



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 107 „Gewerbegebiet Dehnberg West“**

### **Begründung**

**Bearbeitung:**

**TEAM 4 Bauernschmitt · Enders · Wehner  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
Oedenberger Straße 65, 90491 Nürnberg**

**Vorhabensträger:**

**Jörg Mortler  
Dehnberg 3b, 91207 Lauf**

---

**Lauf a.d.Pegnitz, den 20.03.2018**

**Stadt Lauf a.d.Pegnitz**

**Stadtbauamt Lauf a.d.Pegnitz  
i.A.**

**Benedikt Bisping  
Erster Bürgermeister**

**A. Nürnberger  
Bauamtsleiterin**

**Stadt Lauf a.d. Pegnitz, Lkr. Nürnberger Land  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 107  
„Gewerbegebiet Dehnberg-West“**

---

Stadt Lauf a.d. Pegnitz, Lkr. Nürnberger Land  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 107  
„Gewerbegebiet Dehnberg-West“

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBE SCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGS GEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>2</b>
<b>4. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
<b>5. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
<b>6. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>7. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>8. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>7</b>
8.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
8.2 Eingriffsermittlung	8
8.3 Ausgleichsflächen	10
8.4 Artenschutzmaßprüfung	11

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	12
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	12
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>13</b>
2.1 Untersuchungsraum	13
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	13
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>14</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
4.1 Mensch	15
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	16
4.3 Boden	17
4.4 Wasser	17
4.5 Klima/Luft	18
4.6 Landschaft	19
4.7 Fläche	19
4.8 Kultur- und Sachgüter	20
4.9 Wechselwirkungen	20
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	20
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>20</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>22</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>23</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung**

Herr Jörg Mortler hat für die Firma Pesika Körnergut GmbH, Dehnberg 3b, 91207 Lauf a.d. Pegnitz, als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Errichtung einer Produktionsanlage mit Bürogebäude am westlichen Ortsrand von Dehnberg beantragt.

Herr Jörg Mortler ist Eigentümer der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Die Firma Pesika Körnergut GmbH ist bereits im Ortsteil Dehnberg ansässig, Produktion und Verwaltung finden aber unter sehr beengten und nicht erweiterungsfähigen Verhältnissen statt. Deshalb ist die Errichtung eines neuen Produktions- und Verwaltungsgebäudes im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort erforderlich. Pesika produziert als inhabergeführtes Familienunternehmen ausschließlich am Standort Lauf, Ortsteil Dehnberg.

Das Unternehmen Pesika Körnergut GmbH wurde 1991 gegründet (als Firma PESIKA Naturpack GmbH). Ausgangspunkt war der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Mortler in Lauf / Dehnberg.

Am Anfang wurden Verpackungsmittel aus nachwachsenden Rohstoffen (umweltverträglich entsorgbar) produziert. Im Lauf der Zeit entwickelte sich Pesika vom Verpackungsmittel-Hersteller hin zum Spezialisten für Bio-Lebensmittel. Spezialgebiete sind unter anderem Bio-Amaranth-Popps, Quinoa-Crunchy, Buchweizen geröstet, Röst-Chia und Sorghum-Popps (Hirsepopps = Minipopcorn).

Für die aktuellen Produktbereiche sollen die erforderlichen Rohstoffe möglichst direkt in der Region erzeugt werden. Deshalb wird auch der eigene landwirtschaftliche Betrieb konsequent auf biologischen Anbau umgestellt. Ziel ist: höchste Qualität durch eine geschlossene Wertschöpfungskette - vom Rohstoffanbau, über Reinigung und Aufbereitung, bis einschließlich der Veredelungsprozesse – alles in einem optimal ausgerichteten Standort und Gebäudekomplex. Dadurch werden auch Umweltbelastungen durch Warentransporte zwischen den verschiedenen Verarbeitungsstufen nachhaltig vermieden.

Um dem kontinuierlichen Wachstum und dem erweiterten Konzept Rechnung tragen zu können, ist eine Neugestaltung der räumlichen Gegebenheiten erforderlich. Wichtige Punkte, z.B. reibungslose Logistik, Rückverfolgbarkeit über alle Verarbeitungsstufen und Sicherstellung der hohen Hygiene-Anforderungen sind langfristig nur mit einer optimierten Produktionsumgebung zu gewährleisten.

Im Vorhabensplan sind vorgesehen:

- Produktionsgebäude
- Lagerhalle
- Waschhalle
- Aufbereitungshalle
- Büros mit Sozialräumen.

Die Sicherung von örtlichen Arbeitsplätzen, insbesondere auch in den Ortsteilen, ist ein wichtiges Ziel der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, um die Bevölkerung in den Ortsteilen stabil zu halten. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Firma Pesika als Verarbeiter landwirtschaftlicher Produkte in ganz besonderem Maß einen Beitrag zur Stabilisierung des ländlichen Raums und zur Wertschöpfung aus der Landwirtschaft beitragen kann. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Stadt Lauf a.d. Pegnitz wirksam unterstützen.

Zwischen dem landwirtschaftlichen Familienbetrieb und dem Vorhaben soll eine räumliche und logistische Verzahnung herbeigeführt werden, welche auch der Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Familienbetriebes und der weiteren Zweckverfolgung des Vorhabens dient. Der Erhalt des landwirtschaftlichen Familienbetriebs und die Umstellung sowie vertiefende Orientierung auf biologischen Anbau werden für den ländlichen Bereich als städtebaulich wünschenswert gesehen

Der Stadtrat von Lauf a.d. Pegnitz hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes einzuleiten.

## 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

### Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortes Dehnberg in der Stadt Lauf a.d. Pegnitz. Es hat eine Fläche von ca. 1,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 158, 161 und 162, Gemarkung Dehnberg.

### Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Dehnberg im Bereich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzter Flächen. Er ist schwach von West nach Ost geneigt, der höchste Punkt befindet sich im Westen mit ca. 392 m ü.NN, der tiefste Punkt im Nordosten mit ca. 388 m ü.NN. Naturnahe oder als Biotop kartierte Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im nordöstlichen Teil wird der Geltungsbereich von einer 20 kV-Freileitung gequert.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße von Dehnberg nach Ziegelhütte, im Osten grenzen ein Wohnhaus und der bestehende Betrieb der Firma Pesika an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Untergrund besteht aus den Tongesteinen des Schwarzen Lias (Amaltheenton), er ist schlecht versickerungsfähig.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist Mittelzentrum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Zentrale Orte sollen Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung darstellen, die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele der Landesentwicklung wirksam unterstützen.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

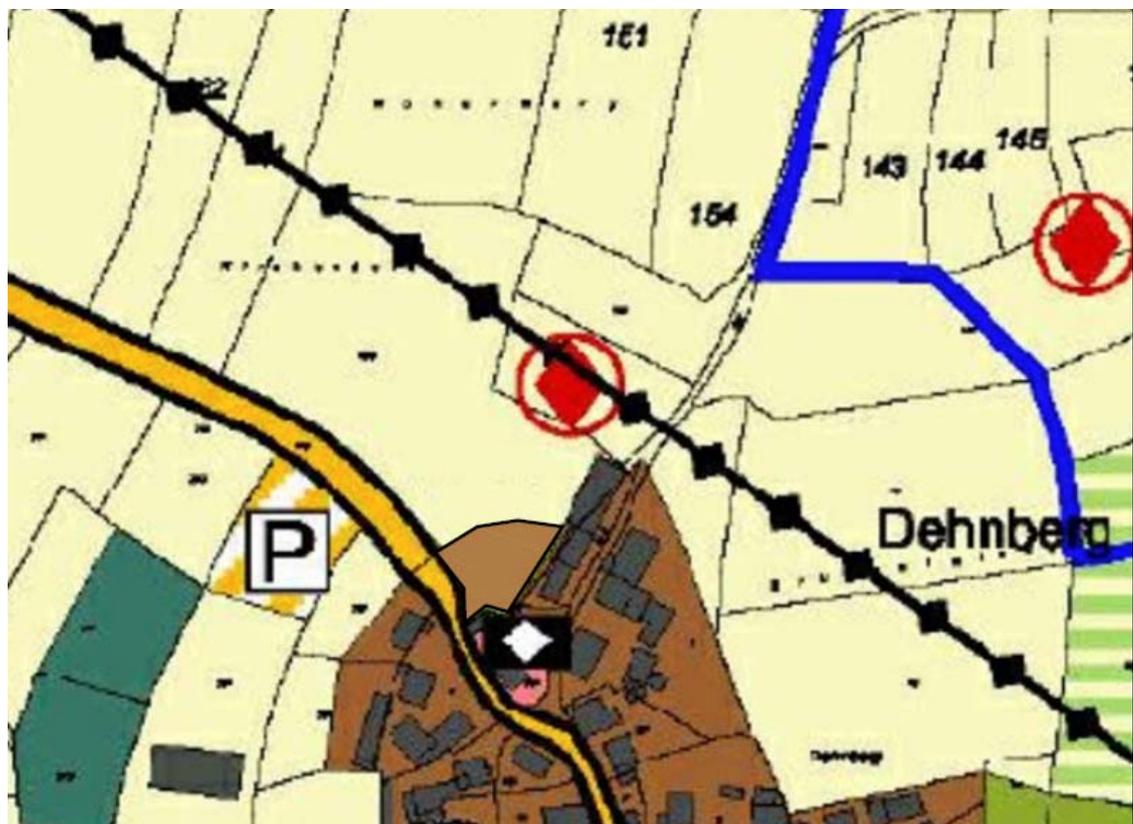


Abb.: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird teilweise ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Die Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 6.).

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung einer Baugrenze vorgegeben. Die Errichtung der Büro- und Produktionsgebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abgegrenzten Teilbereiche zulässig. Die Baugrenze orientiert sich an der für den ländlichen Raum typischen Form eines Dreiseithofes.

Als Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin gemäß § 19 BauNVO die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies bleibt deutlich unter der Obergrenze der BauNVO von 0,8, damit soll die Überbauung und Versiegelung auf das für das Vorhaben notwendige Maß beschränkt werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 70 m ist erforderlich, um die Produktionsanlagen sinnvoll anordnen zu können. Die Maschinen und technischen Anlagen müssen in zusammenhängenden Gebäuden untergebracht werden, was die genannte Gebäudelänge erforderlich macht.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe, Wandhöhe) erforderlich. Die maximale Gebäudehöhe ist im westlichen Teil auf 11,5 m ab Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante beschränkt. Dies ist aufgrund des Nutzungszwecks vor allem für die Getreidesilos erforderlich und deshalb auf diesen Teilbereich beschränkt. Die aus ortsplanerischer Sicht günstigere Anordnung der höheren Gebäude im Osten, zum bestehenden Ort hin, ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich. In den Gebäudeteilen, in denen die Getreidesilos untergebracht werden, erfolgt die Lkw-Anlieferung. Diese muss aus Gründen des Immissionsschutzes an der ortsabgewandten westlichen Seite erfolgen. Damit werden die Lärm- und Schadstoffimmissionen in bewohnte Gebiete minimiert.

Um die wirksame Gebäudehöhe zu minimieren, ist festgesetzt, dass die Gebäude im westlichen Teil um etwa 1,5 m ins Gelände eingesenkt werden müssen. Die Fußbodenoberkante ist mit 390 m üNN festgesetzt, d.h. sie ist im östlichen Teil etwa geländegleich, im westlichen Teil etwa 1,5 m unter Gelände. Die Auswirkungen der Gebäudehöhe zur freien Landschaft hin werden zudem durch umfassende grünordnerische Festsetzungen verringert (vgl. Kap. 9).

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude, die flachen Dachneigungen sind zur Vermeidung einer unnötigen Höhenentwicklung erforderlich.

#### 5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Ziegelhütte und Dehnberg aus. Aufgrund des zu erwartenden relativ geringen Verkehrsaufkommens (1-2 Lkw-Anlieferungen täglich) ist die Erschließung ausreichend. Es sind drei Zufahrten zum Betriebsgelände vorgesehen, wobei die Lkw-Anlieferung hauptsächlich

über die westliche, ortsferne Zufahrt abgewickelt werden soll. Dies ist aus Gründen des Immissionsschutzes die günstigste Lösung.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz des Ortes Dehnberg vorhanden und werden im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellt.

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) ist vor Ort zurückzuhalten und über den in der Gemeindeverbindungsstraße Ziegelhütte-Dehnberg vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Vorplanung für die Entwässerung liegt bereits vor. Die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz soll südöstlich der Baufläche erfolgen, hier ist vor der Einleitung eine Rückhaltefläche vorgesehen. Der Drosselabfluss darf max. 7 l/s betragen.

## 6. Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes nur mit Einschränkungen möglich. Die entsprechenden Einschränkungen, insbesondere zum Lärmschutz, wurden durch ein Schallgutachten der Firma IBAS Bayreuth erarbeitet.

Die relevanten Immissionsorte sind 2 Wohnhäuser östlich des Geltungsbereichs. Die zulässigen Emissionen aus dem Gewerbegebiet wurden so eingeschränkt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in den genannten nächstgelegenen Wohnhäusern sicher eingehalten werden.

Auf den festgesetzten Teilflächen des Gewerbegebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

<i>Teilfläche</i>	<i>Emissionskontingent LEK in dB</i>	
	<i>Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)</i>	<i>Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)</i>
1	58	43
2	64	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

## 7. Denkmalschutz

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich mit der Saalkirche St. Nikolaus ein Baudenkmal (Aktendnummer: D-5-74-183-193), das den östlichen Ortsbereich von Dehnberg prägt. Um die Kirche befinden sich weitere Baudenkmale (Wohnstallhäuser und eine Scheune).

Die St.-Nikolaus-Kirche ist von Westen kommend teilweise einsehbar. Die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet liegen aber deutlich nördlich der Hauptblickachse zur Kirche. Zudem befinden sich vor der Kirche bereits zwei Wohnhäuser neueren Datums. Die geplanten Gebäude wurden nach Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde noch weiter nach Norden geschoben, um die Blickbeziehung zur Kirche möglichst wenig zu beeinträchtigen. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geplante Errichtung der Produktions- und Bürogebäude keine verunstaltende oder bedrängende Wirkung auf das Baudenkmal erfolgt.

Auch der Blick vom Ort aus in Richtung Kirche wird durch die geplante Bebauung kaum beeinflusst, der Geltungsbereich ist nur am Rande des Blickfeldes geringfügig einsehbar.

Zusätzlich wurde in der Planung darauf geachtet, dass die geplante Bebauung am künftigen Ortsrand von Dehnberg nicht dominierend und erdrückend auf den Ort Dehnberg wirkt. Es ist deshalb erforderlich, den Baukörpern ein Gegengewicht durch dorftypische Grünflächen gegenüberzustellen, das die Wirkung der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild mindert. Deshalb sind im Rahmen des Grünordnungsplanes am künftigen westlichen Ortsrand mehrreihige angerartige Großbaumpflanzungen und entlang der Gemeindeverbindungsstraße zum Ort hin eine Baumreihe aus Laubbäumen festgesetzt.



Abb: Foto von Westen auf den künftigen Ortsrand mit geplanter Bebauung, im Hintergrund die St. Nikolaus-Kirche, teils verdeckt durch die Bepflanzung des Parkplatzes Dehnberger Hoftheater (Quelle: GW-Architekten, Wendelstein)

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich neben dem Areal der als Baudenkmal geschützten St.-Nikolaus-Kirche, das gleichzeitig als Bodendenkmal geschützt ist, keine bekannten Bodendenkmale. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## **8. Grünordnung und Eingriffsregelung**

### **8.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze. Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild und insbesondere die Gestaltung des künftigen westlichen Ortsrands von Dehnberg.

Gemäß Grünordnungsplanung sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

#### **Angerartige Großbaumpflanzungen am westlichen Rand des Geltungsbereiches**

Zur Gestaltung des westlichen Ortsrandes sind mehrreihige angerartige Großbaumpflanzungen westlich der geplanten Gebäude vorgesehen. Die entsprechenden Teilflächen sind als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Maßnahmen sind deshalb im Kapitel 9.3 beschrieben.

#### **Baumreihe entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze**

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches soll parallel zur Gemeindeverbindungsstraße eine Baumreihe aus heimischen Laubbäumen gepflanzt werden. Diese Maßnahme dient zum einen der Gestaltung der Ortseinfahrt, zum anderen der grünordnerischen Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Landschaft. Aufgrund der ländlichen Lage sind ausschließlich heimische Laubbäume zulässig, geeignet wären

- Spitzahorn           Acer platanoides
- Feldahorn           Acer campestre
- Hainbuche           Carpinus betulus
- Winterlinde         Tilia cordata

Die Artauswahl wird dadurch eingeschränkt, dass aufgrund der vorgesehenen Lebensmittelverarbeitung keine Baumarten mit Früchten gepflanzt werden können, die Nagetiere anlocken.

Die Pflanzfläche muss mindestens 12 qm betragen, um ein ausreichendes Baumwachstum zu ermöglichen. Aufgrund der besonderen Bedeutung der vorgesehenen Pflanzungen ist als Mindestqualität die Pflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm erforderlich. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **Fläche mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche**

Im Südosten des Geltungsbereiches ist eine Fläche mit Begrünungsbindung festgesetzt. Diese soll ebenfalls die Vorhabensfläche und den Ortseingang gestalten. Innerhalb der Fläche ist eine Regenrückhaltung anzuordnen, die nach Möglichkeit naturnah zu gestalten ist.

## **8.2 Eingriffsermittlung**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

### **Eingriffsminimierung**

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- umfassende Pflanzgebote zur Einbindung der Baufläche nach Westen,
- Baumreihe zum Ortseingang hin,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung der Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser.

### **Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche**

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

### Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kategorie I
Boden	Tonboden, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, keine landschaftsbildprägenden Elemente, Ortsrand durch Neubauten geprägt, Blickbeziehung zur Kirche, Fernwirkung nach Westen, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I (-II)</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6).

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen im mittleren Bereich festgesetzt: Faktor 0,4.

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Baufläche und Verkehrsfläche	11.192 qm	x 0,4	4.477 qm
<b>Summe</b>			<b>4.477 qm</b>

## 8.3 Ausgleichsflächen

### Ausgleichsflächen im Geltungsbereich (1.260 qm)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine größere Fläche westlich der Baufläche als Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese dient in erster Linie der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschafts- und Ortsbild. Es sollen für die Region typische und dem dörflichen Charakter entsprechende Grünflächen geschaffen werden.

Da Obstbaumbestände aufgrund der anlockenden Wirkung für Nagetiere (lebensmittelverarbeitender Betrieb in Nachbarschaft) ausscheiden, wird die Anlage eines Baumanagers in Anlehnung an die regionstypischen Hutanger festgesetzt. Bei der Auswahl der Baumarten ist zum einen darauf zu achten, dass keine Baumarten gepflanzt werden, deren Früchte Nagetiere anlocken, zum anderen müssen stark wachsende Großbäume gepflanzt werden, die mit ihrer Grünmasse ein entsprechendes Gegengewicht zur Größe der Produktions- und Bürogebäude darstellen.

In Frage kommen insbesondere folgende Baumarten:

- Spitzahorn           Acer platanoides
- Bergahorn           Acer pseudoplatanus
- Winterlinde        Tilia cordata
- Hainbuche           Carpinus betulus

Aus gestalterischer Sicht wäre Spitzahorn oder Hainbuche besonders geeignet, beide Arten treiben sehr früh aus (bzw. frühe Blüte beim Spitzahorn), die Hainbuche behält darüber hinaus relativ lange auch im Herbst das vertrocknete Laub am Baum.

Die Bäume sind in einem maximalen Abstand von 10 m als Hochstamm zu pflanzen. Um relativ rasch eine ortsrandprägende Wirkung zu entfalten ist folgende Mindestqualität erforderlich:

- Hochstamm  
  Stammumfang mindestens 16 cm/18 cm mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

Da es sich bei der Ausgleichsfläche derzeit um eine Ackerfläche handelt, ist das Grünland anzusäen. Dabei ist die oberste stark aufgedüngte Oberbodenschicht abzutragen und auf den benachbarten Acker zu verteilen. Es ist eine autochthone Saatgutmischung für artenreiche Frischwiesen mit hohem Kräuteranteil auszubringen.

Die Pflege der Ausgleichsfläche hat durch regelmäßige Mahd ab 15.06. zu erfolgen, zweite Mahd ab Mitte August. In den ersten beiden Jahren soll der erste Schnitt bereits ab dem 01.06. erfolgen, um die Biomasse abzuschöpfen und unerwünschte Beikräuter an der Vermehrung zu hindern. Das Mahdgut ist zu entfernen, Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

### **Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches**

Als externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von ca. 3.500 qm der Flurnummer 168 Gmkg. Dehnberg festgesetzt.

Bestand: Wirtschaftsgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches extensiv genutztes Grünland

Maßnahmen: Nutzungsextensivierung, Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz

### **Zusammenfassung:**

Im Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen mit einem Umfang von 4.760 qm festgesetzt. Dies liegt etwas über dem errechneten Ausgleichserfordernis.

Die Ausgleichsflächen sind nach Umfang und Art geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

## **8.4 Artenschutzmaßprüfung**

Aufgrund der Habitatverhältnisse sind im Geltungsbereich allenfalls häufige Feldvogelarten wie beispielsweise die Feldlerche zu erwarten. Je nach angebauter Feldfrucht ist es möglich, dass im straßen- und siedlungsabgewandten Bereich des Geltungsbereiches randlich ein Feldlerchenareal tangiert wird.

Um das Tötungsverbot des Artenschutzes zu beachten, ist die Räumung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Ackerfrüchte zulässig. Zu diesen Zeitpunkten kann ein Brutvorkommen der Feldlerche sicher ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf lokale Populationen der Feldlerche oder anderer häufiger Feldvogelarten sind nicht zu erwarten, da im Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung).

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz plant aufgrund des Antrags des Vorhabensträgers die Ausweisung eines Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Dehnberg direkt im Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb. Vorgesehen ist der Neubau von Büro- und Produktionsgebäuden für ein lebensmittelverarbeitendes Unternehmen (Pesika Körnergut GmbH). Es sind auf ca. 1,2 ha bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 11,5 m vorgesehen, die Randzonen des Bebauungsplanes nach Westen hin werden als Ausgleichsflächen mit angerartigen Laubbaumpflanzungen festgesetzt.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung erfolgt auf Antrag eines Vorhabensträgers. Die bestehenden Produktionsanlagen des Vorhabensträgers befinden sich unmittelbar östlich des vorgesehenen Geltungsbereichs. Die Erweiterung des Betriebs an dem vorhandenen Betriebsstandort ist aus logistischer Sicht die einzig sinnvolle Alternative. Die Erweiterung ist nur nach Westen möglich, eine Erweiterung des Betriebes nach Osten oder Süden scheitert an vorhandener Bebauung, die Erweiterung nach Norden wäre landschaftlich und von der Verkehrsanbindung her deutlich ungünstiger.

Bezüglich der Anordnung der Bauflächen, Gebäude und Ausgleichsflächen hat der Vorhabensträger zunächst eine andere Lösung vorgelegt, bei der die Gebäude weiter südlich, näher an der Erschließungsstraße angeordnet wären. Im Rahmen eines Ortstermins mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes wurde aber festgelegt, dass ein Abrücken der geplanten Gebäude nach Norden aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht deutlich günstiger zu bewerten ist. Die Blickbeziehungen zum Ort und insbesondere zur St.-Nikolaus-Kirche werden dadurch besser freigehalten. Der Vorhabensträger hat deshalb diese Alternative aufgenommen und die Planung entsprechend angepasst.

Auch die Anordnung der Ausgleichsflächen am westlichen Ortsrand mit umfassenden, angerartigen Großbaumpflanzungen ist die beste Alternative zur Eingrünung des Betriebes und zur Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

## 2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

### 2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

### 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

#### § 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchungen
- Baugrunduntersuchung.

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Das Denkmalschutzgesetz wurde durch Freihaltung der Sichtachse zur Kirche und Maßnahmen zur Grüngestaltung berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus innerhalb eines Dorfgebietes als nächstgelegener Immissionsort.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als intensiv landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung und Ferienerholung. Besondere Erholungseinrichtungen fehlen.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Anordnung der Art der Nutzung (Anlieferung mit dem größten Abstand zum Ort) wurden die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die Wohnbebauung minimiert.

Dennoch sind Einschränkungen des Gewerbegebietes hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich. Diese wurden in einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt und in die Festsetzungen eingearbeitet. Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden. Auswirkungen durch mögliche Emissionen von Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche verloren. Durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft nach Westen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

**4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität****Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Baufläche ist intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine naturnahen Strukturen auf (siehe Bestandsplan im Anhang).

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten sind mit Ausnahme häufiger feldbrütender Vogelarten nicht zu erwarten. Aufgrund der Straßen- und Siedlungsnähe sind auch feldbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche nur im nordwestlichsten Teilbereich des Geltungsbereiches potenziell (z.B. bei entsprechender Feldfrucht) zu erwarten. Beeinträchtigungen der lokalen Population durch die Bebauung sind nicht zu erwarten, da ausreichender Ausweichlebensraum um Dehnberg und Simonshofen zur Verfügung steht. Das individuelle Tötungsverbot wird durch zeitliche Beschränkung der Beräumung des Baufeldes vermieden. Insofern sind Auswirkungen auf die Population streng geschützter Arten oder Verstöße gegen das Artenschutzrecht durch den Bebauungsplan auszuschließen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 1,2 ha Acker beansprucht. Das Tötungsverbot gegenüber potenziell feldbrütenden Vogelarten wird durch Ausschluss der Baufeldberäumung während der Vogelbrutzeit bzw. Beräumung unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte vermieden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.3 Boden

#### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Ton- und Lehmböden. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit, eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Das Ertragspotenzial ist durchschnittlich. Die Versickerungsfähigkeit ist gering.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 0,8 ha. Obwohl nur Böden mit relativ geringem Biotopentwicklungspotenzial und geringer Naturnähe bzw. Seltenheit betroffen sind, sind aufgrund der Großflächigkeit der zu erwartenden Versiegelung die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit. Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Randbereich des Geltungsbereiches auf bisher intensiv genutzter Fläche. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

**Beschreibung und Bewertung**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Lias geprägt, der aufgrund seiner Tonschichten schlecht wasserdurchlässig ist. Das Grundwasser ist ca. 1m tief anstehend.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Rückhaltung und getrennte Abführung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verringert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

**4.5 Klima/Luft**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

**Beschreibung und Bewertung**

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

**Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Die Frischluftversorgung von Dehnberg ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Bei Geltungsbereich handelt es sich um eine großflächig strukturierte Agrarlandschaft in überwiegender Ackernutzung ohne landschaftsbildprägende Elemente. Direkt östlich grenzt der Ort Dehnberg an, am Ortsrand befinden sich Wohnhäuser jüngerer Datums. Dahinter befindet sich die St.-Nikolaus-Kirche, die als Baudenkmal geschützt ist. Weitere Baudenkmale befinden sich östlich der St.-Nikolaus-Kirche.

Der Geltungsbereich ist vor allem von Westen her weit einsehbar und wird den neuen Ortsrand von Dehnberg bilden. Bisher ist der Ortsrand mit der Kirche von Westen her gut einsehbar, wobei die Kirche teilweise durch das neue Wohnhaus verdeckt wird.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen (große Gebäude mit einer Gesamthöhe bis zu 11,5 m) sind Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten. Bei der Anordnung der Baukörper wurde darauf geachtet, die Blickbeziehung zur Kirche so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, insbesondere wurden die Baukörper etwas nach Norden abgerückt um die Blickachse freizuhalten.

Zur Eingriffsminimierung sind vor allem nach Westen naturnahe Pflanzungen vorgesehen. Die zweireihige Großbaumpflanzung lehnt sich an den Charakter eines Angers an und wird in einigen Jahren den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild minimieren. Ergänzend ist eine Baumreihe entlang der Straße vorgesehen, die ebenfalls den Ortseingang positiv prägen wird. Ziel der vorgesehenen Großbaumpflanzungen ist es, ein Gegengewicht zu den gewerblichen Gebäuden zu schaffen und so die Wirkung der Produktionsgebäude am künftigen Ortsrand zu mildern.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## 4.7 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Baufläche im Stadtgebiet Lauf erhöht sich von 663 ha auf 664 ha, also um ca. 0,15 %. Die gewerbliche Baufläche in der Stadt Lauf erhöht sich um ca. 0,9%, die Baufläche des Ortes Dehnberg um ca. 10%.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

#### **4.8 Kultur- und Sachgüter**

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die als Baudenkmal geschützte St.-Nikolaus-Kirche, die mit ihrem Umfeld ebenfalls als Bodendenkmal erfasst ist.

Durch die Planung erfolgt keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf das Baudenkmal, die Blickachse von Westen wird im Wesentlichen freigehalten. Da sich vor der Kirche bereits ein neugebautes Wohnhaus befindet, ist die Kirche in ihrer Raumwirksamkeit ohnehin bereits eingeschränkt.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

#### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort zurückgehalten und getrennt abgeführt.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

#### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 1,2 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Lauf stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.

## 6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle ausschließlich über das übergeordnete Straßennetz möglich ist.

### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms ist eine Kontingentierung der zulässigen Immissionen erfolgt. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Wärme und Strahlung sind keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Besondere Risiken auch hinsichtlich möglicher Katastrophen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine besonderen Kumulierungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben zu erwarten.

### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind keine besonderen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmimmissionen
- Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft nach Westen und zum Ort hin
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,45 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden teils unmittelbar im Anschluss an die Baufläche zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft, teils außerhalb des Geltungsbereiches in der freien Landschaft nachgewiesen (Fl. Nr. 168 Gmkg. Dehnberg). Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

## **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Errichtung der Produktionsstätte müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

## **9. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob nach Westen eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Produktionsanlagen erfolgt.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebietes auf 1,2 ha Baufläche vor, die Randzonen des Geltungsbereichs nach Westen sind als Ausgleichsfläche zur Eingrünung festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere,	Verlust Ackerflächen von 1,2 ha	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung auf großer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf hoher Fläche, Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	Geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche betroffen ohne Bezug zu Belastungsgebiet	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Als Baudenkmal geschützte Kirche östlich des Geltungsbereiches, aber neu-gebautes Wohnhaus zwischen Kirche und Gewerbegebiet, Sichtbeziehung wird im Wesentlichen freigehalten	keine erhebliche Betroffenheit

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden sowie Landschaft. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen minimiert.



Guido Bauernschmitt

Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**ANHANG**

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
3. Vorhabens- und Erschließungsplan (Entwurf)

**Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

## a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

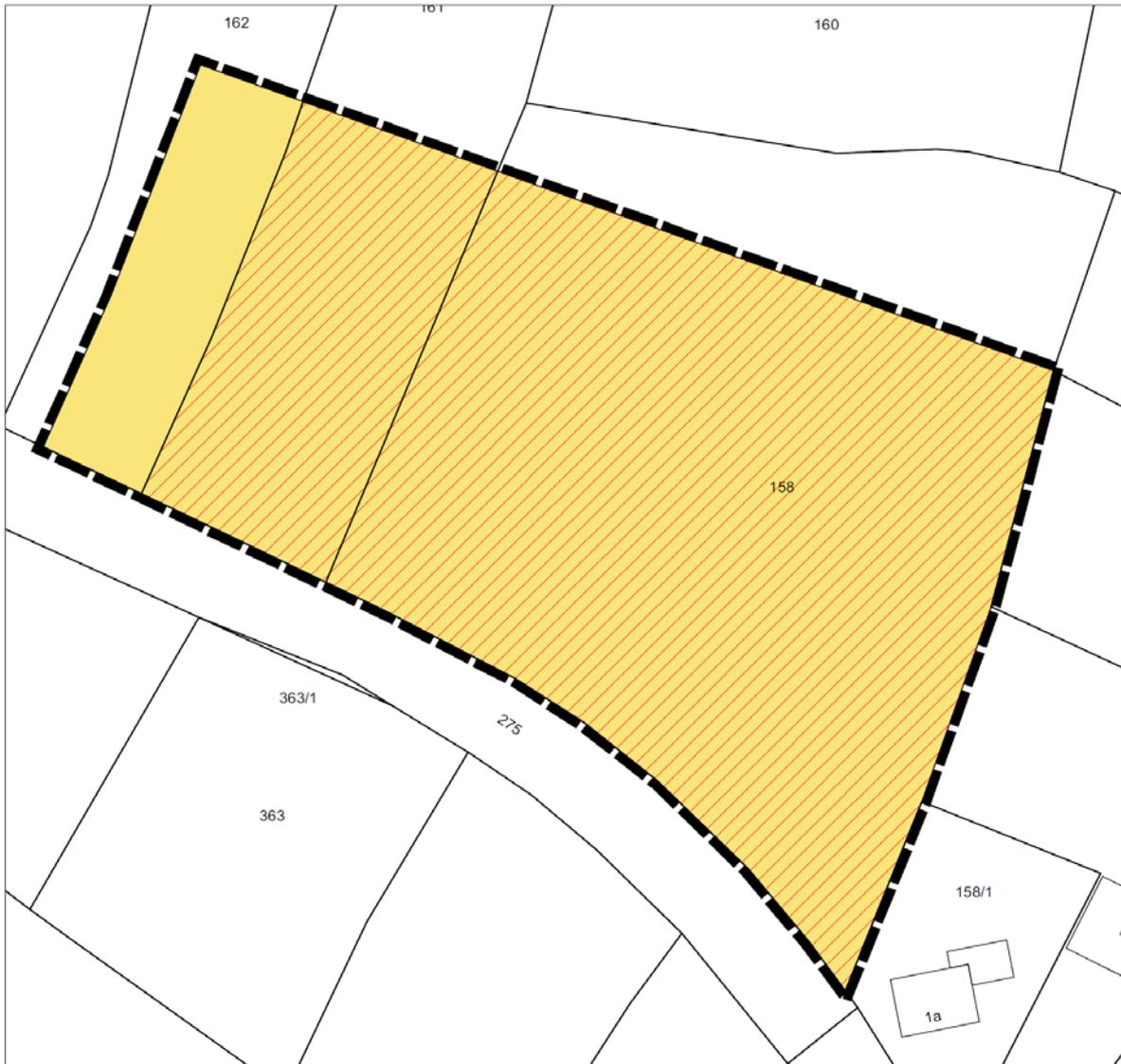
## b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

## c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)



Nachrichtlich



Geltungsbereich

Legende Bestand



Acker



Eingriffsfläche Kategorie I (11.192 m<sup>2</sup>)



**Gemeinde Lauf a.d. Pegnitz**  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 107  
"Gewerbegebiet Dehnberg West"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / lb

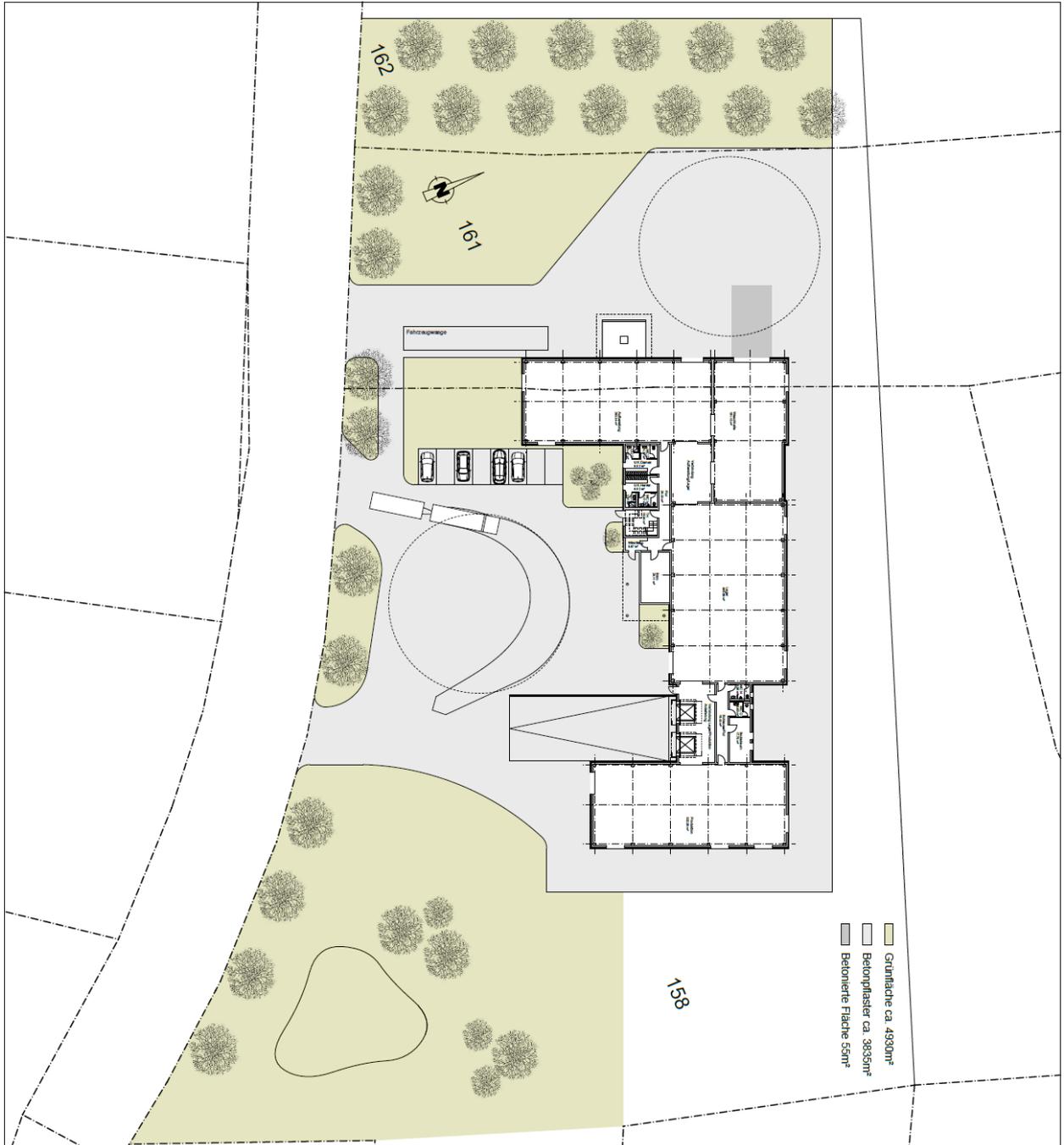
datum: 22.02.2018

ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Vorhabens- und Erschließungsplan (verkleinert)



Projekt-Nr.: 17-06  
**Errichtung einer Produktions-  
 stätte inkl. Bürogebäude**

**BAUHER**  
 91207 Lauf  
 Dehnberg 1b  
 91207 Lauf  
 FLUR-Nr.: 158/161/162

**BAUHER**  
 Jörg Moritz  
 Dehnberg 3  
 91207 Lauf



**VEREINIGTE WITTLAND**  
 Zum Hauptbahnhof 1 • 99125 Mühlhausen  
 TEL: 03020 28 28 9 0 • [www.gwa-architekten.com](http://www.gwa-architekten.com)

**Vorhabens- und Erschließungsplan**

Vorhaben: **1330** **Konzeptionsplanung**

Erstellungsdatum: **02.03.2018**

Erstentwurf / Änderung / Nachb.

**Übersicht**

Plan-Nr.: **E-01**