



Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Münchswiesen-II“

Begründung und Umweltbericht

i.d.F. vom 21.07.2020



Teil A - Begründung

1	Planungsanlass	3
2	Bedarfsnachweis	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1	Landesplanerische Vorgaben	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Umweltprüfung	4
3.4	Träger öffentlicher Belange	5
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
4.2	Topographie / Nutzung	6
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	6
4.4	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	7
5	Bodenordnende Maßnahmen	7
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grund und Geschossflächenzahl	8
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	8
6.2.3	Höhenentwicklung	8
7	Bauweise, Abstandsflächen	9
8	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
8.1	Dachgestaltung	9
8.2	Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Beleuchtung	10
8.3	Einfriedungen	10
9	Erschließung	10
9.1	Verkehrerschließung	10
9.1.1	Straßenerschließung	10
9.1.2	Stellplätze	10
9.1.3	Rad- und Fußläufige Anbindung / ÖPNV	11
9.1.4	Landwirtschaftlicher Verkehr	11
10	Ver- und Entsorgung	11
10.1.1	Wasserversorgung	11
10.1.2	Vorbeugender Brandschutz	11
10.1.3	Energieversorgung	11
10.1.4	Abwasserbeseitigung	12
10.1.5	Abfallbeseitigung	13
10.1.6	Leitungsverlegung	13
11	Grünordnung	14
11.1	Öffentliche Grünflächen	14
11.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
11.3	Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen	14
11.4	Pflege & Unterhalt	15
11.5	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB	15
11.6	Artenschutz	20
12	Immissionsschutz	21
12.1	Schallkontingentierung	21
12.2	Landwirtschaftliche Immissionen	22
12.3	Immissionen aus dem Bahnbetrieb	22
13	Altlasten	22
14	Denkmalschutz	22



Teil B - Umweltbericht

15	Einleitung	24
15.1	Anlass und Aufgabe	24
15.2	Inhalt und Ziele des Plans	24
15.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	24
16	Vorgehen bei der Umweltprüfung	24
16.1	Untersuchungsraum	24
16.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	25
16.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
17	Planungsvorgaben und Fachgesetze	27
18	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	27
18.1	Mensch	27
18.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	29
18.3	Boden	30
18.4	Wasser	31
18.5	Klima/Luft	32
18.6	Landschaft	33
18.7	Fläche	33
18.8	Kultur- und Sachgüter	34
18.9	Wechselwirkungen	34
18.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	34
19	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	34
20	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen	35
21	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
22	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	36
23	Monitoring	36
24	Zusammenfassung	37

Teil C - Anhang

25	Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung	39
26	Ulmer Liste	40
27	Karte zur Eingriffsermittlung	42
28	Karten zum Eingriffsausgleich	43
29	artenschutzrechtliche Untersuchung	46
30	Schallgutachten	46
31	Bodengutachten	46



Teil A- Begründung

1 Planungsanlass

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 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 der Gewerbegebiete Münchswiesen I + und II, um ein Abwandern der Betriebe zu verhindern.

Aktuell liegen der Stadt Anfragen von 18 Firmen nach gewerblichen Bauflächen vor. Die angefragten Größen variieren dabei zwischen 0,1 und 1,6 ha. Insgesamt sind Flächen in einer Summe von knapp 8 ha angefragt, so dass die Nachfrage in den aktuell in Planung befindlichen Bebauungsplänen „Münchswiesen-II“ und „Münchswiesen-I+“ nicht vollständig befriedigt werden kann, da hier maximal rund 5.5 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 (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

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 wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), zuletzt geändert am 27.03.2020.

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

4.1 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:

2929; 2930; 2930/2; 2931, 2931/2; 2932; 2933; 2934; 2935; 2938/3 der Gemarkung Baiersdorf.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 3,77 ha.

4.2 Topographie / Nutzung

Das Gelände liegt im Mittel ca. 269 m. ü.N.N. und ist eben. Das Gebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Westgrenze, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft ein Entwässerungsgraben.

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.

Ein Abgleich mit dem, vom Büro ITWH berechneten Überschwemmungsgebiet, hat gezeigt, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Münchwiesen II“ nicht vom hundertjährigen Hochwasser des Schlangenbachs betroffen sind. Zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen werden Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschosses getroffen.

4.3 Baugrund und Bodenverhältnisse

Abgesehen von den witterungsbedingten oberflächennahen Weichschichten stehen nach den aktuellen Untersuchungen für eine geplante Bebauung gut tragfähige Baugrundsichten an. Gründungsempfehlungen können jedoch nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Hierzu wird in jedem Fall ein gesondertes Baugrundgutachten für das einzelne Bauvorhaben erforderlich.



Die anstehenden grob- und gemischtkörnigen Sande der Schicht 4 zeigen einen Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-4}$ - $1 \cdot 10^{-6}$ m/s und sind somit nach DIN 18130 als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen. Jedoch liegt der Standort größtenteils im Bereich einer amtlich festgelegten Hochwassergefahrenfläche. Eine zentrale Versickerung von Oberflächenwasser ist deshalb im Projektgebiet nicht möglich.

4.4 Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren

Siehe Umweltbericht

5 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sowie der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z.B. Gütern des täglichen Bedarfs, sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Freiflächenphotovoltaikanlagen oder die Nutzung als reine Lagerfläche.

Da Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund Ihres Immissionsverhaltens (Betriebszeiten, Ziel- und Quellverkehr, etc.) im Allgemeinen nicht mit den Beschränkungen der zulässigen Emissionen vereinbar sind, sind sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Der Ausschluss des Innenstadtrelevanten Einzelhandels erfolgt zur Sicherung der verbrauchsnahen Versorgung und der Erhaltung und Stärkung der Handelsfunktion im Ortskern. (Vgl. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.)

Bei der Definition der typisch innenstadtrelevanten Branchen orientiert sich die Stadt Baiersdorf an der „Ulmer Liste“ (siehe Anhang), da die dort aufgeführten Sortimente maßgeblich zur Nutzungsvielfalt und Attraktivität von zentralen Lagen beitragen und bei denen in der Regel durch eine räumlich konzentrierte Lage positive Agglomerationseffekte (z.B. durch die Möglichkeit von Verbundkäufen) auftreten.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie eine Nutzung als reine Lagerfläche sind unzulässig, da es das Ziel der Stadt Baiersdorf ist, wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen.

Anlagen und Vorhaben nur dann zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ermittelten Emissionskontingente (Wird im Verfahren ergänzt) zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet vergleichsweise niedrig liegen und somit unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Nachtnutzung nur



eingeschränkt bzw. mit entsprechend sorgfältiger Schallschutzplanung erfolgen kann.

Sind im Zusammenhang mit den künftigen gewerblichen Entwicklungen im Plangebiet schutzbedürftige Nutzungen (Büroräume, Betriebsleiterwohnungen etc.) vorgesehen. So ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm durchzuführen. Die Bemessung von ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe November 1989. Zudem wird eine Orientierung der Schutzbedürftigen Räume auf die weniger Geräuschbelastete Fassade empfohlen.

Das Gewerbegebiet dient vorrangig der gewerblichen Nutzung. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können daher nur zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und in die betrieblichen Gebäude integriert sind. Der ausreichende Schallschutz gegenüber den Immissionen der benachbarten gewerblichen Bauflächen ist im Bauantrag nachzuweisen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grund und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist, durch die in der Planzeichnung für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, bestimmt, soweit die zeichnerische Festsetzung dem nicht entgegensteht.

Um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Mit der Anzahl der Geschosse steigt grundsätzlich auch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Angesichts der aktuellen Diskussion um den Flächenverbrauch hat sich die Stadt Baiersdorf dazu entschieden, für die Teilfläche GE I eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zu ermöglichen, um durch die Intensivierung der Nutzung in der Vertikalen den Flächenverbrauch zu minimieren.

Um nach Norden hin einen sanfteren Übergang in die freie Landschaft zu erreichen sind auf der Teilfläche GE II max. drei Vollgeschosse zulässig.

6.2.3 Höhenentwicklung

Um eine ausreichende Überdeckung der geplanten Kanäle DN 400 – DN 800 innerhalb der gepl. Verkehrsflächen zu erreichen, sind die geplanten Verkehrsflächen mindestens 0,85 m - 1,2 m über der bestehenden Geländeoberkante zu projektieren (Geländeaufschüttung).

Aus diesem Grund wird die Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß auf 270 m ü.N.N. festgesetzt. Durch diese Maßnahme wird zeitgleich auch ein Schutz vor möglichen Überflutungen gewährleistet, wie sie etwa bei extremen Starkregenereignissen auftreten können. Das Gelände ist, soweit erforderlich, entsprechend aufzufüllen.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird die maximale Objekthöhe auf der Teilfläche GE I auf 287 m ü.N.N begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von bis zu ca. 17 m über dem zukünftigen Gelände. Auf der Teilfläche GE II wird die maximale



Objekthöhe auf 284 m ü.N.N begrenzt, um einen sanfteren Übergang der Bebauung zur Landschaft zu erreichen. Dies entspricht einer Höhe von bis zu ca. 14 m über dem zukünftigen Gelände.

Eine Überschreitung der Objekthöhe mit untergeordneten Anlagenteilen wie Schornsteinen, Antennen oder Lüftungsanlagen kann auf beiden Teilflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis:

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. Um das Überflutungsrisiko auch bei Ereignissen wie im Jahr 2007 zu minimieren, soll die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der maximalen Oberkante zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße (Wendehammer) liegen.

7 Bauweise, Abstandsflächen

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO. Gebäude sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Baugrenzen nicht überschritten werden.

Garagen und Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur außerhalb der dargestellten Grünflächen, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO. Für den Nachweis der Abstandsflächen wird ein Niveau von 270 m ü.N.N. als zukünftiges natürliches Gelände festgesetzt.

Aufgrund z.T. hoher Grundwasserstände oder auftretendem Schichtwassers wird empfohlen, die Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Gute Architektur lässt sich nicht durch Festsetzungen erreichen. I.d.R. erfolgt eine Gliederung schon aus konstruktiven Gründen (Stützen, Fenster, Tore). Angesichts der noch nicht im Detail bekannten technischen und logistischen Anforderungen sind die Festsetzungen so gestaltet, dass die städtebauliche Ordnung, die Einfügung in das Ortsbild und der Nachbarschutz gewährleistet sind; die erforderliche Flexibilität für die nachfolgenden Bauantragsverfahren wird jedoch gewahrt.

8.1 Dachgestaltung

Da sich die großen Dachflächen der gewerblichen Bebauung besonders negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können, sind Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle, gegenüber der Umgebung hervorstechende, Farben unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht.



Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ebenso ausdrücklich erwünscht.

Eine detaillierte Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, um die Abwägung insbesondere zwischen einer Solar- bzw. Photovoltaiknutzung und der Dachbegrünung am konkreten Einzelobjekt berücksichtigen zu können und nicht vorwegzunehmen, ohne die Anforderungen an ein späteres Projekt zu kennen.

8.2 Werbeanlagen und Beleuchtung

Um die Störung des Orts- und Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, dürfen Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können, nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den umliegenden Straßen nicht geblendet wird.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind in allen Flächen nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante des Erdgeschoß Fertigfußbodens als transparente Stabgitterzäune zulässig. Um die städtebaulich und landschaftlich gewünschte Transparenz zu sichern, sind Verblendungen nicht zulässig. Alle Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

9.1.1 Straßenerschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt in Verlängerung der Erwin-Moritz-Reininger-Straße nach Osten. Die Straßen werden mit einer Breite von 6,50 m ausgeführt. Fahrbahnbegleitend ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m Breite.

Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist mit einem Durchmesser von 26,00 m ausreichend für den LKW-Verkehr dimensioniert.

Nach Osten wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sichert sich die Stadt Baiersdorf die Option, hier die Erschließungsstraße nach Osten weiterzuführen, um ggf. weiter Bauabschnitte erschließen zu können. Sofern diese Option nicht realisiert wird, verbleibt hier ein Grünstreifen, der die Bauflächen gliedert und einen offenen, parkähnlichen Charakter schafft.

9.1.2 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.

9.1.3 Rad- und Fußläufige Anbindung / ÖPNV

Ca. 500 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 „Münchswiesen-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.

9.1.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Zu Andienung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Pflege der Grünflächen und Gräben wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Weg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, landwirtschaftlicher Verkehr, festgesetzt. Der uneingeschränkte Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen ist auch während der Bauphase sicherzustellen.

10 Ver- und Entsorgung

10.1.1 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.

10.1.2 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.

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.

10.1.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das lokale Ortsnetz der Elektrizitäts- und Gasversorgung. In der Fritz-Hartmann-Str. und Erwin-Moritz-Reinig-Str. sind bereits Gasleitungen vorhanden. Bei ausreichender Kundenakzeptanz ist somit auch eine Versorgung des Gebietes mit Gas möglich.



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

Die Stadt Baiersdorf verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festsetzungen zur Verpflichtenden Nutzung von Solarenergie. Insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird durch die Verpflichtung zu Nutzung von Solarenergie regelmäßig verletzt. Grund ist, dass der Einsatz erneuerbarer Energien von seinem Installationsaufwand her derzeit häufig noch höhere Kosten als der Einsatz herkömmlicher Technologien verursacht. Geht aber eine Wirtschaftlichkeitsprüfung deutlich zu Lasten der betroffenen Bauherren aus, dürfte der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei den entsprechenden Festsetzungen verletzt sein. Darüber hinaus ist es fraglich, ob eine einseitige Bevorzugung der Solarenergie gegenüber Geothermie oder Anlagen der Kraftwärme-Kupplung, die mit nachwachsenden Energieträgern betrieben werden, rechtlich zulässig ist.

Da die Stadt Eigentümer der Flächen ist, behält Sie sich jedoch vor, ggf. entsprechende privatrechtliche Regelungen zu treffen.

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 gewonnen 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.

10.1.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan des Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverband Mittlere Regnitz vom Juli 2010 bereits enthalten. Die Fläche wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle DN 300 entwässert und der örtlichen Kläranlage zugeleitet.

Im Gewerbegebiet ist der Schmutzwasserkanal westlich an den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 (Schacht MW 26) von Münchwiesen I anzuschließen, welcher in den bestehenden Stauraumkanal „In der Hut“ anschließt.

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 den Baugebieten Münchwiesen II und dem Baugebiet Münchwiesen I+ in einem gemeinsamen Becken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Münchwiesen I+ zu sammeln, zurückzuhalten und verzögert an den Vorfluter abzugeben. Die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse werden im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens eingeholt.

Für die Planung der Gewerbeflächen wird ein maximaler Befestigungsgrad von 40 % angesetzt. Die Regenwasser-Rückhaltung der darüber hinaus befestigten Flächen und ggf. auch die Regenwasserbehandlung muss durch den Grundstückseigentümer in dezentralen Anlagen auf Privatgrund durchgeführt werden.

Das anfallende Regenwasser aus den Gewerbegebieten MW I+ und MW II, einschließlich der Straßenflächen, wird über geplante RW-Kanäle DN 400 – DN 800 in nord-westliche Richtung abgeleitet und dem geplanten Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Münchwiesen I+ 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 800 innerhalb der gepl. Verkehrsflächen zu erreichen, sind die geplanten Verkehrsflächen mindestens 0,85 m - 1,2 m über der bestehenden Geländeoberkante zu projektieren (Geländeaufschüttung).

10.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt und hat entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises zu erfolgen.

10.1.6 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 Versorgungsleitungen“, 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.

11 Grünordnung

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung innerhalb des Planungsumgriffs beinhaltet die Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes zur freien Landschaft hin und die Durchgrünung der Bauflächen.

11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung und gestalterischen Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Aufgrund dessen sind die öffentlichen Grünflächen naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Zu den als Ausgleichsfläche festgesetzten öffentlichen Grünflächen siehe Kap. 10.2 und 10.5.

11.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 2-reihige, überwiegend geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen (als Überhälter) zu pflanzen und wuchsabhängig zu pflegen. Die Pflege umfasst dabei nach ca. 10-15 Jahren Entwicklungszeit einen abschnittswisen (jeweils max. 1/3 der Fläche) Stockhieb der Heckensträucher, der nach jeweils 3-5 Jahren auf den jeweiligen noch nicht verjüngten Heckenabschnitten zu wiederholen ist. Die Überhälter sind vom Stockhieb auszunehmen. Der Stockhieb hat dabei außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen.

Im Bereich der Pflanzgebote ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung (siehe Anhang) zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume mit gelegentlicher Mahd zu entwickeln.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die nach dem Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten sind.

11.3 Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen

Um eine Durchgrünung der Bauparzellen zu fördern und die zukünftigen Gebäudekörper schonend in die Landschaft einzubinden, sind die, nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten, Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die konkrete Ausgestaltung der Begrünungsbindung soll sich nach der geplanten Nutzung innerhalb der Bauflächen richten. Für Gebäude, die eine geringe optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen (Büro- und Ausstellungsgebäude etc.) soll die Eingrünung überwiegend in Form von hochstämmigen Laubgehölzen (Mindestqualität Hochstamm,



3xv, StU 16-18, mB), erfolgen. Für Gebäude mit höherer optischer Beeinträchtigung (Lager- und Werkshallen sowie Lagerflächen etc.) hat die Randeingrünung überwiegend durch mind. 2-reihige, geschlossene Hecken mit einem Anteil von 10% Bäumen zu erfolgen. Zum öffentlichen Straßenraum bzw. Straßenbegleitgrün hin sind auch Stauden/Bodendecker, Rasen oder Schotterrassen mit einzelnen hochstämmigen Laubbaumpflanzungen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB) zulässig.

Die Pflanzungen haben zu mind. 50 % mit standortheimischen Gehölzen zu erfolgen. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind als artenreiche Gras-Krautsäume (gelegentliche Mahd) zu entwickeln.

11.4 Pflege & Unterhalt

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

11.5 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB

Eingriffsvermeidung/-minimierung

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre. Die Planung schließt direkt an bestehende Gewerbefläche an und wird über diese zukünftig erschlossen.

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

- Pflanzgebote zur randlichen Eingrünung
- Begrünungsbindungen innerhalb der Bauflächen
- getrennte Ableitung des Oberflächenwassers und Rückhaltung außerhalb der Baufläche (Geltungsbereich „Münchwiesen I+“)



Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Trotz Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/-minimierung sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Die Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich mit Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfläche findet sich als Karte im Anhang.

Die Flächenanteile der zukünftigen Ausgleichsflächen im Randbereich des Geltungsbereiches bleiben im Sinne der Eingriffsregelung unberücksichtigt, da in diesen Bereichen eine ökologische Aufwertung durch mehrere Pflanzgebote erfolgt.

Die Eingriffsfläche für das Gewerbegebiet beträgt somit insgesamt **34.974 m²**. Sie beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und bestehende Wirtschaftswege.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	überwiegend intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche mit Gras-Kraus-Saum und Einzelgehölzen; Kategorie I
Boden	überwiegend intensiv ackerbaulich oder als Grünland genutzte Braunerden mit mittlerem Ertragspotential, mäßiger Naturnähe und geringem Entwicklungspotential, hohe Versiegelung zu erwarten; Kategorie II
Wasser	keine Oberflächengewässer direkt betroffen (Graben schließt westlich an Geltungsbereich an), geringer Grundwasserflurabstand anzunehmen, mittleres Retentionsvermögen; großflächige Grünflächen vorgesehen; Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit lokaler Bedeutung für Kaltluftentstehung im Anschluss an Gewerbebebauung; Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrandlage ohne prägende Strukturen, angrenzend an vorhandene Gewerbebebauung, weiteres Umfeld von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt; Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I - Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor

Eingriffsschwere gem. Leitfaden: Typ A (GRZ 0,8) hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad



Spanne des Faktors Kategorie I: 0,3 – 0,6

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, mehrere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt sind (z.B. zur Eingrünung des Baugebietes) und zudem Teilbereiche des Geltungsbereiches als Ausgleichsfläche verwendet werden.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsfaktor: 0,4

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Eingriff	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Typ A	34.947 qm	0,4	13.979 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichs-/Ersatzflächenbedarf von insg.: 13.979 qm

Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB innerhalb des Geltungsbereichs

Dem Eingriff durch die Bebauung werden mehrere Teilflächen der Fl.Nrn. 2929, 2930, 2930/2, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2938/2, Gemarkung Baiersdorf mit insg. 2.611 qm als Ausgleichsfläche zugeordnet. Das Defizit (11.368 m²) an Ausgleichsfläche wird durch die Fl.Nr. 3220 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 770 und 3172/2, Gemarkung Baiersdorf außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Baiersdorf, eine dingliche Sicherung ist aufgrund des § 2 Abs. 4 BNatSchG und Art. 1 BayNatSchG nicht erforderlich. Bei Änderung der Besitzverhältnisse bzw. sonstige Überlassung (Verpachtung) ist die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken jedoch durch dingliche Sicherung bzw. entsprechende vertragliche Regelung zu sichern.

Teilflächen der Fl.Nrn. 2929, 2930, 2930/2, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2938/2, Gemarkung Baiersdorf (siehe Bestandsplan mit Eingriffsbewertung)

Bestand: Intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie junge Ackerbrache

Entwicklungsziel: geschlossene Hecken mit einzelnen Bäumen als Überhälter; siehe Begründung unter Kap. 10.2 "Pflanzgebote für Bäume und Sträucher" bzw. der Festsetzung 9.2 im Bebauungsplan

Maßnahmen: Schaffung günstiger Bodenverhältnisse (Umbruch des Grünlandes, fräsen der Fläche)

Pflanzung von mind. 2-reihigen, überwiegend geschlossenen Heckenstreifen mit einem Anteil von 10% Bäumen als Überhälter zentral des Heckenstreifens; dabei sind nur standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste im Anhang)



Nicht bepflanzte Randbereiche sind durch Ansaat mit Saatgutmischen für artenreiche Gras-Krautsäume zu begrünen

Pflege: Wuchsabhängige Pflege der Heckenstreifen und Überhälter; z.B. durch abschnittswisen Stockhieb der Hecken alle 10-15 Jahre, dabei je Schnitt nur 1/3 der Fläche, außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit 1. März bis 30. September). Einzelne Überhälter sind zentral der Fläche zu belassen

Pflegemahd der Saumfläche alle 2-3 Jahre ab September mit Mähgutabfuhr/-verwertung

Teilfläche der Fl.Nr. 770, Gemarkung Baiersdorf

Die Fläche befindet sich bereits im Ökokonto der Stadt Baiersdorf daher wurden mehrere Teilbereiche bereits in Bebauungsplänen als Ausgleich zugeordnet. Die landschaftsplanerische Ausführungsplanung und Zuordnung der Teilflächen der Ausgleichsfläche erfolgt durch die Planungsgruppe Strunz (Bamberg).

Als Entwicklungsziele auf der Fl.Nr. 770, Gmkg. Baiersdorf, wird extensives Grünland als artenreiche Frischwiese sowie eine Sukzessionsfläche mit Hochstaudenflur angestrebt. Zudem wird im Anschluss an den bestehenden Mühlgraben durch Anlage einer Vernässungsmulde eine feuchte Hochstaudenflur entwickelt.

Bestand: Grünlandfläche

Fläche: 8.214 m² (Teilfläche der Komplettmaßnahme; durch Faktorisierung der jeweiligen Maßnahme ist für den zugeordneten Ausgleichsbereich von 8.214 m² eine anrechenbare Kompensation von 9.878 m² anzusetzen)

Entwicklungsziel: feuchte Hochstaudenflur im Anschluss an den bestehenden Mühlgraben und kleinen Teich

Extensivgrünland als artenreiche Feuchtwiese

Mädesüß-Hochstaudenflur

Maßnahmen: Geländemodellierung einer großflächigen, flachen und mähbaren Vernässungsmulde im Anschluss an den Mühlgraben sowie einen bestehenden Teich zur Verbesserung der Verhältnisse (Vernässung) zur Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur über Sukzession; in Teilbereichen sind Vertiefungen herzustellen um Bereiche für Dauerstau zu schaffen

Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese durch Sukzession (ggf. Initial-Einsaat notwendig)

Entwicklung einer Mädesüß-Hochstaudenflur über Sukzession

Pflege: Mahd der Vernässungsmulde sowie der Mädesüß-Hochstaudenflur alle 3-5 Jahre

Bis zu 2-schürige Mahd der artenreichen Feuchtwiese mit Mähgutabfuhr/-verwertung und Verzicht auf Düngung



Fl.Nr. 3220, Gemarkung Baiersdorf

Bestand:	artenarme Extensivwiese
Fläche:	ca. 2.200 m ² (aufgrund bestehender ökologischer Wertigkeit mit Faktor 0,5 anrechenbar = 1.100 m ² Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel:	feuchte Hochstaudenflur im Anschluss an den bestehenden Mühlgraben und kleinen Teich Extensivgrünland als artenreiche Feuchtwiese Mädesüß-Hochstaudenflur
Maßnahmen:	Geländemodellierung einer großflächigen, flachen und mähbaren Vernässungsmulde im Anschluss an den Mühlgraben sowie einen bestehenden Teich zur Verbesserung der Verhältnisse (Vernässung) zur Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur über Sukzession; in Teilbereichen sind Vertiefungen herzustellen um Bereiche für Dauerstau zu schaffen Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese durch Sukzession (ggf. Initial-Einsaat notwendig) Entwicklung einer Mädesüß-Hochstaudenflur über Sukzession
Pflege:	Mahd der Vernässungsmulde sowie der Mädesüß-Hochstaudenflur alle 3-5 Jahre Bis zu 2-schürige Mahd der artenreichen Feuchtwiese mit Mähgutabfuhr/-verwertung und Verzicht auf Düngung

Teilfläche der Fl.Nr. 3172/2, Gemarkung Baiersdorf

Bestand:	Ackerfläche
Fläche:	400 m ² (nördlicher Teilbereich)
Entwicklungsziel:	Naturnahe Strauch-/Baumhecke
Maßnahmen:	Schaffung günstiger Bodenverhältnisse (fräsen der Fläche) Pflanzung von mind. 2-reihigen, überwiegend geschlossenen Heckenstreifen mit einem Anteil von 10% Bäumen als Überhälter zentral des Heckenstreifens; dabei sind nur standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste im Anhang) Nicht bepflanzte Randbereiche sind durch Ansaat mit Saatgutmischen für artenreiche Gras-Krautsäume zu begrünen
Pflege:	Wuchsabhängige Pflege des Heckenstreifens und der Überhälter; z.B. durch abschnittswise Stockhieb der Hecke alle 10-15 Jahre, dabei je Schnitt nur 1/3 der Fläche, außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit 1.März bis 30. September). Einzelne Überhälter sind zentral der Fläche zu belassen Pfleagemahd der Saumfläche alle 2-3 Jahre ab September mit Mähgutabfuhr/-verwertung



Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächenbedarf	13.979 m²
Interne Ausgleichsfläche	2.611 m ²
Fl.Nr. 770, Gmgk. Baiersdorf (ca. 8.214 m ² x Teilflächenfaktoren)	9.878 m ²
Fl.Nr. 3220, Gmgk. Baiersdorf (ca. 2.200 m ² x Faktor 0,5)	1.100 m ²
Fl.Nr. 3172/2, Gmgk. Baiersdorf	400 m ²
Ausgleichsumfang	13.989 m²

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig ausgeglichen und wertvolle Habitatstrukturen geschaffen.

11.6 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden 2014 für den westlich 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 „Münchwiesen II“ und „Münchwiesen I+“ wurden 2019 erneute Begehungen durchgeführt und die saP vom Büro ÖFA aktualisiert.

Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und vereinzelte junge Gehölze. Westlich schließt ein, im Rahmen des angrenzenden Gewerbegebietes zur Lebensraum-Kompensation des Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling kürzlich erstellter, Grabenlauf mit Gras-Kraus-Saum an den Geltungsbereich an. Beeinträchtigungen in diesem Bereich sind jedoch durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Ausgehend von den 2014 erfolgten Erfassungen und nach aktueller Ortsbegehung der Geltungsbereiche „Münchwiesen II“ und „Münchwiesen I+“ sind vereinzelte Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten (Goldammer, Dorngrasmücke, Feldsperling und Feldlerche) innerhalb des Geltungsbereiches erfasst worden. Hierbei wurden jedoch keine Brutvorkommen direkt im Geltungsbereich sondern ausschließlich Nahrungshabitate erfasst.

Des Weiteren wurden im Geltungsbereich keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL und keine Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie erfasst.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Bauaufbereitung außerhalb der Vogelbrutzeit und Mahd der Wiesenflächen mit Wiesenknopf-Beständen vor Eiablage) sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

Des Weiteren wird durch grünordnerische Festsetzungen eine Durchgrünung des Baugebietes und eine teils naturnahe Gestaltung von Grünflächen gewährleistet, wodurch stellenweise eine ökologische Aufwertung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt.



12 Immissionsschutz

12.1 Schallkontingentierung

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

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete weder durch den Straßenverkehrslärm noch durch den Schienenverkehrslärm überschritten werden. Dies gilt für den Tag und für die Nacht. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Grundsätzlich gelten für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) jedoch die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109-1.

Für die zwei Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt, 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.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen vergleichsweise niedrige Emissionskontingente vergeben werden können. Insbesondere in der Nachtzeit ist die betriebliche Tätigkeit nur eingeschränkt möglich. Dies betrifft in erster Linie die südlich gelegene Teilfläche GE I.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE I	52	37
GE II	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Aufgrund der Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm sowie Schienenverkehrslärm ist der ausreichende Schallschutz für Betriebsleiterwohnungen und sonstigen gem. Pkt. 3.16 DIN 4109-1 schutzbedürftigen Nutzungen im Bauantrag nachzuweisen. Es gelten die Anforderungen gem. DIN 4109-1:2016-07 für Lärmpegelbereich III. Für Fassaden mit Abstand von weniger als 25 m Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ERH 5 gilt Lärmpegelbereich IV.



12.2 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.

12.3 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.

13 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

14 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Im Zuge der Untersuchungen entlang der ICE-Ausbaustrasse 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 erfolgten, 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.

Es wird darauf hingewiesen, 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 des Bebauungsplanes soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte



Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. (

Vorsorglich wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kalchreuth den 14.05.2019

Ergänzt zum 24.03.2020

Ergänzt zum 21.07.2020

Gez. E. Bökenbrink, Stadtplaner ByAK/SRL



Teil B, Umweltbericht

15 Einleitung

15.1 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 novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), zuletzt geändert am 27.03.2020.

15.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Baiersdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet an der Kreisstraße ERH 5. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Details siehe Teil A der Begründung.

15.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das geplant Gewerbegebiet Münchwiesen II schließt direkt östlich an das bestehenden Gewerbegebiet Münchwiesen "Nord-Ost" an und wird über die Erwin-Moritz-Reiniger-Straße erschlossen. Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur und Landschaft zu erreichen wäre.

16 Vorgehen bei der Umweltprüfung

16.1 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.).



16.2 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)
- Angaben des Bebauungsplans bzgl. schalltechnischer Untersuchungen und Geräuschkontingentierung
- 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 gegenübergestellt. 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.



16.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

17 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bodenschutzgesetz wurde durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen) berücksichtigt.

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

18.1 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 Feiernaherholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Im überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Wirkraum des Vorhabens liegen keine Wohngebiete oder Mischgebiete. Westlich schließt ein bestehendes Gewerbegebiet und südlich ein allg. Wohngebiet an den Geltungsbereich an. Das Wohngebiet wird jedoch 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 (Schotterweg) dient vorrangig der Erschließung



landwirtschaftlicher Flächen. Zudem besteht eine Vorbelastung des Geltungsbereiches durch die bestehenden Gewerbeflächen und die Lage an der 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 durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete weder durch den Straßenverkehrslärm noch durch den Schienenverkehrslärm überschritten werden. Dies gilt für den Tag und für die Nacht. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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. Siedlungsnaher Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft sind weiterhin im Umfeld der Stadt Baiersdorf rasch erreichbar.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***



18.2 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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und vereinzelte junge Gehölze. Westlich schließt ein, im Rahmen des angrenzenden Gewerbegebietes zur Lebensraum-Kompensation des Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling kürzlich erstellter, Grabenlauf mit Gras-Kraus-Saum an den Geltungsbereich an. Beeinträchtigungen in diesem Bereich sind jedoch durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Belange des Artenschutzes wurden 2014 für den 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 II“ und „Münchswiesen I+“ wurden 2019 erneute Begehungen durchgeführt und die saP vom Büro ÖFA aktualisiert. Ausgehend von den damaligen Erfassungen und nach aktueller Ortsbegehung der Geltungsbereiche „Münchswiesen II“ und „Münchswiesen I+“ sind vereinzelte Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten (Goldammer, Dorngrasmücke, Feldsperling und Feldlerche) innerhalb des Geltungsbereiches erfasst worden. Hierbei wurden jedoch keine Brutvorkommen direkt im Geltungsbereich sondern ausschließlich Nahrungshabitate erfasst.

Des Weiteren wurden im Geltungsbereich keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL und keine Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie erfasst.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen ca. 3,7 ha von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche 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. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkung der Bauaufbereitung außerhalb der Vogelbrutzeit und Mahd der Wiesenflächen mit Wiesenknopf-Beständen vor Eiablage) sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere: mittlere Erheblichkeit



18.3 Boden

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich erfolgt aktuell überwiegend intensiv ackerbaulich oder Grünlandnutzung. Die Baugrunduntersuchung ergab 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 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 Bereich vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können und Festsetzungen zur Minimierung von Versiegelungen.

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

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***



18.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Ein Oberflächengewässer grenzt westlich an den Geltungsbereich an, ist jedoch vom Vorhaben nicht betroffen.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird durch die Talfüllungen des Regnitztales geprägt.

Die Baugrunduntersuchung ergab 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.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Geltungsbereich zu 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.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Baugebieten Münchwiesen II und Münchwiesen I+ wird in einem gemeinsamen Becken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Münchwiesen I+ gesammelt, zurückgehalten und verzögert an den Vorfluter abgegeben.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser: Auswirkungen hoher Erheblichkeit



18.5 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 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**



18.6 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 südlich verlaufende Kreisstraße ERH 5.

Landschaftsbildprägende Elemente sind im Geltungsbereich, bis auf vereinzelte junge Gehölze, 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 in den Randbereichen der Baufläche entsprechende Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

18.7 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 eingeschränkte Gewerbefläche dargestellt. Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 17.1 bis 17.6 beschrieben.



18.8 Kultur- und Sachgüter

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

18.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbe-
reich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

18.10 Erhaltungsziele 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.

19 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwäs- sern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungs-
einrichtungen der Stadt gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Ener- gie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Durch die Planung werden ca. 3,1 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Mög-
lichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnüt-
zung von Konversionsflächen bestehen im Stadtgebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Baiersdorf enthält keine besonderen Darstellungen.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes sind im Bebauungsplan größere Grünflä-
chen und Pflanzgebote enthalten, die den Luftaustausch fördern und Schadstoffe
binden. Zudem sichern die zu erwartenden Gebäudestellungen eine optimale pas-
sive Sonnenenergienutzung und begünstigen die Nutzung der Sonnenenergie
durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.



20 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 17 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 17 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.

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.

21 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

22 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

23 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 Ausgleichsflächen und deren Ent-
wicklungsziele vorgeschlagen um ggf. Anpassungen in der Pflege oder weiter Maß-
nahmen vorzusehen.

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



24 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

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; Kein Lärmschutzmaßnahmen erforderlich da Orientierungswerte durch Verkehr und Bahn eingehalten werden; 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 Ackerfläche und überwiegend Intensivgrünland; Verlust von Nahrungshabitaten für bodenbrütende Vogelarten jedoch durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen gem. saP keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten; Entwicklung von Habitatstrukturen 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 in Gewerbegebietserweiterung „Münchswiesen I+“	hoher 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 und aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen.

Aufgestellt:

Nürnberg, 14.05.2019

Ergänzt:

Nürnberg, 24.03.2020

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB

W. Strobel

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



Teil C - Anhang

25 Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächenge- staltung

a) Großbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

c) Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes alpinum</i>	Berg-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder



26 Ulmer Liste

a) Zentrenrelevante Sortimente

Bastelartikel	Nähzubehör
Beleuchtungskörper	Oberbekleidung
Blumen	Optische Erzeugnisse
Briefmarken	Orthopädie
Bücher	Papier- und Schreibwaren
Devotionalien	Pharmazeutika
Drogeriewaren	Porzellan
Elektrowaren (kleinteilige)	Reformwaren
Feinmechanische Erzeugnisse	Schmuck
Fotogeräte und Fotowaren	Schuhe
Gardinen und Zubehör	Schulbedarf
Geschenkartikel	Silberwaren
Glas	Spielwaren
Hausrat	Sportartikel (kleinteilige)
Haus- und Heimtextilien	Sportbekleidung
Hohl- und Stahlwaren	Stoffe und sonstige Artikel
Jagdbedarf	Teppiche
Keramik	Tiere und Tiernahrung
Kosmetika	Tierpflegemittel
Kürschnerware	Tonträger
Kunstgewerbe	Uhren
Kurzwaren und Handarbeiten	Unterhaltungselektronik
Lebensmittelhandwerk	Videogeräte
Lederbekleidung	Wäsche
Leder- und Galanteriewaren	Wasch- und Putzmittel
Modewaren	Waffen
Musikalienhandel	Wolle
Nahrungs- und Genussmittel	Zeitschriften
Nähmaschinen	Zooartikel



b) Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Badeeinrichtung	Kfz und Zubehör
Bauelemente	Kohle
Baustoffe	Küchen
Beschläge	Markisen
Bodenbeläge	Mineralölerzeugnisse
Boote und Zubehör	Möbel
Brennstoffe	Motorräder
Büromöbel	Naturhölzer
Campingartikel	Pflanzen
Computer	Pflanzengefäße
Eisenwaren	Düngemittel
Elektrogroßgeräte	Rasenmäher
Erde	Rollläden
Fahrräder	Rollos
Fenster	Sanitärerzeugnisse
Fliesen	Sportgeräte (größteilige)
Gartenhäuser	Teppiche - Auslegware
Gitter	Torf
Herde und Öfen	Türen
Holz, Holzmaterialien	Werkzeuge
Installationsmaterial	Zäune



27 Karte zur Eingriffsermittlung







28 Karten zum Eingriffsausgleich



Legende Ausgleichsmaßnahmen

-  Flurstücksabgrenzung
-  Zugeordnete Teilfläche als Ausgleich
Entwicklungsziel:
naturnahe Strauch-/Baumhecke (ca. 400 m²)
Details siehe Bebauungsplan-Begründung

Quellen: Flurkarte u. TopKarte - BayernAtlas Bay. Vermessungsverwaltung



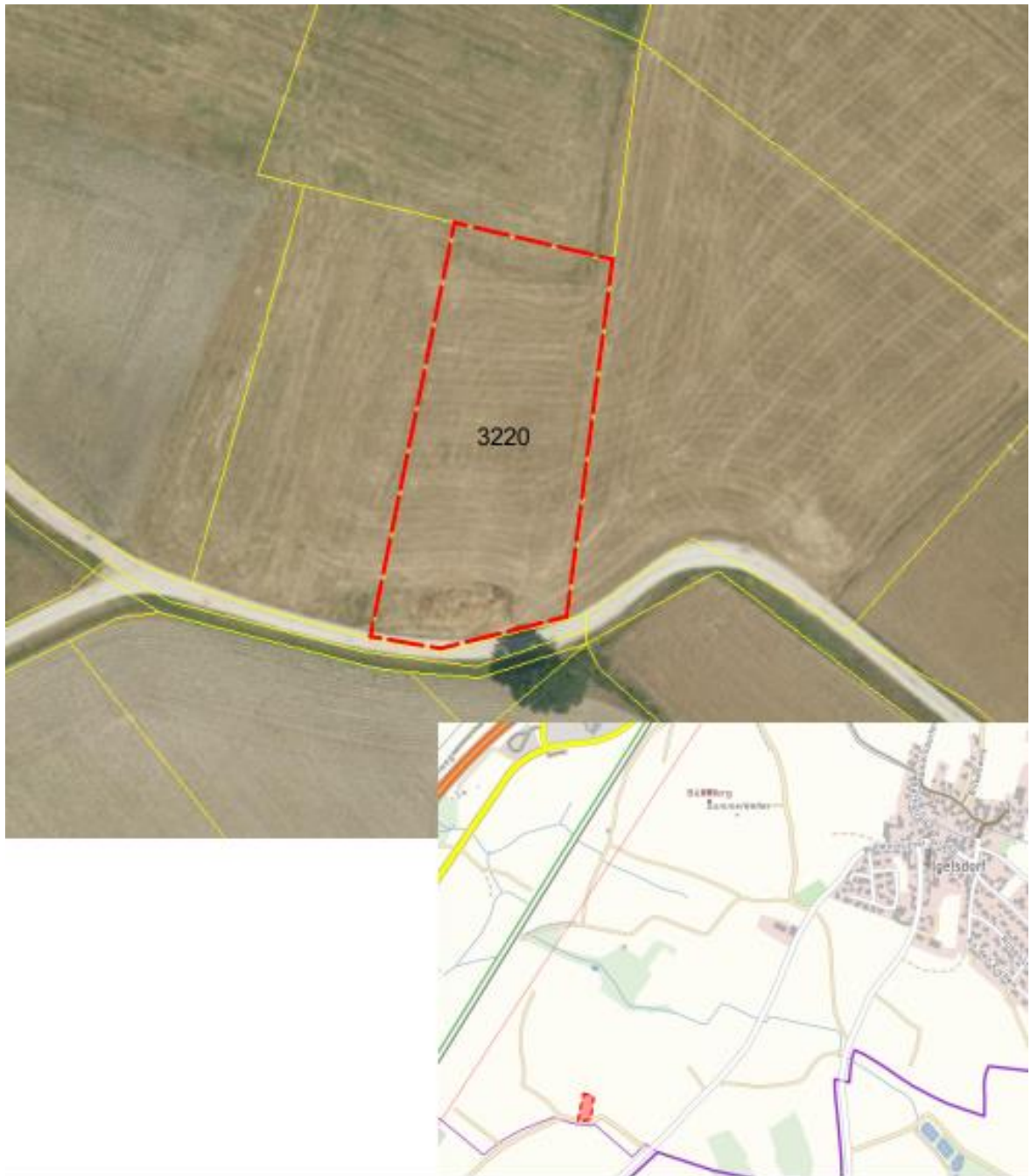
Stadt Baiersdorf Bebauungs- und Grünordnungsplan "Münchwiesen II"

Lageplan externen Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 3172/2, Gmkg. Baiersdorf

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: ws
datum: 24.03.2020 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg Oedenberger Str. 65 Tel 091138357-0 Fax 38357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





Legende Ausgleichsmaßnahmen



Entwicklungsziel:
artenreiches Extensivgrünland (ca. 2.200 m²)
Details siehe Bebauungsplan-Begründung

Quellen: Flurkarte u. Topkarte - BayernAtlas Bay. Vermessungsverwaltung



Stadt Baiersdorf Bebauungs- und Grünordnungsplan "Münchwiesen II"

Lageplan externen Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 3220, Gmkg. Baiersdorf

maßstab: 1 : 1.000

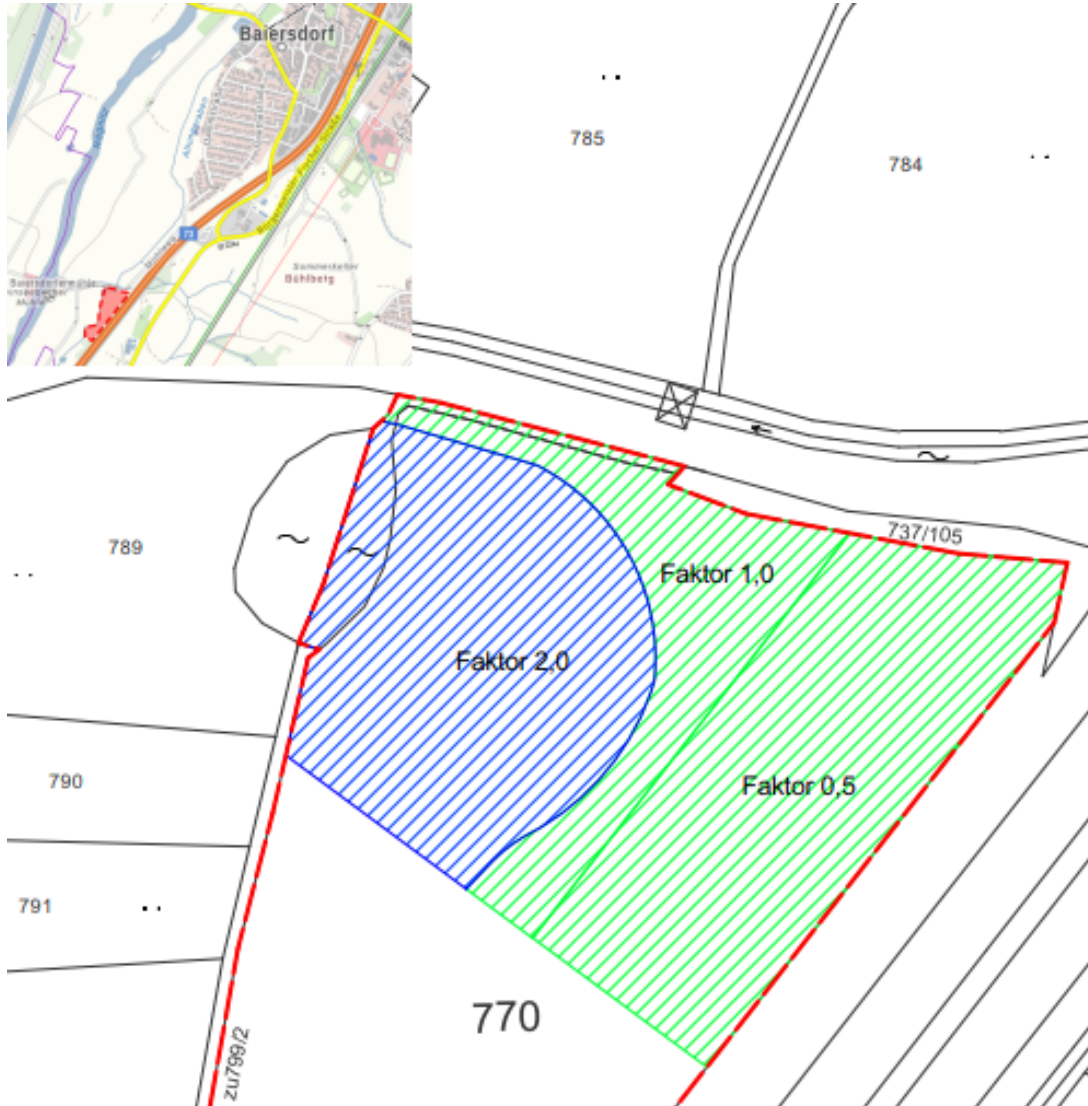
bearbeitet: ws

datum: 24.03.2020





ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
95491 Nürnberg, Odenberger Str. 65 | tel 0911 39357-0 | fax 39357-99
www.team4-planung.de | info@team4-planung.de





Legende Ausgleichsmaßnahmen

-  Flurstücksabgrenzung
- Zugeordnete Teilfläche als Ausgleich Entwicklungsziele:
-  feuchte Hochstaudenflur im Anschluss an den bestehenden Mühlgraben und Teich (ca. 3.279 m² x Faktor 2,0);
-  Extensivgrünland (artenreiche Feuchtwiese) (ca. 1.607 m² x Faktor 1,0);
-  Extensivgrünland (artenreiche Feuchtwiese) im Beeinträchtigungsbereich der A73 (ca. 3.426 m² x 0,5)

Details siehe Bebauungsplan-Begründung

Quellen: Flurkarte u. TopKarte - BayernAtlas Bay. Vermessungsverwaltung



Stadt Baiersdorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Münchwiesen II"

Lageplan externen Ausgleichsfläche
Fl.Nr. 770, Gmkg. Baiersdorf

maßstab: 1 : 500 bearbeitet: ws
 datum: 24.03.2020 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90691 Nürnberg Godesberger str. 65 tel 091138257-0 fax 38257-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de





- 29 artenschutzrechtliche Untersuchung**
- 30 Schallgutachten**
- 31 Bodengutachten**