

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET TANNENWEG WEICHENDORF



**GEMEINDE MEMMELSDORF
LANDKREIS BAMBERG**

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
[www,team4-planung.de](http://www.team4-planung.de) info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf", Gemeinde Memmelsdorf, Landkreis Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom	25.09.2024
Einwohnerzahl: Gemeinde Memmelsdorf davon Weichendorf	9.330 EW (30.06.2024) 650 EW (30.06.2024)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 22.11.1995
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bamberg

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:

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

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Gemeinderat von Memmelsdorf hat in seiner Sitzung vom 25.09.2024 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Weichendorf gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 8, 12 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Plan erhält den Namen "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf", Gemeinde Memmelsdorf.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Änderungsverfahren durchzuführen. Der Grünordnungsplan und der Umweltbericht wurden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Ortsteiles Weichendorf in der Gemarkung Weichendorf. In diesem Bereich soll sollen "Gewerbegebietsflächen" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Osten - von öffentlichen Grünflächen und der bebauten Ortslage / Wohngebiet "Lerchenberg"

Süden - von der freien Landschaft sowie von der bebauten Ortslage / bestehende Gewerbeflächen

Westen und Norden - von der freien Landschaft

Folgende Grundstücke der Gemarkung Weichendorf liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 269

Flurnummern teilweise: 204 und 204/7

Als Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilflächen der Fl. Nr. 204, Gmkg. Weichendorf, ausgewiesen.

Der Vorhabenträger Robert Haßfurther, Hoher Rain 12, 96117 Memmelsdorf, beabsichtigt auf dem Grundstück Fl. Nr. 269 eine Gewerbehalle und ein Wohngebäude zu errichten. Antragsteller - im Folgenden auch Vorhabenträger genannt - für das Vorhaben ist Robert Haßfurther, Memmelsdorf. Der Vorhabenplan ist Bestandteil des Planverfahrens und liegt den Unterlagen zur Beteiligung bei.

Der Vorhabenträger ist im Besitz des Grundstücks Fl.-Nrn. 269 in der Gemarkung Weichendorf. Er hat das Grundstück notariell gesichert bzw. die Sicherung zugesagt und beabsichtigt auf dem Grundstück das o. a. Vorhaben zu realisieren.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, zur Realisierung der o. a. Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB – somit mit Umweltbericht - zu erstellen. Der Umweltbericht wird in einer separaten Textausgabe beigefügt. Weitere Regelungen trifft ein städtebaulicher Vertrag. Eventuell erforderliche Sondergutachten werden durch den Vorhabenträger beauftragt. Durch die Wahl des Verfahrens - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - hat die Gemeinde Memmelsdorf stadtplanerisch und gestalterisch die Planungshoheit über das genannte Vorhaben.

Teile der Grundstücke Fl.-Nrn. 204 und 204/7 in der Gemarkung Weichendorf werden aus bauplanungsrechtlichen Gründen teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen), sind aber nicht im Besitz des Vorhabenträgers.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Memmelsdorf ist die relevante Fläche bereits als "Gewerbliche Baufläche" mit der Spezifizierung "für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" dargestellt.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Memmelsdorf liegt etwa 6 km östlich des Oberzentrums Bamberg und gehört zur Planungsregion (4) Oberfranken-West.

Naturräumlich gehört die Gemeinde Memmelsdorf zum Fränkischen Keuper-Lias-Land. Das Gemeindegebiet wird zum Vorland der nördlichen Frankenalb gezählt.

Neben dem Hauptort Memmelsdorf gehören noch die Gemeindeteile Drosendorf, Kremmeldorf, Laubend, Lichteneiche, Meedensdorf, Merkendorf, Schmerldorf, Weichendorf und Schloß Seehof zum Gemeindegebiet.

Der Gemeindeteil Weichendorf liegt etwa 1 km nördlich von Memmelsdorf.

Memmelsdorf ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Staatsstraße St 2190 verbindet Memmelsdorf in Richtung Westen mit dem Oberzentrum Bamberg sowie der A73 bzw. A70 (ca. 2 km).

Weichendorf ist über die Kreisstraße BA 5 mit Memmelsdorf sowie über die Kreisstraße BA 48 mit dem Ortsteil Merkendorf verbunden. Die Kreisstraße BA 5 verbindet zudem Weichendorf mit der ca. 1,5 km westlich liegenden Nachbargemeinde Gundelsheim.

Memmelsdorf ist mit sämtlichen Ortsteilen an das Stadtbusnetz von Bamberg angeschlossen. Weichendorf verfügt ebenfalls über eine direkte Anbindung.

Die Einwohnerzahl in der Gesamtgemeinde ist kontinuierlich gestiegen: von 8.950 EW im Jahr 2002 bis auf 9.276 EW im Jahr 2012, 9.354 im Jahr 2017 und 9.330 Ende 2024. In Weichendorf leben derzeit 650 Einwohner (Stand Ende 2024).

In Memmelsdorf sind die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Ebenso existieren zahlreiche kleine Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, welche die örtliche Versorgung aufrechterhalten.

Für die ärztliche Versorgung stehen im Gemeindegebiet mehrere Allgemeinärzte, Fachärzte und Zahnärzte zur Verfügung. Die nächsten Krankenhausstandorte sind Bamberg und Scheßlitz. Auch ambulante Betreuung findet durch verschiedene Pflegedienste statt.

Die Bevölkerung ist zu etwa 68,5 % katholisch und zu etwa 17,7 % evangelisch; die übrigen Einwohner (ca. 13,8 %) gehören anderen Konfessionen an bzw. sind konfessionslos. Die Katholischen Christen werden vom Pfarramt Memmelsdorf in der Pfarr-

Kirche Mariä-Himmelfahrt betreut, die evangelischen Christen vom Pfarramt Lichteneiche in der Christi Himmelfahrtskirche in Lichteneiche.

Der nächste Kindergarten befindet sich im Ortsteil Merkendorf (Kindergarten "St. Martin" mit drei Gruppen und einer Kinderkrippe). In Memmelsdorf, Drosendorf und in der Lichteneiche stehen Grund- und Mittelschulen zur Verfügung. Eine Mittagsbetreuung wird zudem durch den Verein Regenbogen e.V. angeboten. Weiterführende Schulen sind in Bamberg und Scheßlitz vorhanden.

In Memmelsdorf existieren zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen. Weiterhin bieten über 50 Vereine vielerlei Möglichkeiten und nutzbare Einrichtungen.

Eine Freiwillige Feuerwehr ist sowohl in Memmelsdorf als auch in allen Ortsteilen (mit Ausnahme Lichteneiche) vorhanden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bamberg.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am westlichen Ende des Ortsteiles Weichendorf und grenzt westlich an die Ortsstraße "Tannenweg" an. Östlich des Tannenweges befindet sich das Wohngebiet "Lerchenberg". Südlich des Plangebietes befinden sich u. a. vorhandene gewerbliche Bauflächen einer ortsansässigen Firma.

Etwa 165 m südlich des Plangebietes mündet der "Tannenweg" in die Klosterstraße ein (Kreisstraße BA 5).

Im Rahmen der erforderlichen Anbindung der künftigen Gewerbeflächen des Vorhabenträgers an den "Tannenweg" ist die Errichtung von öffentlichen Verkehrsflächen von den Verkehrsflächen der Ortsstraße bis zum eigentlichen Planungsgrundstück vorgesehen.

Neben der beschriebenen Angrenzung an die bebaute Ortslage (im Osten und Süden) und öffentliche Grünflächen (Osten) Nordwesten und Südosten) grenzt das Plangebiet im Norden, im Westen und teilweise im Süden an die freie Flur.

Das bestehende Gelände im Plangebiet fällt von Westen in Richtung Osten ab: von ca. 270 m ü. NN auf ca. 265 m ü. NN.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Rechtliche Ausgangslage / Zulässigkeit des Vorhabens

Beim Vorhabenträger, Robert Haßfurther, Memmelsdorf, handelt es sich hinsichtlich der gewerblichen Zuordnung um einen Betrieb der kommunalen Landschaftspflege, gleichzeitig mit dem Vertrieb von Brennholz und Hackschnitzel.

Ziel ist die Errichtung einer Lager- und Gerätehalle mit Hackschnitzellager für den Eigenverbrauch. Nordwestlich davon soll ein Waschplatz entstehen. Im nördlichen Grundstücksbereich plant der Vorhabenträger die Errichtung eines Wohngebäudes zur Eigennutzung mit Büroräumen und einer Garage. Die Halle ist mit einer Größe von 48,00 m x 17,50 m konzipiert. Die Traufhöhe beträgt 5,16 m, die Firsthöhe 7,51 m (jeweils ab der Oberkante des Fertigfußbodens). Außerdem soll ein 2-geschossiges Wohngebäude mit einer Größe von 12,00 x 12,00 m mit Garage errichtet werden.

Täglich (werktags) finden An- und Abfahrten auf dem Gewerbegrundstück im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 18.00 Uhr statt. Die Abfahrten erfolgen zu unterschiedlichen Baustellen im Umkreis von Memmelsdorf / gesamten Landkreis Bamberg, wo Erdarbeiten mit Bagger, LKW, Schlepper mit Anhänger zum Einsatz kommen. Außerdem ist bei diesen Baustellen die Rodung von Hecken inkl. Zerkleinern und Schreddern durch einen Scheibenhacker mit Dieselmotor und das Mulchen von Grasflächen vorgesehen.

Auf dem eigentlichen Grundstück entsteht dadurch regelmäßiger Verkehr durch die Anlieferung und Rückbringung von Maschinen und Geräten nach den beschriebenen Baustelleneinsätzen oder zur Wartung. Aufgrund der zu erwartenden Arbeitsdauer bei den jeweiligen Baustellen findet dieser Verkehr 3 x wöchentlich statt. Als Fuhr- und Maschinenpark stehen dem Vorhabenträger 1 Bagger, 1 LKW, 4 Schlepper mit Anhänger und 2 Mulchgeräte zur Verfügung. Letztere werden über die Schlepper mit Anhänger zu den jeweiligen Baustellen gebracht. Im Betrieb sind 2 Maschinenführer in Vollzeit, 2 Helfer in Teilzeit und 1 Halbtagskraft (Büro) beschäftigt.

Auf dem Gewerbegrundstück soll außerdem 4 bis 5 mal im Jahr Hackschnitzel via LKW angefahren werden. Die Befahrung soll dabei im Zeitraum von jeweils 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr (werktags) stattfinden. Nach entsprechender Anlieferung erfolgt die Lagerung direkt nördlich der geplanten Halle. In der Halle selbst fallen auch Wartungsarbeiten für die Maschinen an.

Aufgrund der beschriebenen Tätigkeiten wird für einen Werktag im Maximum / *worstcase* von folgenden lärmintensiven Tätigkeiten ausgegangen:

- täglich max. 6 LKW pro Tag im Zeitraum 6 bis 18 Uhr, davon 1 x im Ruhezeitraum von 6 bis 7 Uhr; dadurch hervorgerufene Rangiertätigkeiten auf dem Gewerbegrundstück (6 x täglich, davon 1 x im Ruhezeitraum); zusätzlich 1 LKW-Anlieferung Hackschnitzel (von 7 bis 18 Uhr möglich) inkl. Ladevorgänge; insgesamt 14 Zu- und Abfahrten per LKW über die Erschließungsstraße und den "Tannenweg" (davon max. 7 Abfahrten im Ruhezeitraum von 6 bis 7 Uhr)
- PKW-Zufahrten der Mitarbeiter: max. 5 (mit jew. 4 Zu- und Abfahrten, davon jew. 1 Zufahrt im Ruhezeitraum); zusätzlich 2 PKW-Stellplätze in der Garage/Carport / TF 1; 1 Zufahrt nachts in der ungünstigsten Nachtstunde gem. TA Lärm
- Waschplatz nordwestlich der Gewerbehalle: Waschvorgänge max. 2 Std. im werktäglichen Arbeitszeitraum (Waschanlage / Hochdruckreiniger)
- Werkstattbetrieb in der Lagerhalle, Annahme für den kompletten Arbeitszeitraum von 7 bis 18 Uhr (= 11 Stunden); Berücksichtigung des nach außen dringenden Lärms (6 Tore)

Da die aufgelisteten Tätigkeiten in Zusammenhang mit einer Geräuschkontingentierung und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, dürfen diese in Anzahl und Dauer nicht überschritten werden. Alle weiteren Ausführungen können dem Kapitel 8 - Immissionschutz entnommen werden.

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,621 ha groß. Die Fläche des

Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
GEWERBEGEBIET GE (TEILFLÄCHEN 1 UND 2 NETTO)	0,296	47,7
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	0,178	28,7
DAVON PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ORTSRANDEINGRÜNUNG	0,064	
DAVON PRIVATE GRÜNFLÄCHEN HAUSGÄRTEN	0,056	
DAVON PRIVATE GRÜNFLÄCHEN REGENRÜCKHALTEBECKEN	0,058	
AUSGLEICHSFLÄCHEN	0,117	18,8
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,030	4,8
DAVON VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHEN	0,008	
GESAMTFLÄCHE	0,621	100,0

Die dem Vorhaben zugeordnete Fläche beläuft sich dabei auf ca. 0,416 ha (bestehend aus Gewerbegebietsfläche und Privaten Grünflächen Ortsrandeingrünung+Hausgärten). Diese Fläche ist im Planteil durch ein separates Symbol gekennzeichnet (siehe Pkt. C 3 der Hinweise der Verbindlichen Festsetzungen).

Das Plangebiet wird zur Realisierung des Vorhabens größtenteils als "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Im Gewerbegebiet wurde festgesetzt, dass die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nrn. 3 und 4 (3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke) sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nrn. 3 (Vergnügungstätten) nicht zulässig sind, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung der Gemeinde im ländlichen Raum beeinträchtigen.

Für das Gewerbegebiet wird im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt. Weitere Erläuterungen sind zudem in Kapitel 8 Immissionsschutz aufgeführt.

Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich an den geplanten Nutzungen und ermöglicht das konkrete Vorhaben. Innerhalb der Baugrenzen müssen die Baukörper errichtet werden. Die Vorhabenpläne liegen dem Bebauungsplan-Verfahren bei.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Die Zahl der Geschosse ist für den südlichen Bereich (Errichtung der Lager- und Gerätehalle mit Hackschnitzzellager) auf I Vollgeschoss festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise (das Baufeld entspricht einer Länge von ca. 49,2 m).

Für den nördlichen Bereich (Wohngebäude) ist die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise mit einer Einzelhaus-Bebauung.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht der Obergrenze § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,4 festgesetzt und resultiert aus den beabsichtigten Gebäuden gemäß Vorhabenplanung. Die Obergrenze von 2,4 für Gewerbegebiete wird dabei deutlich unterschritten

Die Dachformen und die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen wurden bezogen auf die Vorhabenpläne in den Verbindlichen Festsetzungen wie folgt vorgeschrieben:

Für den Bereich mit I Vollgeschoss (Errichtung der Lager- und Gerätehalle mit Hackschnitzellager) sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Es gilt eine maximale traufseitige Wandhöhe von 5,20 m und eine maximale Firsthöhe von 7,60 m.

Für den Bereich mit II Vollgeschossen (Wohngebäude) sind ausschließlich Walm- und Flachdächer zulässig. Es gilt eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,40 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m für Walmdächer. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6.40 m).

Gemessen wird jeweils bzgl. der traufseitigen Wandhöhe von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut und hinsichtlich der Firsthöhe von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von der Topographie vorgeschrieben:

Die Geländeoberkante der Bodenplatte der Lager/Gerätehalle (Erdgeschossfußbodenoberkante / EFOK) im Bereich I ist auf einer Höhe im Bereich von 266,70 bis 267,00 m ü. NN zu errichten. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zur EFOK zulässig.

Die Geländeoberkante der Bodenplatte des Wohngebäudes (Erdgeschossfußbodenoberkante / EFOK) im Bereich II ist auf einer Höhe im Bereich von 267,40 bis 267,70 m ü. NN zu errichten. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zur EFOK zulässig.

Garagen und Carports können überall auf dem Grundstück errichtet werden, soweit die Grenzabstände der BayBO eingehalten werden. Grenzgaragen und Carports müssen der BayBO entsprechen.

In den explizit im Plan dargestellten Flächen für Nebenanlagen sind außerdem folgende Einrichtungen zulässig (im übrigen Gewerbegebiet sind diese Nutzungen nicht zulässig):

- Na 1: Waschanlage (im Nordwesten der "Teilfläche 2")
- Na 2: Hackschnitzellager (am Ostrand der "Teilfläche 2")

Die "Verbindlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise. Der noch abzuschließende Durchführungsvertrag regelt weitere Details der baulichen Gestaltung.

Dabei sind alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. Die Dacheindeckung ist in gedämpften Farbtönen auszuführen. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch vorgeschrieben.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 6° wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Unterhalb von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist keine Dachbegrünung erforderlich. Eine kombinierte Nutzung mit Anlagen für solare Strahlungsenergie sowie die Bestückung mit Biodiversitäts-Modulen ist allerdings zulässig.

Die Gebäude sind mit ruhig wirkenden gedämpften Farbtönen zu versehen. Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.

Die Höhendifferenzen zu den benachbarten Grundstücken müssen durch bepflanzbare Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.

Abböschungen zur Geländeabsicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig.

6. Grünordnungsplan

6.1 Rechtsgrundlagen

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die planzeichnerisch dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen. Ergänzende zeichnerische Darstellungen bzgl. der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind den Planunterlagen im Anhang zu entnehmen.

6.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Weichendorf in der Gemeinde Memmelsdorf und wird über einen Flurweg bzw. den östlich verlaufenden Tannenweg abgeschlossen. Im weiteren Umfeld grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Vorhabenbereich an. Östlich verläuft zudem entlang des Tannenwegs

ein schmales Gewässer inkl. Gewässerbegleitgehölze, dass jedoch keine Bezeichnung besitzt (in der topographischen Karte Bayerns nicht vermerkt).

Die aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgt bereits überwiegend gewerblich durch den Vorhabenträger. Hierbei wird bereits die geplante Lager- und Gerätehalle sowie im Umfeld freie Lagerfläche für Maschinen zur Landschaftspflege genutzt. Die ursprüngliche Nutzung des Plangebietes wird deshalb über Luftbildauswertung ausgewertet. Der Geltungsbereich beinhaltet demnach überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche sowie im Osten einen schmalen artenarmen Grünlandstreifen, der entlang des östlich anschließenden Gewässers verlief und aktuell noch erhalten ist. Der südliche Erschließungsweg liegt als befestigter Wirtschaftsweg vor, der an versiegelte Stellplatzfläche im Randbereich des Tannenwegs anschließt.

Details der Bestandsflächenerfassung sind dem Planteil "Bestandsplan mit Eingriffsbewertung" im Anhang der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen.

6.3 Planungsgrundlage

Schutzgebietskategorien gem. §§ 23 bis 30 sowie § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Jedoch lag der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches im wassersensiblen Bereich des östlich verlaufenden Bachs. Durch die bereits erfolgten Erdarbeiten ist diese Ausgangslage jedoch nicht mehr aktuell.

6.4 Ziele der Grünordnung und Begründung der Festsetzungen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden mit dem integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mehrere grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, insbesondere Grünflächen und Pflanzgebote. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu mindern.

Ausgehend von der vorhabenbezogenen Planung ergeben sich mehrere Grünflächen, die unterschiedlichen Zwecken dienen und somit Zweckbestimmungen erhalten. Angefangen mit den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün werden hier die Randbereiche des Zufahrtbereiches im Süden definiert, die als Übergang zur landwirtschaftlichen Flur bzw. zu weiteren Grünflächen dienen. Hierbei wird festgesetzt, dass die Grünflächen naturnahe mit heimischen Sträuchern zu gestalten oder mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung für artenreiche Säume einzusäen und die Bereiche dauerhaft extensiv zu unterhalten sind. Ähnliche Festsetzungen werden auch für die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt, jedoch gilt hier, dass sowohl durch Strauchpflanzungen als auch durch Einsaat einer Regio-Saatgutmischung die randliche Begrünung zu entwickeln ist. Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen muss für die Randbereiche des Vorhabens aufgrund der angrenzenden Freileitungen und Sicherheitsabständen zu diesen sowie aufgrund der direkt anschließenden landwirtschaftlichen Flur und einzuhaltenden Mindestabständen verzichtet werden.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB) dient dem temporären Rückhalt des anfallenden Regenwassers und ist, aufgrund der Lage zwischen den angedachten Ausgleichsflächen, in naturnahe Erdbauweise mit möglichst flachgeneigten Ufern anzulegen. Zur raschen Begrünung ist die Fläche nach Ende der Erarbeiten mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und extensiv zu pflegen. Um die Erreichbarkeit für

Wartungsarbeiten zu gewährleisten, sind Erschließungswege in Form von Schotterterrassen zulässig.

Schlussendlich wird für die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt, dass die Fläche gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen aus vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten (Artauswahl siehe Artenliste) sowie Grün- bzw. Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten ist. Um den neuen Ortsrand entsprechend einzugrünen sind Gehölzpflanzungen dabei vorrangig im Randbereich zu positionieren.

Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl ergeben sich Restflächen innerhalb der Nutzung, die ebenfalls zu begrünen sind. Daher wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grün-/Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (siehe Artenliste unter Hinweise).

Durch die geplante Nutzung ist allg. mit einer hohen Überbauung/Versiegelung zu rechnen, daher wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter/-rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.) herzustellen sind.

Des Weiteren ergeben sich, durch die Lage des Vorhabens im Anschluss an Gehölzstrukturen und einen Bachlauf, potentiell Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen. Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten wird deshalb festgesetzt, dass für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Verkehrsflächen, Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden sind. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

6.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Der Geltungsbereich liegt innerhalb landwirtschaftlich intensiv genutzter Flur, grenzt jedoch an einen naturnahen Bachlauf inkl. dessen Gewässerbegleitgehölze an.

Direkte Eingriffe in den Bachlauf sind durch das Vorhaben nicht geplant, jedoch sind bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Durch die Anlage des naturnahen Regenrückhaltebeckens und die Entwicklung von Ausgleichsflächen zwischen dem Vorhabenbereich und dem Bachlauf, wird das Gewässer jedoch zusätzlich vom Vorhaben abgetrennt und durch weitere Habitat-Strukturen ergänzt.

Zudem wird durch Festsetzung der Außenbeleuchtungen an Gebäuden etc. die Lockwirkung auf Insekten minimieren.

Thermophil beeinflussten Bereiche (z.B. Steinhäufen, Sandflächen etc.) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb Vorkommen geschützter Reptilien nicht zu erwarten und Beeinträchtigungen dieser somit auszuschließen sind.

Als Vorbelastung sind für den Geltungsbereich die westlich verlaufenden Freileitungen sowie die Nähe zur allgemeinen Wohnbebauung (Spaziergänger, freilaufende Katzen etc.) zu nennen.

Ausgehend von der intensiven Nutzung, den überwiegend fehlenden Habitat-Strukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Sind im Rahmen von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (siehe §18 Abs. 1 BNatSchG). Nach Vorgaben des §1a Abs. 3 BauGB ist hierbei die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung dargestellt und bewertet. Die Bewertung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021)(nachfolgend als „Leitfaden“ bezeichnet), der für die Bestandsbewertung die Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung (Bay-KompV) zugrunde legt.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Vorrangig ist die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu prüfen, um Eingriffe bereits im Rahmen der Planung zu verhindern. Als Eingriffsvermeidung wäre allg. der Verzicht auf Durchführung der geplanten baulichen Nutzung im geplanten Bereich bzw. eine Verlagerung der Planung auf Flächen geringerer Wertigkeit bzw. mit erheblicher Vorbelastung erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Memmelsdorf ergeben sich keine relevanten Standorte, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft verbunden wären.

Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsvermeidung können auch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen wirkungsvoll reduzieren. Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen dabei der Minderung von Eingriffen im Rahmen des Vorhabens:

- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Begrünungsbindungen innerhalb der Bauflächen

Flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Der für die flächenbezogene Eingriffsbewertung zu erfassende Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wird nachfolgend inkl. Biotoptyp-Code gem. Wertliste der BayKompV dargestellt. Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert dabei aus den festgesetzten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Nach aktuellem Bebauungsplan-Entwurf wird dabei ein Teilbereich im Norden als private Grünfläche mit Zweckbindung „Hausgarten“ festgesetzt, was gem. Anlage 2 Tabelle 2.1 des Leitfadens als unerheblicher Eingriff gewertet werden kann und somit nicht in die Eingriffsbilanz einfließt. Gleiches gilt für die östlich angrenzenden Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 204, Gmkg. Weichendorf.

Die Eingriffe durch die geplante Nutzung erfolgen somit überwiegend in intensiv genutzte Acker bzw. Wiesenflächen (BNT „A11“ und „G211“). Des Weiteren erfolgen Eingriffe in den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg (BNT „V32“).

Für die Eingriffsbilanzierung werden die von der Planung direkt betroffenen BNT in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit einem entsprechenden Eingriffsfaktor verrechnet, der sich aus der Eingriffsschwere im jeweiligen Eingriffsbereich ergibt. Als Eingriffsschwere wird dabei i.d.R. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Flächennutzung herangezogen. Hierbei sind die zu Baugrundstücken gehörenden Freiflächen, d.h. Grünflächen innerhalb der Bauflächen oder Erschließungsflächen, ebenfalls abgedeckt.

Ergänzend kann durch festgesetzte Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen die Anwendung eines Planungsfaktors zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs begründet sein.

Die Eingriffsschwere innerhalb des Bebauungsplans lässt sich in drei Teilbereich unterteilen. Östlich des Geltungsbereiches liegt das geplante Regenrückhaltebecken, dass aufgrund einer festgesetzten erdgebundenen Bauweise und einer naturnahen Gestaltung nur eine geringe Eingriffsintensität ausübt und somit mit einem Faktor von 0,2 bilanziert wird.

Da im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches eine gewerbebezugehörige Wohnnutzung vorgesehen ist, wird dieser Bereich mit der zugeordneten GRZ von 0,4 bilanziert.

Die übrige gewerbliche Nutzung inkl. der erforderlichen Erschließungsstraße sowie der Bauflächen zugehörigen Grünflächen (westliche, südliche und östliche Böschungsbereiche innerhalb der privaten Grünflächen) wird mit einem Faktor von 0,8 entsprechend der festgesetzten GRZ bilanziert.

Ausgehend von den umliegenden Freileitungsverläufen und der geplanten Bebauung sind die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung auf Grundlegende Maßnahmen reduziert, weshalb auf die Anrechnung eines Planungsfaktors verzichtet wird.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Abb.8)

Ausgleichsbedarfsermittlung			
Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit Grundwert in Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
G211 "Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland" - GW 6	574	0,2	689
A11 "Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation" - GW 2	543	0,4	434
G211 "Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland" - GW 6	17	0,4	41

A11 "Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation" - GW 2	3.069	0,8	4.910
G211 "Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland" - GW 6	241	0,8	1.157
V32 "Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt" - GW 1	241	0,8	193
SUMME			7.424
PLANUNGSFAKTOR			-
ENDSUMME			7.424

Zur Kompensation der Beeinträchtigung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist ein Kompensationsbedarf von insg. 7.424 Wertpunkten auszugleichen.

Nicht flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Für die nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist der Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden verbal argumentativ zu ermitteln, sofern er nicht bereits über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt wird.

Ausgehend von der bereits überwiegend intensiven Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur ökologischen Aufwertung von Teilbereichen, sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale der Schutzgüter zu erwarten. Demzufolge ist nach verbal argumentativer Bewertung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig.

Ausgleichsflächen

Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 7.424 Wertpunkten wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen der Fl.Nr. 204, Gmkg. Weichendorf kompensiert. Nach aktuellem Stand liegen die Teilflächen in gemeindlicher Hand und sollen vertraglich dem Vorhaben zugeordnet werden. Sollte die Fläche in private Hand wechseln, wird eine dingliche Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche und Festsetzung von Nutzungsverböten) gemäß § 1090 (BGB) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) gemäß § 1105 BGB im Grundbuch erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Teilbereich Grünland

Bestand: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT "G211")

Entwicklungsziele: Artenarmes Extensivgrünland (BNT "G213")

Maßnahmen: Grünlandextensivierung durch 3-schürige Mahd für die ersten 3 Jahre jeweils in den folgenden Zeiträumen:
ab dem 15.05., im Übergang Juni/Juli und Übergang Aug./Sept.;

Pflege: Nach 3 Jahren Wechsel zur 2-schürigen Pflegemahd ab dem 15.06. und im Übergang Aug./Sept.
Dauerhafter Verzicht auf Düngung/PSM

Teilbereich Verkehrsweg Entsiegelung

Bestand: Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (BNT "V11")

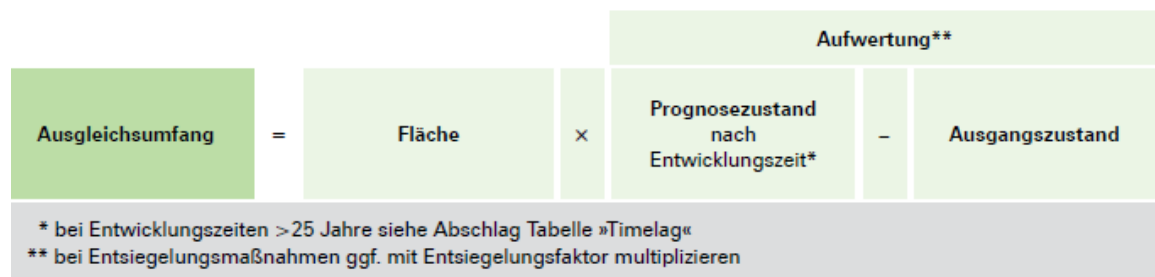
Entwicklungsziele: Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (BNT "V52")

Maßnahmen: Rückbau der Verkehrsfläche;
Bodenvorbereitung für Pflanzmaßnahmen;
Pflanzung von heimischen Sträuchern als wilder Verband mit mind. 1,5 m Pflanzabstand;

Pflege: Stockhieb nach ca. 15 Jahren Entwicklungszeit auf ca. 50 % der Fläche; Stockhieb der restlichen 50% nach weiteren 5 Jahren;

Kompensationsumfangsermittlung

Der aus den Ausgleichsmaßnahmen prognostizierende Kompensationsumfang in Wertpunkten berechnet sich wie folgt:



Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten (Abb.11)

Fl.Nr.	Fläche in m ²	Ausgangszustand BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Entwicklungsziel BNT mit Grundwert in Wertpunkte	Aufwertung	Kompensation in Wertpunkten
204	824	G211 "Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland" - GW 6	G213 „Artenarmes Extensivgrünland" – GW 8	2 WP/m ²	1.648
204	344	V11 "Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt" – GW 0	V52 "Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen" - GW 7 (-1WP wegen langer Wiederherstellungszeit)	6 WP/m ²	(2.064 x 3*) = 6.192
					7.840

*Aufgrund der Entsiegelung ist gem. Leitfaden ein Entsiegelungsfaktor anzurechnen

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Ausgangszustände der Flächen ist für die Ausgleichsflächen eine deutliche ökologische Aufwertung zu erwarten.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 7.424 Wertpunkten kann durch Zuordnung der Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 204, Gmkg. Weichendorf, mit insg. 7.840 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südsten her über eine ca. 50 m lange und ca. 4,0 m breite Stichstraße (= Planstraße A). Diese mündet in die östlich des Plangebietes verlaufende Ortsstraße "Tannenweg".

Die eigentliche Zufahrt zum Plangrundstück ist am westlichen Ende der Planstraße A als einzig zulässiger Einfahrtsbereich in den Bebauungsplan eingetragen. Die Breite dieser Zufahrt beträgt ca. 7,5 m.

Wendemöglichkeiten am westlichen Ende der Planstraße A sind nicht erforderlich, da im Anschluss ein Feldweg auf dem Restgrundstück Fl. Nr. 204/7 in Richtung Westen führt. Die Zufahrt sowie der Zugang zu den westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist daher weiterhin möglich.

Erforderliche Sichtfelder im Einmündungsbereich zum Tannenweg werden freigehalten (südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches; im Plan nicht dezidiert dargestellt).

7.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes in Weichendorf erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird dabei über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal (im Bebauungsplan mit "S gepl." dargestellt) in die öffentliche Entwässerungsanlage eingeleitet und in die Kläranlage Memmelsdorf eingeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Die Dach- und Oberflächenwässer des Planungsgrundstückes werden auf dem betriebseigenen Grundstück am östlichen Rand der privaten Grünfläche am Westrand des Plangebietes gesammelt und über eine neu zu errichtende Kanalleitung ("R gepl.") einem Regenwasserrückhaltebecken östlich des Betriebsgrundstückes zugeführt, zwischengespeichert und gedrosselt in den bestehenden Graben, der von Norden am Ostrand des Plangebietes, westlich der Ortsstraße "Tannenweg" in Richtung Süden bzw. Südwesten verläuft, eingeleitet.

Das Regenrückhaltebecken wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche angeordnet. Es ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Neigung zu errichten, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.

Am südlichen Ende des Rückhaltebeckens wird ein Drosselbauwerk mit integriertem Notüberlauf angeordnet. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt derart, dass eine rechnerische Notentlastung nur bei sehr seltenen Regenereignissen erfolgt und sich damit die Entwässerungssituation im vorhandenen Graben nicht verändert bzw. verschlechtert.

Zusätzlich wird im Plangebiet bzw. im Grundstück des Vorhabenträgers eine Zisterne mit einem Nennvolumen (Nutzvolumen) von mindestens 10 m³ für die anfallende Dachentwässerung zum weiteren Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) verbindlich vorgeschrieben.

Im übrigen darf Niederschlagswasser von versiegelten Flächen nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) und die Arbeitsblätter DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) und DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalterräumen Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Im Vorfeld der Planungen wurde vom Bauherren und Vorhabenträger ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten diente zum einen als Grundlage für die Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und liegt zum anderen dem Verfahren bei.

Zur Rückstausicherung sind mögliche Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung). Aufgrund der aktuellen und beiliegenden Vorhabenplanung sind keine Kellergeschosse beabsichtigt.

Geothermie

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bamberg empfohlen.

7.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Memmelsdorf wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnet angeschlossen.

Gemäß im Vorfeld eingeholter Spartenaukünfte bei der Bayernwerk Netz GmbH wurde in den Planunterlagen eine bestehende 20kV-Freileitung eingetragen. Die Freileitung verläuft westlich des Plangebietes und quert am Nordwestrand den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die vorab mitgeteilten Schutzzonen betragen zwischen 5,5 m und 7,5 m beidseits der Leitungsschneise und wurden in die Plandarstellungen übernommen. Der Maststandort mit Schutzzone wurde ebenfalls in die Unterlagen eingetragen (5,0 m). Die geplante Böschung in der privaten Grünfläche zur Sicherung des Maststandortes angelegt.

Es gelten die nachfolgenden Einschränkungen der Schutzzonenbereiche gemäß Bayernwerk Netz GmbH:

- Innerhalb dieser Schutzzone ist nur eine eingeschränkte Handlungsweise, Bebauung, sowie Nutzung bzw. Bepflanzung möglich. Nutzungsänderungen durch Aufschüttung der Grundstücksfläche, Umwandlung in eine Zufahrtsstraße, Parkplätze, Lagerplätze, Spielplatz, usw. im Bereich der Schutzzone verändert auch die Grundlegenden Anforderungen bezüglich der Abstände nach DIN VDE zur Oberfläche deshalb sind die genannten Nutzungsänderungen sowie Be- und Endladevorgänge im Leitungsbereich (Schutzzone) und Grabungen im Mastbereich nicht bzw. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich.
- Aus den vorgelegten Planunterlagen der Bauvoranfrage ist ersichtlich, dass die Bauvorhaben außerhalb der Schutzzone unserer Versorgungsleitungen zum Stehen kommt. Die Abstände gemäß DIN VDE 0210 werden eingehalten. Wir erheben deshalb bei Lage- und plangerechter Ausführung keine Einwände gegen die Bauvorhaben.
- Die Schutzzone der Freileitungsmaste beträgt kreisförmig 5,0 m. Die Standsicherheit der Leitungsmaste sowie die Zufahrt zum Maststandort mit Baufahrzeugen muss zu jederzeit gewährleistet sein. Eine Abgrabung im Mastbereich ist nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH, da das Gewicht des Oberbodens in der Fundamentberechnung berücksichtigt ist.
- Geplante Lagerfläche sind mit der Bayernwerk Netz GmbH im Vorab abzusprechen, da die geforderten Abstände nach DIN VDE zur Lagerfläche und zum Lagergut eingehalten werden müssen.

Gemäß im Vorfeld eingeholter Spartenankünfte bei der TenneT TSO GmbH wurde in den Planunterlagen außerdem eine 380/110kV-Freileitung eingetragen. Die Freileitung "Grafenrheinfeld – Würgau, Ltg. Nr. B145" verläuft dabei etwa 48 bis 80 nordwestlich des Plangebietes. Die vorab mitgeteilten Schutzzone betragen zwischen 45 m beidseits der Leitungssachse, wurde in die Plandarstellungen übernommen, betreffen das Plangebiet aber nicht.

Es gelten die nachfolgenden Auflagen gemäß TenneT TSO GmbH:

- Bei Bauarbeiten ist der Schwenkbereich von allen Baugeräten, Kränen, Betonpumpen, etc. so zu wählen, dass unsere Leitungsschutzzone nicht im Schwenkbereich liegt. Sofern der Schwenkbereich in die Leitungsschutzzone ragt, ist die Zustimmung der TenneT TSO GmbH erforderlich. Mit einem Vorlauf von bis zu vier Wochen ist zu rechnen.

8. Immissionsschutz

8.1 Immissionen durch Gewerbe- und Anlagenlärm

Vom Plangebiet gehen künftig Gewerbelärmemissionen aus, die Einfluss auf die umliegenden Wohnbauflächen haben. In erster Linie ist hierbei das östlich angrenzende Baugebiet "Lerchenberg" betroffen.

Daher wurden vom unterzeichnenden Büro schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm im Sinne einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Daraus resultiert die Festlegung zulässiger ausgehender flächenbezogener Schalleistungspegel für die künftigen Gewerbegebietsflächen, die vom Vorhabenträger, genutzt und bebaut werden.

Südlich des Plangebietes befinden sich bestehende Gewerbelärmquellen an der Ortsstraße "Tannenweg" (inkl. Lagerflächen). Da keine bzw. keine genaueren schalltechnischen Auflagen oder Festsetzungen bekannt sind, wird der bestehende Gewerbebetrieb mittels einer Vorbelastung entsprechend berücksichtigt. Hierzu werden im Rahmen der nachfolgenden Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum angesetzt.

Zur Durchführung der Geräuschkontingentierung in Verbindung mit festzulegenden Lärmkontingenten wurde das digitale Kataster der Gemeinde Memmelsdorf im Bereich von Weichendorf in ein geeignetes Schallschutzprogramm importiert ("Immi", Wölfel-Gruppe Höchberg, Version 2021 für Windows).

Das Plangebiet wurde in 2 verschiedene Teilflächen gegliedert und im Schallschutzprogramm als emittierende Flächenschallquellen definiert. Die Trennlinie zwischen den 2 Teilflächen bildet die Nutzungsabtrennung gemäß Bebauungsplan (Süden Bebauung mit I Vollgeschoss; Norden Bebauung mit II Vollgeschossen / Wohngebäude):

Teilfläche 1 - Fläche GE geplant Nord

Teilfläche 2 - Fläche GE geplant Süd

Für die 2 Teilflächen i wurden gemäß DIN 45691 die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ ermittelt. Diese Emissionskontingente werden für alle Teilflächen (TF 1 und TF 2) in ganzen Dezibel anhand flächenbezogener Schalleistungspegel so festgelegt, dass an keinem der untersuchten bestehenden Immissionsorte j der Planwert $L_{PI,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen überschritten wird.

Bei der umliegenden vorhandenen Bebauung wurden hierfür Immissionspunkte als Lärmeinwirkorte an die nächstliegenden vom Gewerbelärm betroffenen Gebäude gesetzt. Relevant ist hierbei die Bebauung in der "Gartenstraße". Neben den tatsächlich vorhandenen Gebäuden wurden dabei auch fiktive Immissionspunkte an noch mögliche Gebäudestandorte der Gartenstraße gesetzt, die zugleich die erste Bauzeile am Westrand des Plangebietes "Lerchenberg" darstellt (derzeit noch Baulücken).

Für die Immissionspunkte gelten zunächst die folgenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 i.V.m. DIN 45691 der Geräuschkontingentierung (zugleich Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm):

Reine Wohngebiete: tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A)

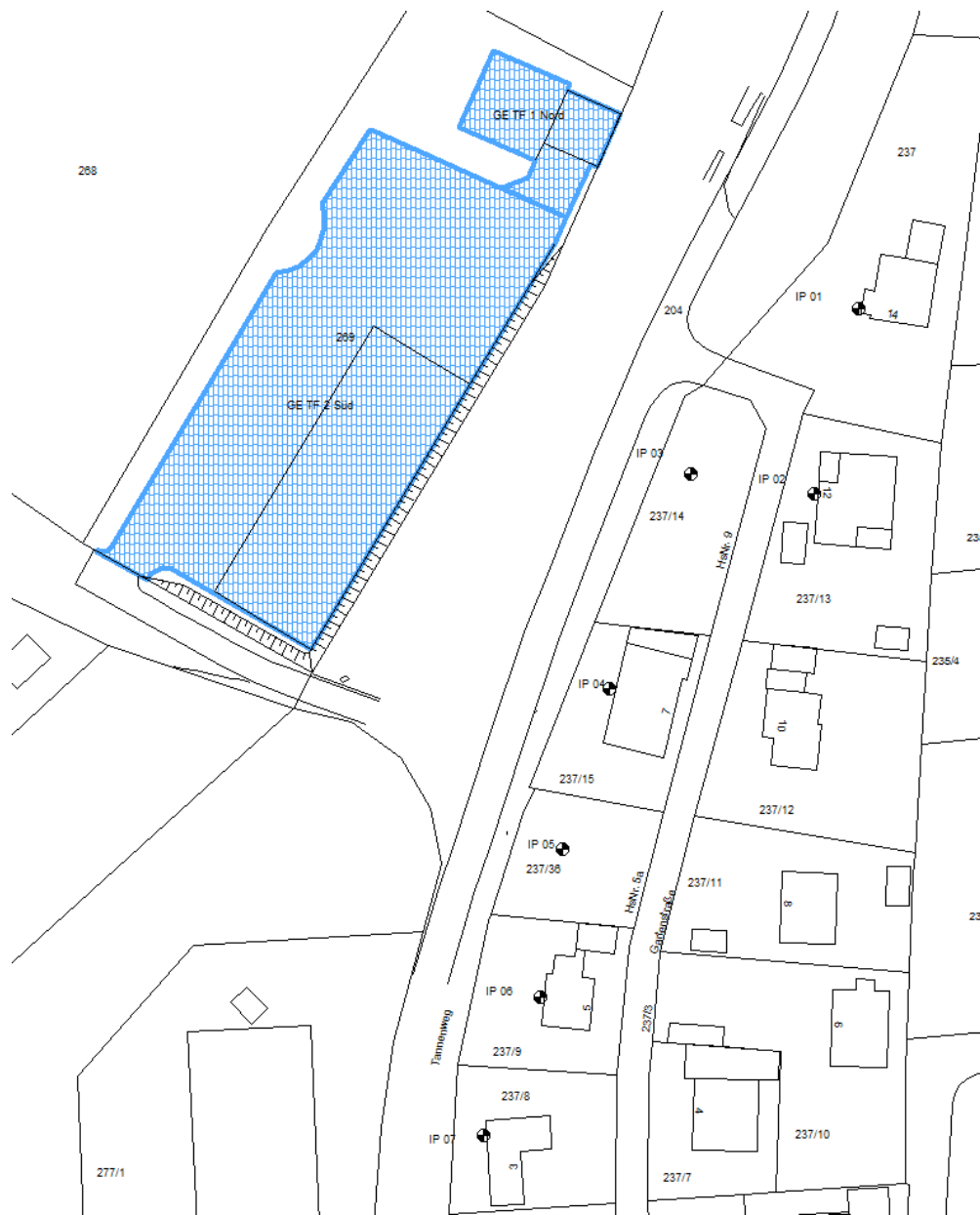
Unter Beachtung der Vorbelastung gelten folgende um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwertanteile:

Reine Wohngebiete: tags 44 dB(A), nachts 29 dB(A)

Die Untersuchungen erfolgen als reine Ausbreitungsberechnungen gemäß DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Topographie, Reflexionen durch abschirmende Gebäude oder Abschirmungen durch bestehende Gebäude. Es wurde eine freie Schallausbreitung, alleine unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes (Minderung durch den Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort) durchgeführt.

Als Immissionsorte (= Lärmeinwirkorte) sind folgende Immissionspunkte der umliegenden nächstliegenden bestehenden Bebauung für die Geräuschkontingenterung relevant:

		Einstufung in GK
IP 01	Gartenstraße 14	WR
IP 02	Gartenstraße 12	WR
IP 03	Gartenstraße 9 / fiktiv	WR
IP 04	Gartenstraße 7	WR
IP 05	Gartenstraße 5a / fiktiv	WR
IP 06	Gartenstraße 5	WR
IP 07	Gartenstraße 3	WR



Übersichtslageplan Gewerbeflächen (blau) mit nächstliegenden Immissionspunkten

Als Berechnungsbasis wird gemäß DIN 18005 zunächst von flächenbezogenen A-Schalleistungspegeln für Gewerbegebiete von jeweils $L_{W''} = 60$ dB ausgegangen.

Tagzeitraum:

Bebauungsplan - Lärmkontingentierung

Quelle	dLW	Lw0	Grp	B[i,IP]	I.-Pkt.	LI	LI-Rw	LI-Rw	B[SQ,j]
FLGK001 TF 1 Norden	-3.0	60.0	0		IPkt001 IP 01, GS 14	41.7	-2.3		
FLGK002 TF 2 Süden	-5.0	60.0	0		IPkt002 IP 02, GS 12	41.5	-2.5		
					IPkt003 IP 03, GS 9 (fiktiv)	43.9	-0.1		
					IPkt004 IP 04, GS 7	42.6	-1.4		
					IPkt005 IP 05, GS 5a (fiktiv)	40.7	-3.3		
					IPkt006 IP 06, GS 5	38.8	-5.2		
					IPkt007 IP 07, GS 3	37.3	-6.7		

Gesperrt 0 Gruppe

Schrittweite in dB
 10.0 1.0 0.1

Diagramm zur Lärmkontingentierung in "Immi", Tagzeitraum

Zur Einhaltung der Immissionswerte unter Beachtung der Vorbelastung werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel der 2 Teilflächen tags demnach wie folgt festgelegt:

- TF 1 GE gepl. Nord: 57 dB(A) (Reduzierung)
- TF 2 GE gepl. Süd: 55 dB(A) (Reduzierung)

Nachtzeitraum:

Bebauungsplan - Lärmkontingentierung

Quelle	dLW	Lw0	Grp	B[i,IP]	I.-Pkt.	LI	LI-Rw	LI-Rw	B[SQ,j]
FLGK001 TF 1 Norden	-18.0	60.0	0		IPkt001 IP 01, GS 14	26.7	-2.3		
FLGK002 TF 2 Süden	-20.0	60.0	0		IPkt002 IP 02, GS 12	26.5	-2.5		
					IPkt003 IP 03, GS 9 (fiktiv)	28.9	-0.1		
					IPkt004 IP 04, GS 7	27.6	-1.4		
					IPkt005 IP 05, GS 5a (fiktiv)	25.7	-3.3		
					IPkt006 IP 06, GS 5	23.8	-5.2		
					IPkt007 IP 07, GS 3	22.3	-6.7		

Gesperrt 0 Gruppe

Schrittweite in dB
 10.0 1.0 0.1

Diagramm zur Lärmkontingentierung in "Immi", Nachtzeitraum

Zur Einhaltung der Immissionswerte unter Beachtung der Vorbelastung müssen die flächenbezogenen Schalleistungspegel der 2 Teilflächen nachts demnach wie folgt kontingentiert werden:

- TF 1 GE gepl. Nord: 42 dB(A) (Reduzierung)
- TF 2 GE gepl. Süd: 40 dB(A) (Reduzierung)

Aufgrund der durchgeführten Lärmkontingentierung werden also folgende zulässige Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für die **2 Teilflächen des Plangebietes** festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i}$	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
TF 1 - GE Nord	57	42
TF 2 - GE Süd	55	40

Immi Tabelle 1

Unter diesen Bedingungen werden die Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ bei den umliegenden benachbarten Bauflächen eingehalten bzw. unterschritten.

Aufgrund der festgelegten Emissionskontingente der **Teilflächen TF 1 und TF 2** werden die Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ unter Beachtung der lärmtechnischen Vorbelastung wie folgt berechnet:

Immissionskontingente	Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	$L_{Pl,i,j}$	$L_{IK,i,j}$	$L_{Pl,i,j}$	$L_{IK,i,j}$
	/dB	/dB	/dB	/dB
IP 01, GS 14	44.0	41.7	29.0	26.7
IP 02, GS 12	44.0	41.5	29.0	26.5
IP 03, GS 9 (fiktiv)	44.0	43.9	29.0	28.9
IP 04, GS 7	44.0	42.6	29.0	27.6
IP 05, GS 5a (fiktiv)	44.0	40.7	29.0	25.7
IP 06, GS 5	44.0	38.8	29.0	23.8
IP 07, GS 3	44.0	37.3	29.0	22.3

Immi Tabelle 2

Die flächenbezogenen Schallleistungspegel der 2 Teilflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (siehe Pkt. A 1.1 i.V.m. Pkt. 15.2.1 der Verbindlichen Festsetzungen).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der vorherigen Tabelle (Immi Tabelle 1) angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei Bebauung oder Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis bezieht sich gemäß TA Lärm auch auf mögliche Einzelereignisse (Spitzenpegelbetrachtung).

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird in einem zusätzlichen Kapitel der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente erbracht.

Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben / Beurteilung gemäß TA Lärm

Der Nachweis nach TA Lärm erfolgt entgegen den Untersuchungen der Geräuschkontingentierung nun unter Berücksichtigung der Topographie, Reflexionen oder Abschirmungen durch bestehende Gebäude sowie Lage und Höhe der relevanten Schallquellen.

Für alle nachfolgenden Untersuchungen wurde das digitale Kataster der Gemeinde Memmelsdorf im Bereich Weichendorf inkl. Topographie (auf m ü. NN) in das Schallschutzprogramm importiert.

Die bestehenden Gebäude außerhalb des Plangebietes wurden mit ihren jeweiligen Gebäudehöhen anhand der vor Ort ermittelten Gebäudehöhen (z. T. Trauf- und Firsthöhen) im Immissionsschutzprogramm dargestellt und als reflektierende Gebäude definiert (Absorptionsverlust 1 dB).

Außerdem wurden die geplanten Gebäude gemäß der vorliegenden Bauantragsunterlagen übernommen. Alle Gebäude wurden auch hier als reflektierende Gebäude, Absorptionsverlust 1 dB, im Schallschutzprogramm eingegeben.

Rahmendaten der Teilflächen

Alle Berechnungsparameter wurden anhand der vorliegenden Vorhabenplanung bewertet und in das Schallschutzprogramm entsprechend übertragen. Die Untersuchungen erfolgen aufgrund des Bauvorhabens - Lager/Gerätehalle mit Wohngebäude - kombiniert für beide im Rahmen der Geräuschkontingentierung festgelegten Teilflächen TF 1 und TF2.

Die Angaben zur Nutzung, LKW-Frequentierung etc. wurden von der Fa. Haßfurther, Memmelsdorf, übermittelt. Diese Vorgaben stellen zugleich ein Höchstmaß an Tätigkeiten in Form einer worstcase-Betrachtung der möglichen auftretenden Lärmemissionen dar.

Nach entsprechenden Vorberechnungen und Ermittlung einzelner Berechnungsparameter erfolgte die Umsetzung im Schallschutzprogramm.

- Errichtung eines 2-geschossigen Wohngebäudes 12,00 x 12,00 m in der TF 1 (Norden) mit Garage; Errichtung einer Lagerhalle 48,00 x 17,50 m in der TF 2 (Süden), Satteldach mit einer Firsthöhe von 7,51 m, traufseitige Wandhöhe 5,16 m
- täglich max. 6 LKW pro Tag im Zeitraum 6 bis 18 Uhr, davon 1 x im Ruhezeitraum von 6 bis 7 Uhr; dadurch hervorgerufene Rangiertätigkeiten auf dem Gewerbegrundstück (6 x täglich, davon 1 x im Ruhezeitraum); zusätzlich 1 LKW-Anlieferung Hackschnitzel;
 - Schallleistungspegel für Rangiervorgänge LKW unter Verwendung der Erkenntnisse des "Technischen Berichtes zur Untersuchung von LKW- und Ladegeräuschen auf Betriebsgebäuden von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" der Hessischen LfU aus dem Jahr 1995; Berücksichtigung der Beurteilungszeiträume (tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiträume) inkl. der Dauer eines Rangiervorgangs mit 2 min pro LKW Ladevorgänge erfolgen mittels eines Kleinradladers (6to) mit einem Schallleistungspegel gem. Hersteller von 99 dB; Dauer gem. Vorhabenträger max. 1 Std. täglich.

"LKW-Rangiervorgang / täglich":

Werktag / Tag:
(Beurteilungszeitraum: 13 h) Zeitkorrekturmaße
LW-Werktag/Tag = 5 x 99 dB + 10 log 2min/60min/13Std. = 80,09 dB(A)

Umrechnung in eine Flächenschallquelle: LW''-Werktag/Tag = 49,87 dB(A)

Werktag / Ruhe:
(Beurteilungszeitraum: 3 h) Zeitkorrekturmaße
LW-Werktag/Ruhe = 1 x 99 dB + 10 log 2min/60min/3Std. = 79,46 dB(A)

Umrechnung in eine Flächenschallquelle: LW''-Werktag/Tag = 49,24 dB(A)

Eingabe im Schallschutzprogramm: Flächenschallquelle gemäß VDI,
Vertikaler Versatz der Schallquelle H = 0,70 m; Zuschlag für die Impulshaltigkeit von K_i = 4,0 dB

"LKW-Rangiervorgang / Hackschnitzel":

Werktag / Tag:
(Beurteilungszeitraum: 13 h) Zeitkorrekturmaße
LW-Werktag/Tag = 1 x 99 dB + 10 log 2min/60min/13Std. = 73,09 dB(A)

Umrechnung in eine Flächenschallquelle: LW''-Werktag/Tag = 42,30 dB(A)

Eingabe im Schallschutzprogramm: Flächenschallquelle gemäß VDI,
Vertikaler Versatz der Schallquelle H = 0,70 m; Zuschlag für die Impulshaltigkeit von K_i = 4,0 dB

"Kleinradlader (6to)":

Werktag / Tag:
(Beurteilungszeitraum: 13 h) Zeitkorrekturmaße
LW-Werktag/Tag = 99 dB + 10 log 1Std./13Std. = 87,86 dB(A)

Umrechnung in eine Flächenschallquelle: LW''-Werktag/Tag = 57,49 dB(A)

Eingabe im Schallschutzprogramm: Flächenschallquelle gemäß VDI,
Vertikaler Versatz der Schallquelle H = 0,70 m; Zuschlag für die Impulshaltigkeit von K_i = 4,0 dB

- insgesamt 14 Zu- und Abfahrten per LKW über die Erschließungsstraße und den "Tannenweg" (davon max. 6 Abfahrten im Ruhezeitraum); Zufahrt für alle LKW über die Erschließungsstraße bis zur Ortsstraße "Tannenweg"; danach Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr ⇒ Beurteilung gem. 16. BImSchV
→ Zufahrten LKW über Grundstück und Erschließungsstraße / Planstraße A bis Ortsstraße "Tannenweg"; Ermittlung der Emissionspegel gemäß RLS-19

LKW-Zufahrten (bis "Tannenweg") gem. RLS-19:

M_{Werktag/Tag} = 8/13 = 0,62 KFZ/h
M_{Ruhe} = 6/3 = 2,00 KFZ/h

⇒ Linienschallquellen gem. RLS-19:

außerh. d. Ruhezeitraum: L_{W',1h} = 58,86 dB(A)
innerh. d. Ruhezeitraum: L_{W',1h} = 63,98 dB(A)

Eingabe im Schallschutzprogramm: Linienschallquelle gemäß VDI bzw. RLS-19-Element bei der Beurteilung gemäß 16. BImSchV
Vertikaler Versatz der Schallquellen H = 0,70 m

- PKW-Stellplätze im nordöstlichen Bereich der Teilfläche 1: max. 5 PKW; Parkvorgänge: max. 4. (Zufahrt morgens/vor 7 Uhr, Abfahrt abends + jew. 1 x Mittagszeit); zusätzlich 2 PKW-Stellplätze in der Garage/Carport / TF 1; 1 Zufahrt nachts in der ungünstigsten Nachtstunde gem. TA Lärm (entspricht N=0,50 und ist damit höher als die Bewegungszahl gem. Parkplatzlärmstudie für oberirdische Stellplätze von 0,15 für die ungünstigste Nachtstunde)

"PKW Stellplätze Mitarbeiter ":

5 Stellplätze

Bewegungen gem. PLS: N-Werktag/Tag a.d.R. = 3 / 13 = 0,231
Bewegungen gem. PLS: N-Werktag/Tag i.d.R. = 1 / 3 = 0,333

"PKW Stellplätze Besitzer":

2 Stellplätze

Bewegungen gem. PLS: N-Werktag/Tag a.d.R. = 3 / 13 = 0,231
Bewegungen gem. PLS: N-Werktag/Tag i.d.R. = 1 / 3 = 0,333
Bewegungen gem. PLS: N-Werktag/Nacht = 0,5 / 1 = 0,500

Eingabe im Schallschutzprogramm: Parkplatzelement gemäß PLS
Relative Quellenhöhe Parkplätze 0,5 m über Gelände (programmintern);
Zuschlag für die Impulshaltigkeit $K_i = 4,0$ dB(A)

- insgesamt 20 Zu- und Abfahrten Mitarbeiter per PKW über die Erschließungsstraße und den "Tannenweg" (davon max. 5 Zufahrten im Ruhezeitraum), insgesamt 9 Zu- und Abfahrten Besitzer (davon max. 2 Zufahrten im Ruhezeitraum und 1 Zufahrt nachts)

"PKW-Zufahrt Mitarbeiter":

$M_{\text{Werktag/Tag}} = 15/13 = 1,15$ KFZ/h
 $M_{\text{Werktag/Ruhe}} = 5/3 = 1,67$ KFZ/h

⇒ Linienschallquelle gem. RLS-19:

außerh. d. Ruhezeitraum: $L_{W',1h} = 50,35$ dB(A)
innerh. d. Ruhezeitraum: $L_{W',1h} = 51,95$ dB(A)

"PKW-Zufahrt Besitzer":

$M_{\text{Werktag/Tag}} = 6/13 = 0,46$ KFZ/h
 $M_{\text{Werktag/Ruhe}} = 2/3 = 0,67$ KFZ/h
 $M_{\text{Nacht}} = 1/1 = 1,00$ KFZ/h

⇒ Linienschallquelle gem. RLS-19:

außerh. d. Ruhezeitraum: $L_{W',1h} = 46,37$ dB(A)
innerh. d. Ruhezeitraum: $L_{W',1h} = 47,96$ dB(A)
nachts: $L_{W',1h} = 49,73$ dB(A)

Eingabe im Schallschutzprogramm: Linienschallquelle gemäß VDI bzw. RLS-19-Element bei der Beurteilung gemäß 16. BImSchV,
Vertikaler Versatz der Schallquelle jew. $H = 0,50$ m

- Waschanlage nordwestlich der Lagerhalle, Waschvorgänge max. 2 Std. im werktäglichen Arbeitszeitraum (Waschanlage + Hochdruckreiniger); Rangiervorgänge LKW im Bereich vor dem Waschplatz
→ Schalleistungspegel für Waschvorgänge mit Hochdruckreiniger unter Verwendung der Erkenntnisse des "Technischen Berichtes zur Untersuchung von Geräuschemissionen und -immissionen" der Hessischen LfU aus dem Jahr 1999; Berücksichtigung der Beurteilungszeiträume (tags außerhalb des Ruhezeitraumes) inkl. der Dauer max. Dauer von 2 Std. am Werktag:
 - Waschanlage: $L_{WAeq} = 84,5$ dB(A) (Waschvorgang für Fahrzeug)
 - Hochdruckreiniger: $L_{WAeq} = 93,6$ dB(A) (Waschvorgang für Fahrzeug)Für die Berechnung der Emissionen wird für den Zeitraum der Waschvorgänge (2 Std. täglich) der lärmtechnisch ungünstigere Wert des Hochdruckreinigers herangezogen.

Rangierfläche "Waschanlage":

Werktag / Tag:

(Beurteilungszeitraum: 13 h) Zeitkorrekturmaße

$$LW\text{-Werktag/Tag} = 93,6 \text{ dB} + 10 \log 2\text{Std./13Std.} = 85,47 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Umrechnung in eine Flächenschallquelle:} \quad L_{W''}\text{-Werktag/Tag} = \underline{68,66 \text{ dB(A)}}$$

Eingabe im Schallschutzprogramm: Flächenschallquelle gemäß VDI; vertikaler Versatz der Schallquelle H = 1,50 m

Rangierfläche "Rangieren Waschanlage":

→ Schalleistungspegel für Rangiervorgänge LKW analog oben; angenommene Dauer mit 2 min pro LKW / 4 LKW-Waschvorgänge = 8 Rangierbewegungen

Eingabe im Schallschutzprogramm: Flächenschallquelle gemäß VDI; vertikaler Versatz der Schallquelle H = 0,70 m; Zuschlag für die Impulshaltigkeit von $K_i = 4,0 \text{ dB}$

Werktag / Tag:

(Beurteilungszeitraum: 13 h) Zeitkorrekturmaße

$$LW\text{-Werktag/Tag} = 8 \times 99 \text{ dB} + 10 \log 2\text{min}/60\text{min}/13\text{Std.} = 82,09 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Umrechnung in eine Flächenschallquelle:} \quad L_{W''}\text{-Werktag/Tag} = \underline{46,23 \text{ dB(A)}}$$

Eingabe im Schallschutzprogramm: Flächenschallquelle gemäß VDI, Vertikaler Versatz der Schallquelle H = 0,70 m; Zuschlag für die Impulshaltigkeit von $K_i = 4,0 \text{ dB}$

- Werkstattbetrieb in der Lagerhalle, Annahme für den kompletten Arbeitszeitraum von 7 bis 18 Uhr (= 11 Stunden); Berücksichtigung des nach außen dringenden Lärms (6 Tore)

Fläche "Werkstatt (Halle)":

Werktag / Tag:

(Beurteilungszeitraum: 13 h) Zeitkorrekturmaße

$$LW\text{-Werktag/Tag} = 90 \text{ dB} + 10 \log 11\text{Std.}/13\text{Std.} = 89,28 \text{ dB(A)}$$

Im Schallschutzprogramm wird eine entsprechende Fläche innerhalb der Halle definiert.

$$\text{Umrechnung in eine Flächenschallquelle:} \quad L_{W''}\text{-Werktag/Tag} = \underline{60,31 \text{ dB(A)}}$$

Der vertikale Versatz der Schallquellen wird mit H = 1,00 m über Gelände in das Schallschutzprogramm eingegeben. Ebenfalls enthalten ist bei allen Flächen jeweils ein Zuschlag für die Impulshaltigkeit von $K_i = 4,0 \text{ dB}$.

"LKW-Rangiervorgang / Halle":

Werktag / Tag:

(Beurteilungszeitraum: 13 h) Zeitkorrekturmaße

$$LW\text{-Werktag/Tag} = 5 \times 99 \text{ dB} + 10 \log 2\text{min}/60\text{min}/13\text{Std.} = 80,09 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Umrechnung in eine Flächenschallquelle:} \quad L_{W''}\text{-Werktag/Tag} = \underline{51,12 \text{ dB(A)}}$$

Werktag / Ruhe:

(Beurteilungszeitraum: 3 h) Zeitkorrekturmaße

$$LW\text{-Werktag/Ruhe} = 1 \times 99 \text{ dB} + 10 \log 2\text{min}/60\text{min}/3\text{Std.} = 79,46 \text{ dB(A)}$$

$$\text{Umrechnung in eine Flächenschallquelle:} \quad L_{W''}\text{-Werktag/Tag} = \underline{50,49 \text{ dB(A)}}$$

Eingabe im Schallschutzprogramm: Flächenschallquelle gemäß VDI, Vertikaler Versatz der Schallquelle H = 0,70 m; Zuschlag für die Impulshaltigkeit von $K_i = 4,0 \text{ dB}$

Über **6 Werkstatt-Tore** strahlen die innenliegenden Flächen möglicherweise nach außen ab. Im Sinne einer *worstcase*-Betrachtung wird für den erforderlichen von einer **Öffnung aller 6 Hallentore** über den Zeitraum von **11 Betriebsstunden** ausgegangen.

Berechnung über Innenpegel bezogen auf das Raumvolumen; relevant sind die innenliegenden Werkstatt-Tätigkeiten und die innenliegenden LKW-Rangiervorgänge; 6 Tore vereinfacht auf 1 breite Toröffnung:

Werktag / Tag:
(Beurteilungszeitraum: 13 h)
LI-Werktag/Tag = 70,8 dB(A)

Werktag / Ruhe:
(Beurteilungszeitraum: 3 h)
LI-Werktag/Ruhe = 60,5 dB(A)

Umrechnung in senkrechte Flächenschallquellen

Immissionspunkte

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Gewerbelärms wurden die gleichen Immissionspunktstandorte (= Lärmeinwirkorte) analog der vorausgegangenen Geräuschkontingentierung verwendet.

Im Rahmen des Nachweises nach TA Lärm, in dem auch die Emissions- und Immissionshöhen relevant sind, erfolgte die Betrachtung je Immissionspunkt-Standort allerdings geschossbezogen - gemäß der bestehenden Bebauung liegen je Standort 2 bis 3 Immissionspunkte übereinander (Erd- und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss).

Alle im Schallschutzprogramm erzeugten Immissionspunkte befinden sich gemäß TA Lärm jeweils 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geschlossenen Fensters (je Geschoss).

Neben dem erforderlichen Nachweis der im Rahmen der Geräuschkontingentierung festgelegten Immissionskontingente werden alle Immissionspunkte gleichzeitig mit den entsprechenden **Immissionsrichtwerten** gemäß TA Lärm bewertet, unter Beachtung der Vorbelastung wieder mit um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertanteilen:

Reine Wohngebiete: tags 44 dB(A), nachts 29 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte dürfen jeweils durch einzelne Geräuschspitzen um nicht mehr als 30 dB(A) tags sowie 20 dB(A) nachts überschritten werden.

Gemäß TA Lärm gelten folgende Zeiträume:

Tag: 06.00 bis 22.00 Uhr mit folgenden Teilzeiträumen:

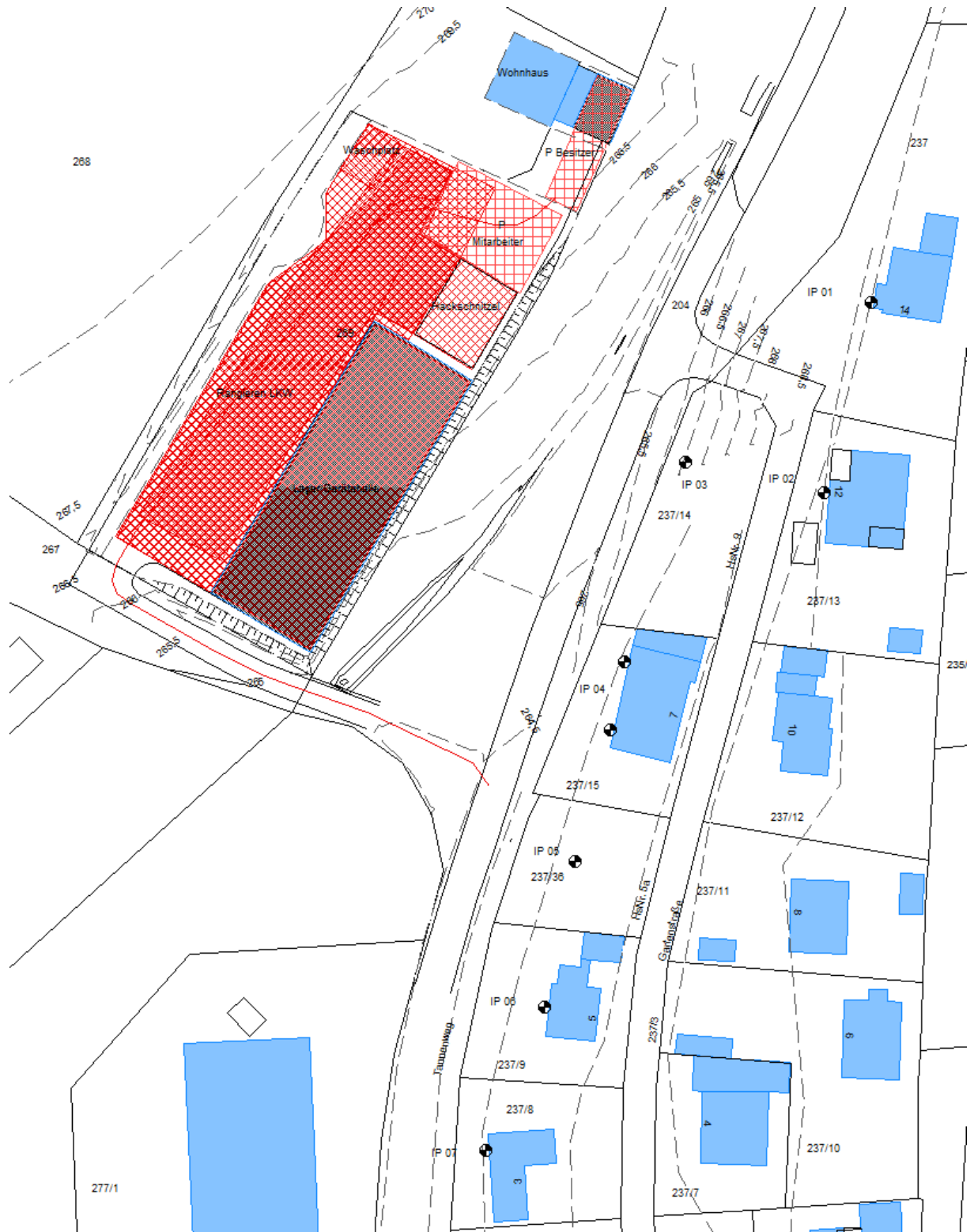
Tagzeitraum Werktag: von 07.00 bis 20.00 Uhr

Ruhezeiträume Werktag: von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr (nicht für MI)

Tagzeitraum Sonntag: von 09.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr

Ruhezeiträume Sonntag: von 06.00 bis 09.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr (nicht für MI)

Nacht: 22.00 bis 06.00 Uhr (Maßgebend für die Beurteilung ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt = **ungünstigste Nachtstunde**)



Übersicht Schallquellen des Baugrundstücks Fa. Haßfurter mit relevanten Immissionspunkten

Die Beurteilung im Schallschutzprogramm "Immi" erfolgt gemäß TA Lärm. Die Berücksichtigung der Ruhezeitzuschläge (nur für Allgemeine Wohngebiete) erfolgt gemäß "Immi" programmintern.

Immissionsberechnung	Beurteilung nach TA Lärm (2017)					
	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	L _{PI,j}	L _{r,A}	L _{PI,j}	L _{r,A}	L _{PI,j}	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
IP 01, GS 14 (EG)	50.0	39.5	50.0		35.0	17.2
IP 01, GS 14 (OG)	50.0	40.4	50.0		35.0	18.2
IP 02, GS 12 (EG)	50.0	39.4	50.0		35.0	17.0
IP 02, GS 12 (1.OG)	50.0	40.5	50.0		35.0	18.0
IP 02, GS 12 (2.OG)	50.0	41.5	50.0		35.0	18.8
IP 03, GS 9 (EG/fiktiv)	50.0	41.7	50.0		35.0	19.6
IP 03, GS 9 (OG/fiktiv)	50.0	43.2	50.0		35.0	20.9
IP 04, GS 7 (EG)	50.0	40.8	50.0		35.0	23.0
IP 04, GS 7 (OG)	50.0	42.2	50.0		35.0	24.4
IP 05, GS 5a (fiktiv)	50.0	40.0	50.0		35.0	23.1
IP 06, GS 5 (EG)	50.0	37.5	50.0		35.0	19.8
IP 07, GS 3 (EG)	50.0	34.3	50.0		35.0	16.0
IP 07, GS 3 (OG)	50.0	35.3	50.0		35.0	17.1

Immi Tabelle 3

ERGEBNIS

Die Immissionsrichtwerte werden tags (Werktags; sonntags und nachts keine Tätigkeiten) bei allen relevanten Immissionspunkten im Umfeld des Gewerbegrundstücks eingehalten.

Vergleich Gewerbelärm gemäß TA Lärm mit Geräuschkontingentierung für die Flächen TF 1 und TF 2 (Tagwert):

Vergleichsdarstellung	Geräuschkontingentierung						Kriterium	Werte TA Lärm:		
	Tag		EG	OG	2.OG					
	L _{PI,j}	L _{IK,i,j}								
	/dB	/dB								
IP 01, GS 14	44.0	41.7	≥	39.5	40.4					
IP 02, GS 12	44.0	41.5	≥	39.4	40.5	41.5				
IP 03, GS 9 (fiktiv)	44.0	43.9	≥	41.7	43.2					
IP 04, GS 7	44.0	42.6	≥	40.8	42.2					
IP 05, GS 5a (fiktiv)	44.0	40.7	≥	40.0						
IP 06, GS 5	44.0	38.8	≥	37.5						
IP 07, GS 3	44.0	37.3	≥	34.3	35.3					

gem. Immi Tabelle 2 / GK

gem. Immi Tabelle 3 / TA Lärm

Vergleich Gewerbelärm gemäß TA Lärm mit Geräuschkontingentierung für die Flächen TF 1 und TF 2 (Nachtwert):

Vergleichsdarstellung	Geräuschkontingentierung		Kriterium	Werte TA Lärm:		
	Nacht			EG	OG	2.OG
	L _{Pl,i,j}	L _{IK,i,j}				
	/dB	/dB				
IP 01, GS 14	29.0	26.7	≥	17.2	18.2	
IP 02, GS 12	29.0	26.5	≥	17.0	18.0	18.8
IP 03, GS 9 (fiktiv)	29.0	28.9	≥	19.6	20.9	
IP 04, GS 7	29.0	27.6	≥	23.0	24.4	
IP 05, GS 5a (fiktiv)	29.0	25.7	≥	23.1		
IP 06, GS 5	29.0	23.8	≥	19.8		
IP 07, GS 3	29.0	22.3	≥	16.0	17.1	

gem. Immi Tabelle 2 / GK

gem. Immi Tabelle 3 / TA Lärm

ERGEBNIS

Die nach TA Lärm berechneten Schallpegel liegen tags und nachts überall unter den Immissionskontingenten der Teilflächen 1 und 2 der im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens erstellten Geräuschkontingentierung.

Betrachtung von Einzelereignissen

In Verbindung mit Punkt 6.1 der TA Lärm müssen auch die Auswirkungen kurzzeitiger Geräuschspitzen für den zu untersuchenden Bereich mittels einer Spitzenpegelbetrachtung ermittelt werden.

Mögliche kurzzeitige Geräuschspitzen sind im vorliegenden Betrachtungsfall für folgende schalltechnisch ungünstige Ereignisse zu erwarten:

- Türenzuschlagen PKW $L_w^{(7,5)} = 72,1 \text{ dB(A) } *$
- Druckluft LKW $L_w^{(7,5)} = 78,2 \text{ dB(A) } *$ (nur tags)
- Beschleunigte Abfahrt LKW $L_w^{(7,5)} = 78,6 \text{ dB(A) } *$ (nur tags)

*) Mittlere Maximalpegel in 7,5 m Entfernung lt. Parkplatzlärmstudie '06

Die jeweils einzeln zu betrachtenden kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts bei den gewählten Immissionspunkten tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten, nachts um nicht mehr als 20 dB(A).

Es wurden einige Berechnungsszenarien für die aufgeführten Einzelfallbetrachtungen an jeweils unterschiedlichen möglichen Standorten durchgeführt.

Im **Tagzeitraum** werden dabei maximale Schallpegel je nach Einzelereignis von ca. **55,7 dB(A)** (Türenschiagen PKW; IP 03), ca. **61,7 dB(A)** (Druckluft LKW; IP 03) sowie ca. **68,4 dB(A)** beim lautesten und naheliegendsten Einzelereignis (beschleunigte Abfahrt LKW im Einmündungsbereich zum Tannenweg; IP 05) erreicht. Die maximal zulässigen Werte für ein Reines Wohngebiet von **80 dB(A) tags** werden demnach überall eingehalten.

Im **Nachtzeitraum** werden maximale Schallpegel von ca. **51,1 dB(A)** bzgl. des einzig möglichen Einzelereignisses (Türenschnellen PKW; IP 01) erreicht. Der maximal zulässige Wert für ein Reines Wohngebiet von **55 dB(A) nachts** wird demnach überall eingehalten.

Resumée

Das Bauvorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter den vorstehend genannten Bedingungen. Voraussetzung ist, dass die Anzahl und Dauer der lärmintensiven Tätigkeiten im Maximum den Vorgaben und Festlegungen entspricht.

Berechnung auf den öffentlichen Verkehrsflächen (gemäß 16. BImSchV)

Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Fahrgeräusche auf dem Betriebsgrundstück bzw. der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage hinzuzurechnen und zusammen mit den übrigen Anlagengeräuschen zu beurteilen. Dies wurde im vorliegenden Fall für die neue öffentliche Stichstraße ("Planstraße A") und weiter bis zur Einmündung in die Ortsstraße "Tannenweg" ca. 20 m südöstlich des eigentlichen Plangebietes vorgenommen.

Die Ortsstraße "Tannenweg" wird tagsüber in erster Linie durch land- und forstwirtschaftlichen Verkehr für nördlich von Weichendorf liegende Flächen genutzt. Ein geringfügiger Durchgangsverkehr herrscht zudem inoffiziell als Verbindung zwischen der Kreisstraße BA 5, die durch Weichendorf verläuft, und der der Kreisstraße BA 16 im Bereich Merkendorf/Laubend. Nähere Zählzeiten liegen nicht vor.

Durch den Zusatzverkehr entstehen künftig folgende Verkehrsmengen:

tags:	42 KFZ/16h (14 LKW, 28 PKW)	nachts: 1 KFZ/8h (1 PKW)
-------	--------------------------------	-----------------------------

Das ergibt eine zusätzliche stündliche Verkehrsstärke von $M_{\text{tags}} = 2,63$ KFZ/h (LKW-Anteil 33,3 %) und $M_{\text{nachts}} = 0,13$ KFZ/h (LKW-Anteil 0 %).

Eine entsprechende Immissionspunkt-Berechnung hat ergeben, dass durch den entstehenden Zusatzverkehr an den nächstliegenden und damit schalltechnisch ungünstigsten Immissionspunkten (Gebäude Gartenstraße 3) Schallpegel von bis zu ca. **47,5 dB(A) tags** und bis zu ca. **27 dB(A) nachts** erreicht werden.

Die Immissionsgrenzwerte für ein Reines Wohngebiet von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden somit eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Durch den Zusatzverkehr auf den öffentlichen Straßen sind somit keine schalltechnischen Probleme für das Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

8.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

9. Kosten für die öffentliche Erschließung

Die Erschließungsanlagen auf Privatgrund werden durch den Vorhabenträger hergestellt.

Die Kostenübernahme für alle übrigen in Zusammenhang mit den Planungen entstehenden öffentlichen Flächen (Verkehrsfläche, Grünflächen) sowie Hausanschlussleitungen (Wasser und Abwasser) wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Memmelsdorf abgestimmt.

10. Beteiligte Fachstellen

10.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
10.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
10.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
10.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	97047 Bamberg
10.7	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	96047 Bamberg
10.8	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
10.9	TenneT TSO GmbH	96052 Bamberg
10.10	Deutsche Telekom AG, T-Com	96052 Bamberg
10.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
10.12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.14	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
10.15	Erzbischöfliches Ordinariat Bamberg - Liegenschaftsabteilung	96049 Bamberg
10.16	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
10.17	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
10.18	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
10.19	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
10.20	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96110 Scheßlitz
10.21	Stadt Bamberg	96047 Bamberg
10.22	Gemeinde Breitengüßbach	96149 Breitengüßbach
10.23	Gemeinde Gundelsheim	96163 Gundelsheim
10.24	Gemeinde Litzendorf	96123 Litzendorf
10.25	Stadt Scheßlitz	96110 Scheßlitz
10.26	Gemeinde Memmelsdorf	96117 Memmelsdorf
10.27	Vorhabenträger Robert Haßfurther	96117 Memmelsdorf
10.28	Team 4	90491 Nürnberg
10.29	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 25.09.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



Anhang





- Bestandsplan mit Eingriffsbewertung
- Ausgleichsplanung Fl.Nr. 204 Gmkg. Weichendorf







Quellen: Luftbild und Flurkarte - Bayer. Vermessungsverwaltung

Bestand



Biotoptyp nach Biotopwertliste der BayKompV

-  [V11] Verkehrsfläche
-  [V32] Wirtschaftsweg, befestigt
-  [A11] Intensiv bewirtschaftete Äcker
-  [G211] Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Legende Eingriffsbewertung

-  Wiederbegrünter Eingriffsbereich RRB (Faktor 0,2)
-  Eingriffsbereich Wohnen (GRZ/Faktor 0,4)
-  Eingriffsbereich Gewerbe (GRZ/Faktor 0,8)
-  Unerheblicher Eingriff aufgrund von weitreichender Wiederbegrünung bzw. Kompensationsflächen

Hinweis

-  Geltungsbereich
-  Geplante Bebauung



Gemeinde Memmelsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 25.09.2024

ergänzt:

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





Quellen: Luftbild und Flurkarte - Bayer. Vermessungsverwaltung

Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsflächen



[G213] artenarmes Extensivgrünland



[V52] Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

Details bzgl. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis



Geltungsbereich



Geplante Bebauung



Gemeinde Memmelsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannenweg Weichendorf"

Ausgleichsmaßnahmen Fl.Nr. 204 Gmkg. Weichendorf

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: ws

datum: 25.09.2024

ergänzt:

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



U M W E L T B E R I C H T

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

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

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Memmelsdorf plant zusammen mit einem privaten Vorhabenträger die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Weichendorf, westlich Lerchenberg". Im Bebauungsplan wird sowohl gewerbliche Fläche inkl. Einzelwohnbau, als auch ein Erschließungsweg und mehrere Grünflächen u.A. zum Regenrückhalt ausgewiesen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Memmelsdorf stellt für den Vorhabenbereich bereits gewerbliche Baufläche dar.

1.3 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ausgehend vom Gebot der Eingriffsvermeidung gem. §15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wurden von Seiten der Gemeinde Memmelsdorf Planungsalternativen überdacht.

Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich jedoch keine alternativen Standorte, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 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 der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen 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 und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Fachdaten zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima

über das Landesamt für Umwelt (UmweltAtlas) und das Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (BayernAtlas).

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.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

3.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Beim Schutzgut Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortsnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Der Untersuchungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Weichendorf und schließt dort an bestehende Wohnbebauung entlang des Tannenwegs an. Der Bereich ist überwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und durch mehrere Freileitungen sowie das südlich angrenzende Gewerbegebiet vorbelastet.

Einrichtungen zur Naherholung (Aufenthaltsflächen, besondere Wegeverbindungen etc.) sind nur in Form einer privaten Sitzmöglichkeit im Bereich eines Feldkreuzes vorhanden. Randlich zum Vorhaben verläuft zudem eine örtlicher Wanderweg.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind zusätzliche Gewerbelärmemissionen auf umliegende Wohnbebauung und eine Zunahme des Verkehrsaufkommens möglich.

Deshalb wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung innerhalb der Bebauungsplanbegründung die möglichen Emissionen ausgehend von der geplanten Nutzung sowie unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen auf die umliegende Wohnbebauung bewertet.

Ergebnis ist hierbei, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Reines Wohngebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden und das bzgl. des Zusatzverkehrs auf den öffentlichen Straßen keine schalltechnischen Probleme für das Umfeld des Plangebietes zu erwarten sind (Details siehe Kap. 8 „Immissionsschutz“).

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind aufgrund fehlender Erholungseignungen der Flächen nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Siedlungsnaher Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft sind weiterhin im Umfeld rasch erreichbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität sind die Standortverhältnisse innerhalb des Untersuchungsraumes und in dessen Umfeld maßgeblich, da der Grad der Naturnähe die Wertigkeit angibt.

Bewertungskriterien sind:

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

Der Geltungsbereich beinhaltet überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, mäßig extensiv genutzte Grünflächen sowie teilbefestigte Wirtschaftswegen. Ökologisch wertvollere Bereiche bestehen nur in Form eines naturnahen Bachlaufs inkl. Gewässerbegleitgrün östlich des Vorhabens.

Weitere ökologisch wertvolle Strukturen (Gewässer, Magerflächen etc.) sowie Flächen der Biotopkartierung Bayern oder Schutzgebietskategorien des BNatSchG (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind im Untersuchungsraum und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Eine Vorbelastung besteht durch die westlich verlaufenden Freileitungen sowie den östlich angrenzenden Tannenweg.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Gewerbegebiet gehen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Vorbelastung ist jedoch das Vorkommen von streng geschützten Arten nicht zu erwarten.

Durch festgesetzte Grünflächen und Begrünungsgebote erfolgt stellenweise eine ökologische Aufwertung und durch die Eingriffsnahen Ausgleichsmaßnahmen werden neue Habitat-Strukturen geschaffen.

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

3.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt durch Auswertung zugänglicher Daten des Landesamtes für Umwelt. Tiefergehende Betrachtungen und Bewertungen können durch Bodengutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Bei den im Plangebiet vorkommenden Böden handelt es sich gem. Übersichtsbo-
denkarte Bayern um einen Bodenkomplex aus Gleye aus (skelettführendem)
Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) bzw. um Regosol und Pelosol
(pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Dieser Boden ist durch die aktuelle Nutzung von geringer Naturnähe, hat eine
geringe Seltenheit und durch die anthropogene Prägung ein geringes Biotopent-
wicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Durch die geplante Nutzung (Gewerbegebiet) und die festgesetzte Grundflächen-
zahl ist mit mittlerer bis hoher Versiegelung zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenbeeinträchtigung-
en angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Gelände-
anpassung wird das bereits anthropogen geprägte Bodengefüge weiter beein-
trächtigt.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung durch die ge-
plante Nutzung nur bedingt möglich, erfolgen jedoch durch Festsetzungen von
Begrünungsbindungen im Ortsrandbereich sowie zur Minimierung von Versiege-
lungen an Wegen und Stellplätzen. Weiterhin sind bei der Bauausführung zahl-
reiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie
§ 12 Bundesbodenschutzverordnung).

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

3.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Wasser erfolgt durch Auswertung zugänglicher
Daten des Landesamtes für Umwelt. Tiefergehende Betrachtungen und Bewer-
tungen können durch Bodengutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfah-
rens erfolgen. Für die Bewertung sind sowohl die Verhältnisse der Oberflächen-
wasser sowie die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant.

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Grundwasser sind:

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

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächenwasser sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Über den Grundwasserstand liegen aktuell keine detaillierten Informationen vor. Ausgehend vom vorherrschenden Bodengefüge ist jedoch von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen. Entsprechend resultiert eine mittlere bis hohe Grundwasserempfindlichkeit.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden, jedoch liegt das Vorhaben teilweise im wassersensiblen Bereich des östlich anschließenden Grabenlaufs.

Östlich grenzt ein schmaler naturnaher Grabenlauf an das Vorhaben an, der entlang des Tannenwegs von Nord nach Süd verläuft. Teilbereiche des Grabens sind zudem mit teils älteren Gehölzen überspannt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Untersuchungsbe-
reich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzie-
rung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung (Ge-
werbegebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl mit mittlerer bis hoher Ver-
siegelung zu rechnen.

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

Eingriffe in den Grabenlauf sind nicht vorgesehen, jedoch soll im Randbereich
des Grabens der temporäre Regenrückhalt erfolgen und das anfallende Regen-
wasser gedrosselt eingeleitet werden. Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu
erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

3.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und
klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichs-
funktion 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.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Der Untersuchungsbereich hat durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche eine geringe lokale Bedeutung für die Kaltluftentstehung, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung gehen keine örtlich bedeutsamen klimatischen Ausgleichsfunktionen verloren, da der Ortsteil Weichendorf weiterhin frei im ländlichen Raum liegt.

Durch die geplante Nutzung als Gewerbefläche ist jedoch mit einer hohen Versiegelung zu rechnen, die zur Erwärmung des Kleinklimas führt. Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen. Zudem wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung die Frischluftentstehung für das Gewerbegebiet verbessert, wodurch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens von insg. mittlerer Erheblichkeit sind.

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

3.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes stellt überwiegend eine subjektive Betrachtung dar und ist stark von der allg. Einsehbarkeit des Untersuchungsraumes abhängig.

Bewertungskriterien sind:

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

Der Untersuchungsraum liegt westlich des Ortsteils Weichendorf, wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und steigt nach Westen leicht an. Landschaftsbildprägende Strukturen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Randlich zum Vorhaben liegen jedoch Gehölzstrukturen, die prägend wirken. Eine landschaftliche Vorbelastung besteht durch mehrere Freileitungen inkl. Masten.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Vorhaben liegt zwar aufgrund des ansteigenden Geländes leicht erhöht zum Siedlungskern, jedoch besteht aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen keine weiträumige Einsehbarkeit.

Durch Festsetzungen zur Begrünung und gebietsnahe Ausgleichsmaßnahmen wird die Landschaftsbildwirkung des Gewerbegebietes weiter minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

3.7 Fläche

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt. Aktuell ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich sowie als gewerbliche Lagerfläche genutzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich für einen Großteil der Fläche die Art der Nutzung. Damit gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild einher. Die Auswirkungen durch die Nutzung der Fläche sind in den Kap. 4.2 bis 4.6 beschrieben.

Die Alternativenprüfung seitens der Gemeinde Memmelsdorf ergab, dass es für das geplante Vorhaben keine alternativen Standorte gibt, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft verbunden wären.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Wirkungsbereich nicht bekannt. Eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf umliegende Denkmäler ist daher, auch aufgrund festgesetzter Eingrünungsmaßnahmen am zukünftigen Ortsrand, nicht zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sind im weiteren Umfeld des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden. Daher sind keine Wirkungen denkbar, durch die Vorhaben im Geltungsbereich alleine oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen könnte.

4. 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 Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt, ist jedoch Gegenstand des individuellen Bauvorhabens.

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

Durch die Planung werden ca. 0,56 ha an unversiegelter Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht. Im Rahmen der Ausgleichsplanung wird jedoch bestehende Verkehrsfläche entsiegelt und wiederbegrünt.

Darstellung von Landschaftsplänen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Memmelsdorf ist die relevante Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten. Durch das Vorhaben sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten (siehe Schutzgut Klima/Luft).

5 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 3 ausführlich dargelegt. Abrissarbeiten erfolgen keine.

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 3 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.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde 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

Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach. Das Gebiet liegt zudem außerhalb festgesetzter und/oder faktischer Überschwemmungsgebiete. Ein Teilbereich liegt jedoch im wassersensiblen Bereich des östlich anschließenden Gewässers. Dieser Umstand ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Benachbarte Planungen sind nicht bekannt weshalb kumulierende Auswirkungen nicht ersichtlich sind.

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

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens (ländliches Gebiet; kleinflächiges Gewerbegebiet in Ortsrandlage) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Nachweise über den Einsatz bestimmter Techniken und Stoffe ist Gegenstand der individuellen Bauvorhaben.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für erforderliche ökologische Ausgleichmaßnahmen wird das Flurstück Nr. 204, Gmkg. Weichendorf dem Eingriff durch die vorliegende Planung zugeordnet. Details zu Entwicklungszielen, Maßnahmen und Pflege sind der Begründung zu entnehmen. Der Eingriffsumfang wird durch die festgesetzten Maßnahmen vollständig kompensiert.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

8. 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 Entwicklung der festgesetzten Ortsrandeingrünung sowie Ausgleichsfläche durch Begehung vorgesehen.

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

9. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend sind die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens zusammengefasst:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher landwirtschaftlich genutzter Freiflächen mit geringer Aufenthaltsqualität; Anzunehmende Immissionen liegen unterhalb der anzusetzenden Grenzwerte.	mittlere Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche; Kompensation durch Pflanzgebote am zukünftigen Ortrand sowie gebietsnahe Ausgleichsmaßnahmen	mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere bis hohe Versiegelung zu erwarten; überwiegend anthropogen geprägte, intensiv genutzte Böden betroffen; Kompensation durch Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; geringer Grundwasserflurabstand anzunehmen; Kompensation/Minimierung durch Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zur Minimierung der Versiegelung	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; Ortsrandbegrünung sowie Grünflächen zur Frischluftentstehung festgesetzt;	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	Keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund fehlender Einsehbarkeit; zusätzliche Kompensation durch gebietsnahe Ausgleichsmaßnahmen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Denkmäler sind nicht vorhanden; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung des Bebauungsplans verbleiben in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsbindungen sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Aufgestellt: Nürnberg, 25.09.2024

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**



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