



**12. Änderung**  
**des Flächennutzungsplanes**  
**„Gewerbegebiet Münchwiesen-I+“**

**Begründung und Umweltbericht**

**i.d.F. vom 09.04.2024**



## Teil A – Begründung

1	Planungsanlass & Planungserfordernis	3
2	Bedarfsnachweis	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Landesplanerische Vorgaben	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Umweltprüfung	5
3.4	Träger öffentlicher Belange	5
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
5	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
5.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
5.2	Lage Überschwemmungsgebiet	6
5.3	Topographie / Nutzung	7
5.4	Baugrund und Bodenverhältnisse	7
5.5	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	7
6	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
7	Änderung des Flächennutzungsplanes	9
8	Erschließung	10
8.1	Verkehrerschließung	10
8.1.1	Straßenerschließung	10
8.1.2	Stellplätze	10
8.1.3	Rad- und Fußläufige Anbindung	10
9	Ver- und Entsorgung	11
9.1.1	Wasserversorgung	11
9.1.2	Vorbeugender Brandschutz	11
9.1.3	Energieversorgung	11
9.1.4	Abwasserbeseitigung	12
9.1.5	Abfallbeseitigung	13
9.1.6	Leitungsverlegung	13
10	Hochspannungsleitung	13
11	Immissionsschutz	16
11.1	Landwirtschaftliche Immissionen	16
11.2	Immissionen aus dem Bahnbetrieb	16
12	Denkmalschutz	16
13	Hinweise für Bauten nahe der Bahn	17

## **Teil B, Umweltbericht**

14	Einleitung	19
14.1	Anlass und Aufgabe	19
14.2	Inhalt und Ziele des Plans	19
14.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	19
15	Vorgehen bei der Umweltprüfung	19
15.1	Untersuchungsraum	19
15.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	20
15.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
16	Planungsvorgaben und Gesetze	22
17	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	22
17.1	Mensch	22
17.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	24
17.3	Boden	25
17.4	Wasser	26
17.5	Klima/Luft	27
17.6	Landschaft	28
17.7	Fläche	28
17.8	Kultur- und Sachgüter	29
17.9	Wechselwirkungen	29
17.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	29
18	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	29
19	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen	30
20	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	31
21	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
22	Monitoring	31
23	Zusammenfassung	32



## Teil A- Begründung

### **1 Planungsanlass & Planungserfordernis**

Die Stadt Baiersdorf erfreut sich einer anhaltend guten gewerblichen Entwicklung. Nachdem die Grundstücke im Gewerbegebiet „Münchswiesen“ nach kürzester Zeit bereits verkauft waren und nach und nach bebaut werden, besteht weiterhin eine große Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die das Angebot weit übersteigt. Daher sieht sich die Stadt Baiersdorf veranlasst, die gewerblichen Bauflächen über die aktuelle Planung des Gewerbegebietes „Münchswiesen-II“ hin zu erweitern, um zumindest die konkrete und aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken befriedigen zu können.

### **2 Bedarfsnachweis**

Die Stadt Baiersdorf verfügt über keine Grundstücke mit Baurecht für eine gewerbliche Nutzung, die Sie Bauwerbern anbieten kann. In der Industriestraße befinden sich einzelne Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden und auf die die Stadt Baiersdorf keinen Zugriff hat. Diese wenigen Parzellen werden aber ebenfalls derzeit von privater Seite vermarktet.

Für den weiteren Bedarf an Gewerbegebietsflächen würden diese auch vom Grundstückszuschnitt her nicht den Anforderungen der Bauwerber entsprechen. Die hohe Nachfrage örtlicher Gewerbetreibender nach weiteren Gewerbeflächen am Standort ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung des Gewerbegebietes Münchswiesen I +, um ein Abwandern der Betriebe zu verhindern.

Aktuell liegen der Stadt Anfragen von über 10 Firmen nach gewerblichen Bauflächen vor. Die angefragten Größen variieren dabei zwischen 0,1 und 1,5 ha. Insgesamt sind Flächen in einer Summe von knapp 6 ha angefragt, so dass die Nachfrage in den „Münchswiesen-I+“ nicht vollständig befriedigt werden kann, da hier maximal rund 2,0 ha Bauflächen entstehen können. Angesichts der großen Nachfrage kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen somit zügig bebaut werden.

Die Stadt Baiersdorf möchte der Flächenbevorratung entgegenwirken und Bauflächen nur in dem Maß bereitstellen, wie sie mittelfristig benötigt und realisiert werden. Die Stadt entwickelt daher Bauflächen nur noch dort, wo sie im Eigentum der Flächen ist. Grundstücke werden nur noch mit einer Bauverpflichtung veräußert. Wird das geplante Vorhaben nicht in angemessener Frist realisiert, geht das Grundstück zurück an die Stadt Baiersdorf und wird einem andren Bauwilligen zur Verfügung gestellt.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### 3.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in verschiedenen Stufen formulierten Ziele sind verpflichtend in die nächstfolgende Planung zu übernehmen bzw. bei der Entwicklung der Ziele zu beachten. Maßgebend sind vor allem die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01. März 2018 und des Regionalplanes für die Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“.

Auf Ebene der Landesplanung sind bei der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen insbesondere folgende Ziele zu beachten.

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 1.1.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)

Die Stadt Baiersdorf liegt in der Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“, gehört zum Stadt Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen und ist im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen strebt die Stadt Baiersdorf die Umsetzung folgender Ziele der Region Nürnberg an:

- Ziel 1.2: Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.
- Ziel 1.3 Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.
- Ziel 1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

Die Stadt Baiersdorf ist Grundzentrum benannt. In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird. In den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren. Als Ziel für Baiersdorf ist insbesondere formuliert, dass die Arbeitsplatzzentralität gesichert und weiterentwickelt werden soll. Hierzu sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden (Vgl. Z 2.2.2.3 und Kapitel 2.3.2.1)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB zu ändern.



Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine allgemeine Vorprüfung nach Anlage 1 des UVPG erforderlich. Diese wird im vorliegenden Fall gemäß § 17 Abs. 1 UVPG durch die Umweltprüfung nach dem BauGB (Umweltbericht) ersetzt.

### 3.3 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Gem. § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 3. November 2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023.

### 3.4 Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

- Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverband „Mittlere Regnitz“, AGV
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken,
- Autobahndirektion Nordbayern, Bayreuth
- Bayerischer Bauernverband (
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk AG, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- Bund Naturschutz,
- DB Services Immobilien GmbH,
- DB Projektbau GmbH,
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
- Eisenbahn-Bundesamt,
- E.ON Bayern AG,
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt,
- Gemeinde Bubenreuth,
- Gemeinde Hausen,
- Gemeinde Langensendelbach,
- Gemeinde Möhrendorf,
- Gemeinde Poxdorf,
- Heimatverein Baiersdorf,
- IHK Gremium Erlangen,
- Kabel Deutschland GmbH,
- Katholisches Pfarramt,
- Kreisbrandrat Landkreis Erlangen – Höchststadt,
- Kreisheimatpflegerin Landkreis Ost,
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt,
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt, (Gesundheit, Hygiene und Umweltmedizin),
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt, (Umweltamt)  
Landratsamt Forchheim,

- Pledoc, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und Pflege mbh
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken,
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde,
- Stadt Forchheim,
- Städtisches Kommunalunternehmen Baiersdorf
- Staatliches Bauamt Nürnberg,
- TenneT TSO GmbH,
- Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich,
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg,
- Zweckverband Leithenberggruppe Kersbach

## **4 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

## **5 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

### **5.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt, östlich der BAB 73 Erlangen / Bamberg sowie der Bahnlinie Nürnberg / Bamberg, und nördlich der Kreisstraße ERH 5. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Angesichts des gewerblich/ industriellen Nutzungscharakters und den damit verbundenen Emissionen bestehen keine innerörtliche Standortalternativen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nachstehend aufgeführte Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Flurnummern:

1203/1, 1204, 1205/2, 1207/5, 1207/6, 2941, 2942, 2943, 2943/2, 2944, 2945; der Gemarkung Baiersdorf. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 3,63 ha.

### **5.2 Lage Überschwemmungsgebiet**

Teile des Geltungsbereichs liegen laut der Berechnung des WWA Nürnberg vom Februar 2022 im Überschwemmungsgebiet des Schlangensbachs, ein Gewässer III. Ordnung. Ursprünglich war geplant diese Flächen, nach Schaffung eines entsprechenden Retentionsraumausgleichs innerhalb des Plangebietes, einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dieser Vorgehensweise wurde jedoch seitens der zuständigen Fachstellen keine Zustimmung erteilt. Nach Rücksprache mit dem WWA und dem Landratsamt ist lediglich die Schaffung eines Entwässerungsgrabens durch Abgrabung gestattet.

Die Bauflächen werden daher im geänderten Entwurf dahingehend angepasst, dass der Überschwemmungsbereich von Bebauung freigehalten wird. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wird durch Geländemodellierung Hochwasserneutral begradigt. Durch die Festsetzungen zur Auffüllung des Geländes und zur Höhenlage der Gebäude im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass

- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten ist, bzw. durch eine angepasste Bauweise verhindert werden kann



- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass, bei dem Bemessungshochwasser, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

### 5.3 Topographie / Nutzung

Das Gelände liegt im Mittel ca. 268 m. ü.N.N. und ist weitgehend eben. Das Gebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Nürnberg / Bamberg. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Strecke wurden hier Flächen planfestgestellt, die für die Ausbaumaßnahme erforderlich sind. Diese sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus wurden hier, außerhalb der Planfeststellung, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen durchgeführt. Diese werden im Plan ebenfalls nachrichtlich als Bahnanlage übernommen.

Im Jahr 2007 wurde das Plangebiet, wie nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Baiersdorf, aufgrund des Starkregenereignisses überflutet. Dieses Ereignis wurde zum Anlass genommen für den gesamten Bereich des Baiersdorfer-Beckens und die Einzugsbereiche in den Nachbargemeinden ein Hochwasserschutzkonzept zu entwickeln. Erste Maßnahmen hieraus hat die Stadt Baiersdorf bereits umgesetzt.

Mit der schrittweisen Umsetzung der Maßnahmen aus dem Hochwasserschutzkonzept ist die Stadt Baiersdorf bemüht einen umfassenden Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen zu erreichen. Die planungsrechtliche Umsetzung der Maßnahmen und deren Realisierung hängen jedoch auch von den Nachbargemeinden ab und werden noch mehrerer Jahre in Anspruch nehmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder den angrenzenden Flächen sind jedoch keinerlei Maßnahmen geplant.

### 5.4 Baugrund und Bodenverhältnisse

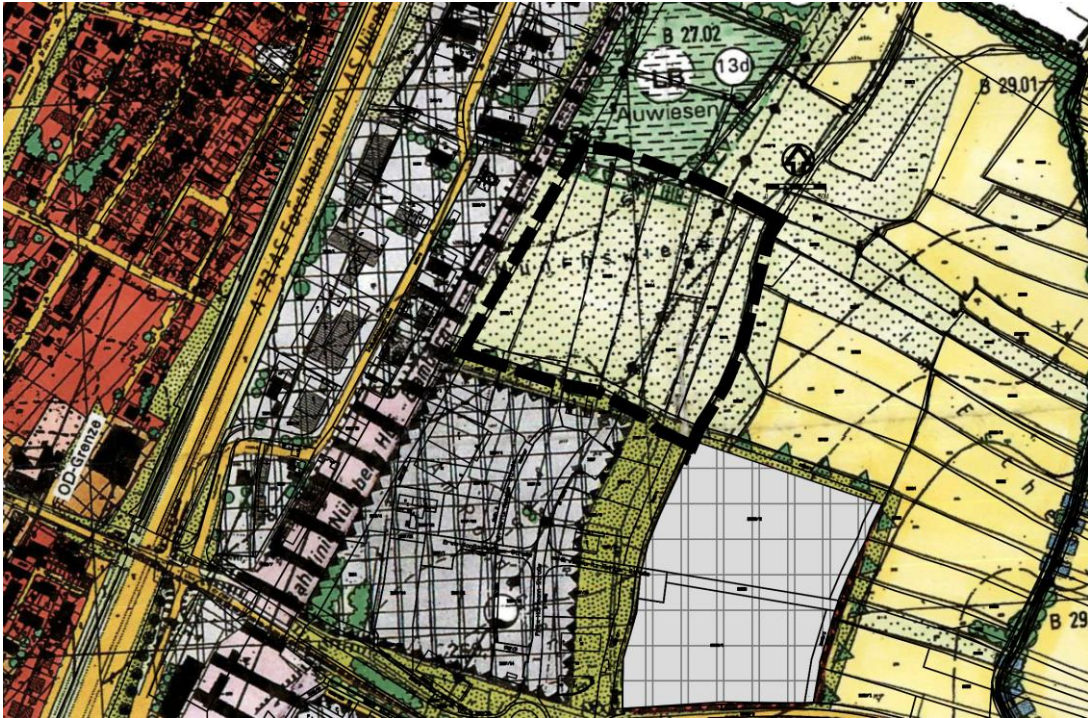
Im südlich gelegenen Gewerbegebiet Münchswiesen wurden sandige bis tonig-schluffige Böden mit z.T. geringen Abstand zum Grundwasser (<1,0 m u. Geländeoberkante) vorgefunden. Es wird davon ausgegangen, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet vergleichbar sind. Ggf. kann eine Bodenverbesserung zur Erhöhung der Tragfähigkeit bzw. ein erhöhter Aufwand für den Frostschutz erforderlich werden. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 5.5 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Siehe Umweltbericht



## 6 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf ist der betroffene Bereich als Landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Grünland dargestellt. Die südlich und südöstlich liegenden Flächen sind bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. westlich grenzen die Flächen der Bahnlinie Nürnberg – Bamberg an. Nördlich liegen die Auwiesen, eine als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellte Feuchtfäche



## 7 Änderung des Flächennutzungsplanes



Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden die Bauflächen als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Zu randlichen Eingrünung werden öffentliche Grünflächen mit einer Mindestbreite von 7,00 m dargestellt, um durch Pflanzmaßnahmen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren.

Ebenso als Grünfläche dargestellt wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken, in dem die Oberflächenwasser gesammelt werden um dann gedrosselt und zeitlich verzögert an den Vorfluter abgegeben zu werden.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

#### **8.1.1 Straßenerschließung**

Das Gewerbegebiet Münchwiesen I+ wird als Verlängerung der Fritz-Hartmann-Straße über die bestehende Wendeanlage-Nord im Gewerbegebiet Münchwiesen I erschlossen. Die neue Erschließungsstraße wird zwischen den Grundstücken Flurnr. 1207/6 und 1207/7 angeordnet.

Die geplante 6,50 m breite Erschließungsstraße ist – ausgelegt auf künftigen LKW-Verkehr – eine Verkehrsfläche in Asphaltbauweise. Entlang der geplanten Erschließungsstraße bis zur Wendeanlage ist auf der Westseite ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen.

Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße, ist mit den Abmessungen 30,0 m x 28,0 m ausreichend für den LKW-Verkehr (Last- und Sattelzug) dimensioniert.

In Verlängerung der geplanten Wendeanlage ist ein 5,00 m breiter Wirtschaftsweg vorgesehen, der in einen 4,0 m breiten Wirtschaftsweg anschließt, der parallel zum geplanten Regenrückhaltebecken entstehen soll.

Der Wirtschaftsweg dient im Wesentlichen der Anfahrt von Betriebsfahrzeugen zur Wartung und Bewirtschaftung des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie für Kamera- und Spülfahrzeuge für die Reinigung und Inspektion der umliegenden Kanäle.

#### **8.1.2 Stellplätze**

Alle erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Baiersdorf auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.

#### **8.1.3 Rad- und Fußläufige Anbindung**

Ca. 600 m südlich (Luftlinie) liegt der S-Bahnhaltepunkt Baiersdorf. Das Areal ist bereits durch die Haltestellen „Bahnhof-Ostseite“ und „in der Hut“ optimal an die Regionalbuslinien 208, 252 und 256 angeschlossen. Des Weiteren befindet sich der Bahnhof mit Anschluss an die Deutsche Bahn in unmittelbarer Nähe. Das Plangebiet ist über einen Fuß- und Radweg durch den Tunnel unter der Kreisstraße an den Ahornweg angebunden. Mit dieser Anbindung profitiert das Gewerbegebiet von der besonderen Lagegunst.

Nach Süden hin sind im Bereich des Kreisverkehrs bei der Zufahrt in das Gewerbegebiet „Münchwiesen-I“ Querungshilfen vorgesehen, um eine sichere Querung der Kreisstraße für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. In Richtung Innenstadt wurden im Zuge des Neubaus der Bahnquerung beidseits der Kreisstraße Fuß- und Radwege angelegt.



## 9 Ver- und Entsorgung

### 9.1.1 Wasserversorgung

Das städtische Kommunalunternehmen Baiersdorf, SKB, verfügt bereits über Leitungen im Geltungsbereich und kann die Versorgung mit Trinkwasser sicherstellen. Das SK-Baiersdorf stellt auch Löschwasser nach dem DVGW Regelwerk Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser W 405 zur Verfügung.

### 9.1.2 Vorbeugender Brandschutz

Das SK-Baiersdorf stellt Löschwasser nach dem DVGW Regelwerk Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser W 405 zur Verfügung. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und mit der örtlichen Wasserversorgung und dem Kreisbrandrat abzustimmen. (Art. 12 BayBO und DVGW W405)

Ab einer Entfernung von mehr als 50 m vom nächsten öffentlichen Hydranten ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser im Rahmen des Bauantrags in Abstimmung mit der örtlichen Wasserversorgung nachzuweisen. Die wesentlichen und besonderen brandschutztechnischen Risiken sind vom jeweiligen Vorhabensträger mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

### 9.1.3 Energieversorgung

Der nächste Anschlusspunkt an das Ortsnetz der Elektrizitätsversorgung liegt gegenüber des Plangebietes in der Straße „In der Hut“. Bei ausreichender Kundenakzeptanz ist auch eine Versorgung des Gebietes mit Gas möglich. In der Fritz-Hartmann-Str. und Erwin-Moritz-Reinig-Str. sind bereits Gasleitungen vorhanden.

Als Standorte für Trafostationen werden ggf. entsprechende Flächen auf den Privatgrundstücken bereitgestellt.

Bei der Energieversorgung der Betriebe soll verstärkt auf die Nutzung regenerativer Energien und die Möglichkeiten der Wärmerückgewinnung geachtet werden.

Erdwärmesonden sind am Standort grundsätzlich möglich; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 120 Meter je Sonde. Mit den Bohrungen werden unter einer gering mächtigen Bodenzone überwiegend Sandsteine vom oberen Burgsandstein bis zu den Lehrbergschichten erschlossen; besondere Bohrrisiken sind nicht bekannt. Bei komplexeren Sondenfeldern wie sie im gewerblichen Bereich vorkommen können ist eine Pilotbohrung mit Thermal-Response Test erforderlich. An Hand der daraus gewonnenen Daten ist eine bessere Dimensionierung der Anlage erforderlich und eine thermische Simulation zu erstellen und dem Genehmigungsantrag beizulegen. Es ist jedoch bei einer Ausschöpfung der zulässigen Bohrtiefe von 150 Meter mit einer deutlich verlängerten Genehmigungsphase zu rechnen. Geothermische Brunnenanlagen sind ebenfalls grundsätzlich möglich; es wird hierbei jedoch empfohlen, Ergiebigkeit und Hydrochemie des oberflächennahen Grundwassers mit einer wasserrechtlich zu behandelnden Versuchsbohrung zu testen.

Ganz oberflächennahe Systeme wie Flächen – oder Grabenkollektoren sind hier ebenfalls uneingeschränkt möglich.

Es besteht die Möglichkeit, sich beim Landratsamt Erlangen -Höchstädt hinsichtlich der Optimierung der Energieversorgung sowie der Nutzung regenerativer Energien beraten zu lassen. Das Landratsamt bezuschusst oder finanziert solche Energiekonzepte u.U. komplett.

#### 9.1.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan des Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverband Mittlere Regnitz vom Juli 2010 noch nicht enthalten und ist dem AGV zur Fortschreibung des Generalentwässerungsplanes zu melden.

Die Fläche wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle DN250 entwässert und der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird dann über die bestehende Mischkanalisation der Stadt Baiersdorf der Verbandskläranlage zugeleitet werden.

Nach Prüfung verschiedener Alternativen hat die Stadt Baiersdorf beschlossen, das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Münchwiesen I+ in einem Becken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Münchwiesen I+ zu sammeln, zurückzuhalten und verzögert an den Vorfluter abzugeben.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser aus den Grundstücken in den Regenwasserkanal sind folgende Grenzwerte zu beachten: Der maximale flächenspezifische Stoffabtrag für abfiltrierbare Stoffe (AFS63) darf 280 kg pro Hektar und Jahr nicht überschreiten (gem. DWA A-102). Die Verantwortung für die Regenwasserbehandlung liegt beim Grundstückseigentümer auf Privatgrund, wobei die durchgeführte Behandlung den Anforderungen des Regelwerks DWA A-102 entsprechen muss.

Sollte die Behandlung mithilfe industriell vorgefertigter Anlagen erfolgen, müssen diese entweder vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) zugelassen sein oder einen Prüfvermerk von anerkannten Prüfstellen wie der LGA Würzburg oder dem IKT Gelsenkirchen vorweisen.

Das anfallende Regenwasser aus dem Gewerbegebiete MW I+ einschließlich der Straßenflächen, wird über geplante RW-Kanäle DN 400 - DN 600 in nord-westliche Richtung abgeleitet und dem geplanten Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes zugeführt.

Die Bemessung der Entwässerungsanlagen erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichung des Deutschen Wetterdienstes DWD „Niederschlagshöhen und -spenden nach KOSTRA-DWD 2010R“, mit der Annahme der maßgebenden Regenhäufigkeit  $T = 5$  a bzw.  $n = 0,20/a$ .

Die Regenwasserabflussspende beträgt  $Q_{r10(0,2)} = 225,1$  l/s/ha.

Um eine ausreichende Überdeckung der geplanten Kanäle DN 400 - DN 600 innerhalb der geplanten Verkehrsflächen zu erreichen, sind die geplanten Verkehrsflächen mindestens 0,85 m - 1,2 m über der bestehenden Geländeoberkante zu projektieren (Geländeaufschüttung).

Laut der Berechnung des WWA Nürnberg vom Februar 2022 liegt das neu zu erschließende Gewerbegebiet „Münchwiesen I+“ im Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs (Gewässer III. Ordnung).

Innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets ist es nicht gestattet, den natürlichen Retentionsraum zu verändern. Jegliche Bebauung und Aufschüttungen sind hier untersagt. Nach Rücksprache mit dem WWA und dem Landratsamt ist lediglich die Schaffung eines Entwässerungsgrabens durch Abgrabung gestattet



### 9.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### 9.1.6 Leitungsverlegung

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an die bestehenden Energie,- Telekommunikations- und Datennetze erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Hierzu sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von jeweils mind. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien und sonstigen Sparten vorgesehen. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Vor dem Ziel einer kostengünstigen und zeitsparenden Erschließung ist auf eine koordinierte Leitungsverlegung hinzuwirken. Hierzu sind die Versorgungsträger frühzeitig von der Verwaltung über den Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

Vor dem Ziel einer kostengünstigen und zeitsparenden Erschließung ist auf eine koordinierte Leitungsverlegung hinzuwirken. Hierzu sind die Versorgungsträger frühzeitig von der Verwaltung über den Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Soweit für die Verlegung von Leitungen die Bahnflächen gequert werden müssen, sind hierzu rechtzeitig die erforderlichen Gestattungen bei der Deutschen Bahn einzuholen.

## 10 Hochspannungsleitung

Über das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung der DB- AG. Folgende Auflagen und Hinweise sind im Bereich der Leitungen und Masten zu beachten:

- In einem Radius von 9 m die im Plan dargestellten Maststandorte ist- um die Standsicherheit des Masten nicht zu gefährden -jeglicher Erdaushub grundsätzlich untersagt und in Ausnahmefällen nur unter bestimmten Auflagen und in Abstimmung mit der DB Energie zulässig.
- Falls in einem Radius von 5 m um den Maststandort eine Zuwegung mit befestigter Fahrbahn geplant ist, sind die Eckstiele des Masten in geeigneter Weise gegen Beschädigung durch rangierende oder von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge zu sichern, z. B. in Form einer Leitplanke.
- Um die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den (ruhenden und ausgeschwungenen) Leiterseilen und den zukünftig geplanten Bauobjekten einhalten zu können dürfen die Bauobjekte die folgende Höhen innerhalb eines Streifens von 20,2 m beiderseitig der Leitungsachse nicht überschreiten.

Von Mast Nr. (Mastmitte = Längenstation 0 m)	Längs der Leitungsachse in Richtung Nord zu Mast Nr.	Längenstation (m)		Höhenkote (m) über DHHN
8101,00	8102,00	0,00	20,00	279,40
8101,00	8102,00	20,00	40,00	276,80
8101,00	8102,00	40,00	60,00	274,80
8101,00	8102,00	60,00	80,00	273,40
8101,00	8102,00	80,00	100,00	272,00
8101,00	8102,00	100,00	120,00	271,20
8101,00	8102,00	120,00	140,00	270,80
8101,00	8102,00	140,00	160,00	270,50
8101,00	8102,00	160,00	180,00	270,80
8101,00	8102,00	180,00	200,00	271,50
8101,00	8102,00	200,00	220,00	272,40
8101,00	8102,00	220,00	240,00	273,80
8101,00	8102,00	240,00	260,00	275,70

Außerhalb eines Streifens von 20,2 m beiderseits der Leitungsachse bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Bauhöhe.

Nachfolgende Auflagen und Hinweise sind stets zu beachten und im Rahmen der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Bauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Zustimmung und Prüfung durch die DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für zusätzliche An- und Aufbauten (wie z. B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen usw.), die in den vorgelegten Planunterlagen nicht verzeichnet sind, ein Antrag zur Prüfung auf Einhaltung der Sicherheitsbelege bei uns einzureichen ist.
- Beim Einsatz eines Turmdrehkranes, Autokranes oder einer Betonpumpe innerhalb der Baubeschränkungszone müssen der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden.
- Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (incl. etwaiger Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der 110 KV-Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungsmöglichkeiten hinsichtlich ihres Ausschwing- und Durchhangverhaltens berücksichtigt werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.



- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung jeglicher Objekte zu berücksichtigen.
- Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
- Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
- Bezüglich gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser für die Einhaltung des notwendigen Abstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Hochwachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens von 30 m beiderseits der Leitungssachse nicht gepflanzt werden.
- Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeuges zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.
- Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
- Die Bedachung von Gebäuden ist aus nicht brennbaren Baustoffen nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und andere auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Vorsorgegrenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden dabei deutlich unterschritten. Wir bitten auch eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses bitten wir vor allem im Bereich von Gebäuden, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.
- In einem Radius von 9,0 m um den Mast Nr. 8101 ist - um die Standsicherheit des Masten nicht zu gefährden jeglicher Erdaushub untersagt. Das sich daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1.5 abgetragen werden. Dies bedarf jedoch einer Zustimmung durch die DB Energie GmbH.
- Der Bereich in einem Radius von 9 m um den Mast Nr. 8101 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.



Der Grundeigentümer hat jeder Zeit auf Dauer eigenverantwortlich sicherzustellen; dass die Anforderungen der DIN VDE 0105 bei Arbeiten in der Nähe der o.g. Bahnstromleitung erfüllt werden. Hierzu hat sich der Eigentümer des Grundstücks bei allen Arbeiten in der Nähe der o.g. Bahnstromleitung einer geeigneten Elektrofachkraft auf seine Kosten und Verantwortung zu bedienen, so dass Gefahren erkannt und vermieden werden können, die von der Elektrizität der o.g. Bahnstromleitung ausgehen.

## **11 Immissionsschutz**

Um die Schallimmissionssituation im Plangebiet berücksichtigen und bewerten zu können, wurden schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrslärms sowie hinsichtlich des Gewerbelärms durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete durch den Schienenverkehrslärm insbesondere im westlichen Teil des Gewerbegebietes deutlich überschritten werden. Dies gilt insbesondere für die Nacht. Grundsätzlich gelten für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109-1.

Für die Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes „Münchwiesen I+“ wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt, die sicherstellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschbeeinträchtigungen einwirken. Nähere Angaben hierzu finden sich im Bebauungsplan. Dabei wurde einerseits die Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete berücksichtigt und andererseits sichergestellt, dass eine weitere Entwicklung von Gewerbe auf benachbarten östlichen und nördlichen Flächen möglich ist.

### **11.1 Landwirtschaftliche Immissionen**

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung muss damit gerechnet werden, dass Immissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Geruch Lärm) nicht ausgeschlossen werden können. Diese sind hinzunehmen, sofern diese das betriebsübliche Maß nicht überschreiten.

### **11.2 Immissionen aus dem Bahnbetrieb**

Durch die angrenzende Bahnlinie kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb wie Lärm, Erschütterungen oder ähnliches, einschließlich dem digitalen Zugbahnfunk — GSM-R kommen. Diese sind, einen ordnungsgemäßen Betrieb vorausgesetzt, entschädigungslos hinzunehmen.

## **12 Denkmalschutz**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Im Zuge der Untersuchungen entlang der ICE-Ausbautrecke wurden allerdings in nicht allzu weiter Entfernung in vergleichbarer topographischer Situation mehrere Bereiche mit vorgeschichtlichen Siedlungsbereichen festgestellt.

Aus diesem Grund wird die Fläche des Bebauungsplanes, auch wenn aus unmittelbar angrenzenden Bauflächen in der Vergangenheit keine Meldungen über



Bodendenkmäler erfolgen, als Vermutungsbereich im Sinne des Art. 7 BayDSchG eingestuft.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags wird bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder in seinem Auftrag auf dessen Kosten durchgeführt. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege Themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege Themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

## 13 Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/ Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch

durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück seitens der DB Kommunikationstechnik wurde nicht durchgeführt. Dies wird im weiteren Verfahren nachgeprüft.

Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben

Kalchreuth den 24.03.2020

Ergänzt zum 21.07.2020

Ergänzt zum 27.02.2024

Ergänzt zum 09.04.2024

Gez. E. Bökenbrink, Stadtplaner ByAK/SRL



## **Teil B, Umweltbericht**

### **14 Einleitung**

#### **14.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern untersucht. Ihr Ergebnis wird im Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplanes ist, dokumentiert.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

#### **14.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Stadt Baiersdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gewerbegebietserweiterung des bestehenden "Gewerbegebietes Nord-Ost". Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, da die wachsende Nachfrage das aktuelle Angebot übersteigt.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **14.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das geplant Gewerbegebiet "Münchswiesen I+" schließt direkt nördlich an das bestehende "Gewerbegebiet Nord-Ost" an und wird über die geplante Erweiterung der Fritz-Hartmann-Straße zukünftig erschlossen. Es steht kein geeigneterer Standort zur Verfügung, an dem die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft und geringerem Erschließungsaufwand zu erreichen wäre.

### **15 Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **15.1 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.).

## 15.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf 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) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 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 Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung).

Weiterhin wurden folgende Gutachten einbezogen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ÖFA Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach, Stand Dezember 2019)
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Gewebegebiet Münchswiesen I+“ Stadt Baiersdorf (Büro UM-Welt, Nürnberg, Stand 22.12.2023 bzw. 11.01.2024)
- Angaben des Bebauungsplans bzgl. aktueller Baugrunduntersuchung



Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). 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.

### 15.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 16 Planungsvorgaben und Gesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch die Ausweisung von Flächen zum Regenrückhalt sowie Flächen zur potentiellen Überschwemmung berücksichtigt, das Bodenschutzgesetz durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

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

### 17.1 Mensch

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

### Beschreibung und Bewertung

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

Im überwiegend landwirtschaftlich genutzten Wirkraum des Vorhabens liegen keine Wohngebiete oder Mischgebiete. Südlich schließt das bestehende Gewerbegebiet "Nord-Ost" an den Geltungsbereich an. Westlich verläuft die Bahntrasse Nürnberg-Bamberg und die Autobahn A73. Das nächste Wohngebiet liegt südlich, jenseits des bestehenden Gewerbegebietes und wird zudem durch die Kreisstraße ERH 5 abgegrenzt.

Der Geltungsbereich hat insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht für das angrenzende Gewerbegebiet eine geringe, für das südlich gelegene Wohngebiet jedoch eine hohe Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Erholungseinrichtungen sind jedoch nicht vorhanden und die



bestehende Wegefläche (Grünwege) dienen vorrangig der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Zudem besteht eine Vorbelastung des Geltungsbereiches durch die bestehenden Gewerbeflächen und die Lage an der Bahntrasse, Autobahn und Kreisstraße ERH 5.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

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

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind zusätzliche Gewerbelärmemissionen auf das bestehende Gewerbegebiet und auf umliegende Wohnbebauung zu erwarten.

Darum wurden schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrslärms sowie hinsichtlich des Gewerbelärms durch das Büro UM-Welt (Nürnberg) durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete durch Straßenverkehrslärm allg. nicht überschritten werden, jedoch erfolgt in einem nach Norden hin breiter werdenden Randstreifen, eine allg. Überschreitung durch Schienenverkehrslärm. Diese Beeinträchtigung kann für schutzbedürftige Nutzungen jedoch durch Beachtung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemindert werden. Dennoch wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) im Teilbereich GE I unzulässig sind.

Für das geplante Gewerbegebiet wurde zudem eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 festgesetzt, die sicherstellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschbeeinträchtigungen einwirken. Dabei wurde einerseits die Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete berücksichtigt und andererseits sichergestellt, dass eine weitere Entwicklung von Gewerbe auf benachbarten östlichen und nördlichen Flächen möglich ist.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung und fehlender Erholungseignungen der Fläche nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Siedlungsnahe Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft sind weiterhin im Umfeld der Stadt Baiersdorf rasch erreichbar

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**



## 17.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

### Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche unterschiedlicher Nutzungsintensität mit vereinzelt Entwässerungsmulden inkl. anthropogen geprägtem Gras-Kraut-Saum. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch Grünwege erschlossen. Im Westen des Geltungsbereiches liegt eine Landschaftspflegefläche der DB Netz AG (umzäunte Heckenpflanzung). Als Vorbelastung wirkt das südlich bestehende Gewerbegebiet "Nord-Ost" sowie die westlich verlaufende Bahntrasse Nürnberg-Bamberg. Zusätzlich liegt ein Freileitungsmast der von Süd nach Nord verlaufenden Freileitung innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Belange des Artenschutzes wurden 2014 für den südlich anschließenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost“ und dessen Umfeld bereits über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro ÖFA Ökologisch-Faunistische-Arbeitsgemeinschaft (Schwabach) betrachtet. Für die Bebauungspläne „Münchswiesen I+“ und „Münchswiesen II“ wurden 2019 erneute Begehungen durchgeführt und die saP vom Büro ÖFA aktualisiert.

Ausgehend von den 2014 erfolgten Erfassungen und nach aktueller Ortsbegehung der Geltungsbereiche „Münchswiesen I+“ und „Münchswiesen II“ sind innerhalb des Geltungsbereiches von I+ keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL und bis auf wenige Individuen des Wiesenknopf-Ameisenbläuling keine Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie erfasst worden. Die wenigen Erfassungen resultieren jedoch aus der nördlich gelegenen Streuobstwiese mit einem erhöhten Vorkommen des Großen Wiesenknopfs. Eingriffe in diesen Bereich sind durch das Vorhaben jedoch auszuschließen.

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

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen ca. 2,2 ha von überwiegend landwirtschaftlicher Fläche durch Überbauung/Versiegelung verloren. Durch grünordnerische Festsetzungen wird jedoch eine Durchgrünung des Baugebietes und eine teils naturnahe Gestaltung von Grünflächen gewährleistet, wodurch stellenweise eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgt.



Trotz fehlender Nachweise von bodenbrütender Vögel wird zur Vermeidung von möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m . Abs. 5 BNatSchG die zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung (außerhalb der Vogelbrutzeit) festgesetzt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
mittlere Erheblichkeit**

### 17.3 Boden

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

#### Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich erfolgt aktuell überwiegend Grünlandnutzung verschiedener Intensität. Die Baugrunduntersuchung ergab im benachbarten Baugebiet sandige bis tonig-schluffige Böden mit z.T. geringen Abstand zum Grundwasser (<1,0 m u. Geländeoberkante).

Diese Böden sind aufgrund der aktuellen Nutzung von geringer bis mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein mittleres bis hohes Biotopentwicklungspotential. Das Ertragspotential ist durch das anstehende Grundwasser gering bis mittel, insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl und der geplanten Nutzung als Gewerbefläche ist mit einer hohen Versiegelung mäßig naturnaher Böden zu rechnen. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen im Randbereich des Gewerbegebietes vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## 17.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind sowohl Oberflächengewässer sowie die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant.

Bewertungskriterien Oberflächengewässer/Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe von Oberflächengewässer
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen
	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

### Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich enthält zwischen den landwirtschaftlich genutzten Fluren einzelne Entwässerungsgräben, die temporär Wasserführend sind. Der nördlich an die Kleingräben angrenzende Sammelgraben liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Grundwasserhaushalt wird durch die Talfüllungen des Regnitztales geprägt. Die Baugrunduntersuchung ergab im benachbarten Baugebiet sandige bis tonig-schluffige Böden mit z.T. geringen Abstand zum Grundwasser (<1,0 m u. Geländeoberkante). Entsprechend ist der Schutzgrad des Grundwassers gering und es resultiert eine hohe Grundwasserempfindlichkeit.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt laut der Berechnung des WWA Nürnberg vom Februar 2022 im Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs, ein Gewässer III. Ordnung.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Geltungsbereich zu einem Verlust der Entwässerungsgräben sowie einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung (Gewerbegebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl mit mittlerer bis hoher Versiegelung zu rechnen, wodurch schützende Bodenfunktionen für die Regenwasserinfiltration verloren gehen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen, wodurch in Teilbereichen die Infiltration erhalten bleibt. Des Weiteren ist die Schaffung von Grünflächen im Randbereich des Gewerbegebietes vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

Bzgl. der Lage im Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs wird, nach Abstimmung mit dem WWA Nürnberg und dem Landratsamt, das Hochwassergeschehen für den Geltungsbereich zukünftig durch Anlage eines Entwässerungsgraben



im Westen gelenkt. Zudem wird der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches von Bebauung freigehalten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen hoher Erheblichkeit**

### 17.5 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 Belastungsgebiete	Ausgleichsfunktion	für
	klimatische Belastungsgebiete	Ausgleichsfunktion	für

#### Beschreibung und Bewertung

Der Ort Baiersdorf ist aufgrund seiner Lage im Regnitztal und am Rand des Verdichtungsraumes als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Industriegebiete sowie durch die Vorgaben der TA-Luft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die vorherrschenden Westwetterlagen führen zu einer Verdriftung potentieller Luftschadstoffe Richtung Osten, und damit in Bereiche ohne große Bebauung.

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind umfangreiche Pflanzgebote vorgesehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

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

## 17.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

### Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist Teil einer insgesamt eher großräumig intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur und bereits durch das bestehende Gewerbegebiet geprägt. Eine weitere Vorbelastung ist die westlich verlaufende Bahntrasse Nürnberg-Bamberg sowie die südlich verlaufende Kreisstraße ERH 5.

Landschaftsbildprägende Elemente sind im Geltungsbereich, bis auf einen Freileitungsmast, nicht vorhanden.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Gewerbegebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderung sowie Gebäude und Verkehrsflächen.

Als Vermeidungsmaßnahme werden Begrünungsbindungen innerhalb der Bauflächen und eine flächige Eingrünung im Randbereich des Geltungsbereiches zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## 17.7 Fläche

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es handelt sich derzeit um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei der Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Kap. 21.1 bis 21.6 beschrieben.



### 17.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### 17.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

### 17.10 Erhaltung ziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der großen Abstände (mind. 850 m zum nächsten Gebiet) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

Die geplante externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1138, Gmkg. Baiersdorf, liegt im Randbereich des Vogelschutzgebiet "Regnitz- und Unteres Wiesental" (DE6332471.01). Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt eine allg. Aufwertung der Fläche im Sinne der Erhaltungsziele des Schutzgebietes. Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen.

## 18 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 gesichert.

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 ca. 2,2 ha von überwiegend landwirtschaftlicher beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Stadtgebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Baiersdorf enthält keine besonderen Darstellungen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird im Parallelverfahren ergänzt.

### Erfordernisse des Klimaschutzes

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes sind im Bebauungsplan größere Grünflächen und Pflanzgebote enthalten, die den Luftaustausch fördern und Schadstoffe binden. Zudem sichern die zu erwartenden Gebäudegrößen eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigen die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

## **19 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 21 ausführlich dargelegt.

### 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 21 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 und Festsetzungen des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bewertungen bzgl. Immissionsschutz werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

### 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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach.



Aufgrund der randlichen Lage im Überschwemmungsgebiet des Schlangenbachs (gem. Berechnung des WWA Nürnberg vom Februar 2022) und dem allg. geringen Grundwasserflurabstand (stellenweise <1,0 m u. Geländeoberkante) sind Auswirkungen durch die geplante Bebauung möglich. Durch Anpassung der Planung (abgerückte Baugrenze), Maßnahmen bzgl. Hochwasserereignissen (westlicher Grabenlauf) sowie Festsetzungen zum Regenrückhalt und unter Berücksichtigung der Vorgaben und Regelungen zum Grundwasserschutz sind maßgebliche Beeinträchtigungen jedoch vermeidbar.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Gewerbegebiet wurde in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt. Durch festgesetzte Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung sind unzulässige Geräuschbeeinträchtigungen auf die Nachbarschaft auszuschließen.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (Gewerbe- fläche inkl. Begrünungsbindungen), auch bzgl. Kleinklima nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Teil A der Begründung.

## **21 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

## **22 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 Fläche zur Wasserrückhaltung durch stichprobenartige Begehung nach Starkregenereignissen vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.



## 23 Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

<b>Schutzgut</b>	<b>wesentliche Wirkungen/Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; Aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms werden schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) auf Teilbereiche des Geltungsbereiches begrenzt; Durch festgesetzte Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung sind unzulässige Geräuschbeeinträchtigungen auf die Nachbarschaft auszuschließen	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlich genutztem Grünland verschiedener Intensität; Keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL und keine dauerhaften Habitats von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie erfasst; zudem sind durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten; Entwicklung von Habitat-Strukturen durch festgesetzte Ortsrandbegrünung/Ausgleichsflächen	mittlere Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung durch hohe Grundflächenzahl, aber keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, jedoch Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung; Eingriffe in grundwassernahe Bereiche, jedoch keine Schutzgebiete betroffen; Rückhaltung von Oberflächenwasser durch Rückhaltebecken; Verlust von pot. Retentionsraum, jedoch nach Ermittlung des Überschwemmungsbereiches des Schlangenbachs kein direkter Eingriff in gefährdete Bereiche	hohe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche mit Bezug zu Belastungsgebieten betroffen, jedoch Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung;	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, jedoch Festsetzung von großflächiger Ortsrandbegrünung und Eingrünung der Bauflächen	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit



Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben v. a. negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen.

Aufgestellt:

Nürnberg, 24.03.2020

Ergänzt zum 13.09.2022

Ergänzt zum 27.02.2024

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

**Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**

Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner