



12. Änderung
des Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Münchswiesen-I+“

Begründung und Umweltbericht

i.d.F. vom 21.07.2020



Teil A – Begründung

1	Planungsanlass & Planungserfordernis	3
2	Bedarfsnachweis	3
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesplanerische Vorgaben	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Umweltprüfung	5
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	7
4.4	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	7
5	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	8
6	Änderung des Flächennutzungsplanes	9
7	Erschließung	10
7.1	Verkehrerschließung	10
7.1.1	Straßenerschließung	10
7.1.2	Rad- und Fußläufige Anbindung	10
8	Ver- und Entsorgung	10
8.1.1	Wasserversorgung	10
8.1.2	Vorbeugender Brandschutz	10
8.1.3	Energieversorgung	10
8.1.4	Abwasserbeseitigung	11
8.1.5	Abfallbeseitigung	12
8.1.6	Leitungsverlegung	12
9	Hochspannungsleitung	12
10	Immissionsschutz	15
11	Denkmalschutz	15



Teil B, Umweltbericht

12	Einleitung	17
12.1	Anlass und Aufgabe	17
12.2	Inhalt und Ziele des Plans	17
12.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
13	Vorgehen bei der Umweltprüfung	17
13.1	Untersuchungsraum	17
13.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	18
13.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
14	Planungsvorgaben und Gesetze	19
15	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20
15.1	Mensch	20
15.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	21
15.3	Boden	22
15.4	Wasser	23
15.5	Klima/Luft	24
15.6	Landschaft	25
15.7	Fläche	25
15.8	Kultur- und Sachgüter	26
15.9	Wechselwirkungen	26
15.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	26
16	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	26
17	Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen	27
18	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
19	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
20	Monitoring	28
21	Zusammenfassung	28



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.

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.

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 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 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:

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

4.2 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.

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 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 Feuchtfläche



6 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 10,00 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 aus den Gewerbegebieten „Münchwiesen-II“ und „Münchwiesen-I+“ gesammelt werden um dann gedrosselt und zeitlich verzögert an den Vorfluter abgegeben zu werden.

Die im Vorentwurf noch enthaltenen Flächen der Bahn sowie die Teilflächen der Flurnummer 1203 werden nicht weiter dargestellt sind, da Sie aufgrund der Planfeststellung der gemeindlichen Planung entzogen sind. Die verbleibenden östlichen Teilflächen der Flurnummer 1203 werden weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt.



7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 Straßenerschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt vom Gewerbegebiet Münchswiesen I, für die konkrete Straßenführung werden zur Zeit verschiedene Varianten untersucht, da eine direkte Verlängerung der Fritz-Hartmann-Straße nach Norden aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit der Grundstücke nicht möglich ist. Die Straße wird mit einer Breite von 6,50 m ausgeführt. Fahrbahnbegleitend verläuft auf der Ostseite ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m Breite.

Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist mit einem Durchmesser von 26,00 m ausreichend für den LKW-Verkehr dimensioniert. Nach Westen ist eine Zufahrt zum Regenrückhaltebecken vorgesehen.

7.1.2 Rad- und Fußläufige Anbindung

Ca. 600 m südlich (Luftlinie) liegt der S-Bahnhaltepunkt Baiersdorf. 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.

8 Ver- und Entsorgung

8.1.1 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.

8.1.2 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.

8.1.3 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 in den Bebauungsplänen 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 Lehrbergsschichten 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.

8.1.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die anfallenden Oberflächenwässer werden dabei dem Regenrückhaltebecken an der Bahnstrecke zugeführt, welches neben dem Oberflächenwasser aus dem Gebiet „Münchswiesen-I+“ auch die Oberflächenwässer aus dem Gebiet „Münchswiesen-II“ aufnimmt und von dort, zeitlich verzögert, an den Vorfluter abgibt.

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zugeführt.



8.1.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

8.1.6 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.

9 Hochspannungsleitung

Das Plangebiet wird von einer 110 KV-Bahnstromleitung Nr. 419 im Mastfeld Nr. 8101 - 8102 überspannt.

Die Leitungstrasse sowie die Maststandorte sind im Plan gekennzeichnet. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Trasse. Es wird dem Bauherrn bzw. Planer empfohlen, die Lage der geplanten Bauwerke zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen.

Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände. Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) für die Leitung beträgt im hier betroffenen Mastfeld 30 m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z. B. Gebäuden, Brücken, Beleuchtungs- Lärmschutzanlagen etc.) gerechnet werden. Hoch wachsende Bäume dürfen im Schutzstreifen nicht gepflanzt werden.

Der im Schutzstreifen inkludierte Bereich für die Errichtung von Bauobjekten maßgebliche Gefährdungsbereich beträgt 20,2 m beiderseits der Leitungsachse. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen durch den jeweiligen



Grundeigentümer der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z. B. Gebäudeoberkante, Endwuchshöhen usw.) zwingend erforderlich. Die Errichtung von Gebäuden ist innerhalb des Schutzstreifenbereichs grundsätzlich möglich, jedoch sind die zulässigen Bauhöhen im Einzelfall mit der Bahn abzustimmen.

Um die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den (ruhenden und ausgeschwungenen) Leiterseilen und den zukünftig geplanten Bauobjekten einhalten zu können dürfen die Bauobjekte innerhalb des Gefährdungsbereichs von 20,2 m beiderseits der Leitungssachse folgende Höhen nicht überschreiten.

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

Außerhalb eines Streifens von 20,2 m beiderseits der Leitungssachse 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:

1. 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 Sicherheitsbelange bei uns einzureichen ist.
2. 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.
3. 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.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellen den Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung jeglicher Objekte zu berücksichtigen.
 5. Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragte Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
 6. Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerkrall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
 7. 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 Leitungsachse nicht gepflanzt werden.
 8. Die Begehrbarkeit 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 Einsatzfahrzeuge zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.
 9. Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
 10. Die Bedachung von Gebäuden ist aus nicht brennbaren Baustoffen nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen.
 11. 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.
 12. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses ist vor allem im Bereich von Gebäuden, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.
 13. 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.
 14. 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. Die Verbindlichkeit unserer Stellungnahme erlischt, wenn mit dem Vorhaben nicht innerhalb von 4 Jahren begonnen wurde.

10 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 „Münchswiesen 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 Denkmalschutz

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



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 24.03.2020

Ergänzt zum 21.07.2020

Gez. E. Bökenbrink, Stadtplaner ByAK/SRL



Teil B, Umweltbericht

12 Einleitung

12.1 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.

12.2 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 den Umfang des aktuell bereits laufenden Erweiterungsverfahrens (Bebauungsplan "Münchswiesen II") übersteigt.

Details siehe Teil A der Begründung.

12.3 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.

13 Vorgehen bei der Umweltprüfung

13.1 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.).



13.2 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)

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 Umweltsrelevanz 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.

13.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund noch ausstehender Untersuchungen bzgl. speziellen Artenschutz und Immissionsschutz ist aktuelle keine abschließende Bewertung bzgl. der Auswirkungen auf die Schutzgüter "Mensch", "Tiere und Pflanzen, Biodiversität" möglich. Angaben hierzu werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

14 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 Wasserrückhalt berücksichtigt, das



Bodenschutzgesetz durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

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

15.1 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. Hierfür sind im Rahmen des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen durchzuführen.

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**

15.2 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 sind im Rahmen des Bebauungsplans über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung abzuhandeln.

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. 3,0 ha von überwiegend landwirtschaftlicher Fläche verloren. Im Rahmen des Bebauungsplans sind daher grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes zu treffen.

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

15.3 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 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 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 vorzusehen, 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**



15.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Ein temporär wasserführender Sammelgraben grenzt Nördlich 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 Land-schaftshaushalt

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) mit mittlerer bis hoher Versiegelung zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen zur Begrünung des Baugebietes sowie die Schaffung von Grünflächen im Randbereich des Gewerbegebietes im Rahmen des Bebauungsplans vorzusehen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen hoher Erheblichkeit**



15.5 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 Pflanzgebote im Rahmen des Bebauungsplans vorzusehen, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beitragen.

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



15.6 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 vorhaben.

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 sind Begrünungsbindungen innerhalb der Bauflächen und eine flächige Eingrünung im Randbereich des Geltungsbereiches zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorzusehen.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

15.7 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 den Schutzgütern Kap. 14.1 bis 14.6 beschrieben.



15.8 Kultur- und Sachgüter

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

15.9 Wechselwirkungen

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

15.10 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.

16 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. 3,0 ha landwirtschaftliche Fläche 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 vorzusehen, 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.



17 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 14 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 14 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 wird im Rahmen des Bebauungsplans durch Untersuchungen zum Immissionsschutz bewertet.



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.

18 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 erfolgen im Rahmen
des Bebauungsplans.

19 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

20 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.

21 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;	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von landwirtschaftlich genutztem Grünland verschiedener Intensität;	mittlere Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung zu erwarten (Gewerbegebiet), aber keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	mittlere Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung zu erwarten (Gewerbegebiet); Eingriffe in grundwasserernahe Bereiche, jedoch keine Schutzgebiete betroffen; Rückhaltung von Oberflächenwasser durch Rückhaltebecken	hohe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche mit Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung verbleiben v. a. negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans verringert bzw. wirksam ausgeglichen.

Aufgestellt:

Nürnberg, 24.03.2020

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

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