



6. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

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 12.06.2018

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
6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Stadt Lauf a.d. Pegnitz, Lkr. Nürnberger Land
6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG	3
5. ERSCHLIEßUNG	3
6. IMMISSIONSSCHUTZ	3
7. DENKMALSCHUTZ	4
8. NATURSCHUTZ UND EINGRIFFSREGELUNG	5

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	6
1. EINLEITUNG	6
1.1 Anlass und Aufgabe	6
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	6
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	6
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	6
2.1 Untersuchungsraum	6
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	6
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	8
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	8
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
4.1 Mensch	8
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	9
4.3 Boden	10
4.4 Wasser	11
4.5 Klima/Luft	11
4.6 Landschaft	12
4.7 Fläche	13
4.8 Kultur- und Sachgüter	13
4.9 Wechselwirkungen	13
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	13
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	13
6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	14
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
9. MONITORING	15
10. ZUSAMMENFASSUNG	16

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

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 Familienbetriebes 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, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes aufzustellen. Hierfür ist die parallele 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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. 1,4 ha. Der Geltungsbereich 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. 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).

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.

4. Begründung der Standortwahl und Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhabensträger ist bereits im Ort Dehnberg ansässig, die bestehenden Produktionsgebäude befinden sich unmittelbar östlich des Geltungsbereiches. 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.

Als Art der Nutzung wird teilweise ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, teilweise eine gemischte Baufläche dargestellt.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Die Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Das östlich an das geplante Gewerbegebiet anschließende Mischgebiet betrifft ein bereits teilweise bebautes Grundstück, es ist zwar nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplanes, stellt aber einen sinnvollen Lückenschluss zwischen der geplanten Neuerrichtung der Gebäude und dem bestehenden Altort dar.

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.

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 vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Vorplanung für die Entwässerung liegt bereits vor. Die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz soll südöstlich der Baufläche erfolgen.

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 sind im Bebauungsplan festzusetzen.

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 parallel erstellten Grünordnungsplan 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. Naturschutz und Eingriffsregelung

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen dargestellt. 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.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb im Westen bereits die erforderliche Ausgleichsfläche dargestellt, die die künftige Eingrünung des Betriebes sicherstellen soll. Weiterhin wird die notwendige Baumreihe zum Ortseingang hin dargestellt.

Diese Darstellungen sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes aufzugreifen und konkret und verbindlich festzusetzen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist festzustellen, dass vom geplanten Vorhaben überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen betroffen sind. Kartierte Biotop- oder naturnahe Bereiche sind nicht berührt. Der Eingriff ist deshalb grundsätzlich ausgleichbar, auch die Anforderungen des Artenschutzes sind grundsätzlich zu bewältigen.

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).

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.

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).

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)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Darstellung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Einschränkung des Gewerbegebietes 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

Es sind Einschränkungen des Gewerbegebietes hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich. Diese werden 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.

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 ist durch zeitliche Regelung der Baufeldberäumung zu vermeiden.

**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 Schaffung 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 erforderlich. 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 Kalt-

luftentstehungsgebiete 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. 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 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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass das Sichtfeld auf die Kirche möglichst frei bleibt.

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. 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

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Im Flächennutzungsplan ist die erforderliche Eingrünung nach Westen bereits dargestellt.

Der Eingriff ist aufgrund der Betroffenheit einer intensiv genutzten Ackerfläche grundsätzlich ausgleichbar.

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,	keine erhebliche Betroffenheit

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden sowie Landschaft. Diese Auswirkungen geben Hinweise auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes



Guido Bauernschmitt
 Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL