



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 09.11.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:15 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Haushahn, Armin

Ausschussmitglieder

Albert, Lisa
Bauer, Herbert
Bauer, Markus
Brunner, Dieter
Hubmann, Ria
Lochmüller, Markus
Pickelmann, Christian

Stellvertreter

Bock, Alexander
Kämmer, Ingo

Schriftführerin

Richter, Anke

Verwaltung

Brand, Christian
Leipenat, Kathrin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Brunner, Thorsten

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Besichtigung
- 1.1 Friedhof Pommelsbrunn; Hecke
- 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.09.2023
- 3 Ergebnis der Besichtigung
- 3.1 Friedhof Pommelsbrunn; Hecke
- 4 private Bauanträge
- 4.1 BA 37/2023 Antrag auf Baugenehmigung, Aus- und Umbau eines best. SB III/891/2023
Wohnhauses,
Errichtung von zwei Gauben, Errichtung einer Doppelgarage mit Freisitz,
Abbruch der best. Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Arzlohe, Fl.
Nr. 1270, Guntersrieth 19
- 4.2 BA 39/2023 Antrag auf Vorbescheid, Umbau Bestand in ein SB III/892/2023
Ferienwohnungen-Objekt,
Gemarkung Hubmersberg, Fl. Nr. 258, Fischbrunn 1
- 5 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-
Fronäcker“
- 5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 3 (1) § 4 (1) BauGB
Abwägung der Hinweise, Anregungen und Bedenken
- 5.2 Feststellung der Planentwürfe und Beschluss über die
Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden
(Auslegungsbeschluss)
- 6 Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Einziehungssatzung SB III/893/2023
"Nürnberger Straße"
- 7 Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Armin Haushahn eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Grundstücksausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigung

1.1 Friedhof Pommelsbrunn; Hecke

Die Besichtigung entfällt aufgrund von Dunkelheit. Fotos der Hecke am Friedhof sind im Ratsinformationssystem eingestellt.

2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.09.2023

Der Bau- und Grundstücksausschuss genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 14.09.2023.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

3 Ergebnis der Besichtigung

3.1 Friedhof Pommelsbrunn; Hecke

Der Technische Leiter, Christian Brand, berichtet, dass die bestehende Thujahecke am Friedhof in Pommelsbrunn bereits teilweise über die Gräber gewachsen ist und zur Pflege, die inzwischen sehr intensiv ist, die Firma Schütz Garten- und Landschaftsbau beauftragt werden musste. Doch selbst die Firma Schütz meint inzwischen, dass aufgrund der Vorgaben der Berufsgenossenschaft und der Höhe der Hecke eine Pflege sehr kostenintensiv (ca. 3.000 € pro Jahr) nicht mehr so einfach zu bewerkstelligen sei. Bei einem angemessenen Rückschnitt zeigten sich braune Stellen, die nicht mehr nachwachsen würden.

Als Alternativen stellt Christian Brand folgende Möglichkeiten zur Diskussion:

1. Platz bleibt frei
2. eine Mauer
3. eine neue Hecke
4. ein Zaun

In allen Fällen müsste die alte Hecke entfernt werden. Die an den Friedhof angrenzenden Nachbarn haben bereits die Verwaltung wissen lassen, dass sie gerne einen Sichtschutz zu den Gräbern hin hätten. Während der Beratung des Gremiums sprechen sich alle Anwesenden für eine Entfernung der Hecke und eine Neupflanzung aus, was die weitaus kostengünstigere Lösung gegenüber einer Mauer darstellt. Dabei sollte allerdings eine heimische Sorte bevorzugt werden, die nicht so viel Laub abwirft, um auch im Winter noch einen gewissen Sichtschutz zu gewähren. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass die neue Hecke erst im Herbst 2024 gepflanzt werden soll, um ein intensives Bewässern durch den Bauhof im Frühjahr und Sommer zu vermeiden. Des Weiteren wird vorgeschlagen, zwei Mitarbeiter des gemeindlichen Bauhofs zur Pflanzenpflege

fortzubilden, um einen regelmäßigen Heckenschnitt fachgerecht selbst durchzuführen zu können und damit die teure Vergabe an eine Firma zu vermeiden. Mit folgender Vorgehensweise zeigt sich das Gremium einverstanden:

- Entfernung der Hecke im Winter durch den Bauhof
- Entfernung der Wurzelstöcke im Frühjahr und Sommer 2024 durch den Bauhof
- Inzwischen stellt Christian Brand in einer der nächsten BA-Sitzungen Möglichkeiten für eine Neubepflanzung samt Kosten vor.
- Herbst 2024 Neupflanzung einer Hecke durch den Bauhof unter fachmännischer Anleitung einer Gartenbaufirma

Gemeinderat Dieter Brunner und Gemeinderätin Lisa Albert bitten, die angrenzenden Grundstückseigentümer in den Prozess mit einzubeziehen und dabei schriftlich festzuhalten, dass die Grenzbepflanzung zwar von der Gemeinde übernommen wird, zur Pflege aber Zutritt zu deren Grundstück gewährt werden muss.

Zur Kenntnis genommen

4 private Bauanträge

4.1 BA 37/2023 Antrag auf Baugenehmigung, Aus- und Umbau eines best. Wohnhauses, Errichtung von zwei Gauben, Errichtung einer Doppelgarage mit Freisitz, Abbruch der best. Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 1270, Guntersrieth 19

Der Antragsteller, Herr Schwab, beabsichtigt den Aus- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Errichtung von zwei Gauben, Errichtung einer Doppelgarage mit Freisitz und Abbruch der bestehenden Garage, auf dem Grundstück Guntersrieth 19, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 1270.

Im bestehenden Wohnhaus sind verschiedene Abbrucharbeiten in sämtlichen Stockwerken geplant.

Im Dachgeschoss entstehen zwei Dachgauen im Westen mit einer Länge von 8,24 m und im Osten mit einer Länge von 5,26 m.

Die bestehende Garage wird abgerissen. Eine Doppelgarage mit anschließendem Freisitz ist geplant.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 37/2023 Aus- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses, Errichtung von zwei Gauben, Errichtung einer Doppelgarage mit Freisitz, Abbruch der bestehenden Garage auf dem Grundstück, der Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 1270, Guntersrieth 19, das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

4.2 BA 39/2023 Antrag auf Vorbescheid, Umbau Bestand in ein Ferienwohnungen-Objekt, Gemarkung Hubmersberg, Fl. Nr. 258, Fischbrunn 1

Die Antragstellerin, Frau Polster, beabsichtigt, vor dem Kauf des Anwesens Fischbrunn 1, Gemarkung Hubmersberg, Fl. Nr. 258, mit dem Antrag auf Vorbescheid, die bauplanungsrechtliche

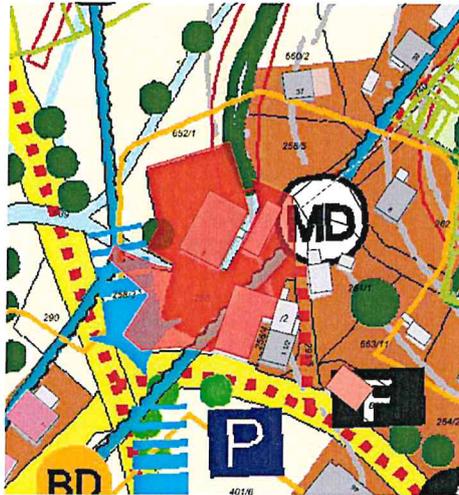
Zulässigkeit des Vorhabens „Umbau Bestand in Ferienwohnungen“ abzuklären.

Insgesamt ist der Umbau zu 10 Ferienwohnungen geplant.

Ein Stellplatznachweis liegt nicht vor.

Benötigt wird ein Stellplatz je 2-6 Betten.

Im Flächennutzungsplan ist das Vorhabengrundstück als Dorf- und Mischgebiet dargestellt und wird nach § 34 BauGB beurteilt.



Die Wasserversorgung erfolgt über die Wassergemeinschaft Fischbrunn e.V.. Es liegt keine Bestätigung vor, dass die Erschließung gesichert ist.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über private Kleinkläranlagen. Aufgrund des geplanten Vorhabens, ist davon auszugehen, dass die bestehende Anlage zu klein dimensioniert ist. Dies ist mit einem privaten Sachverständigen zu überprüfen.

Die Zufahrt ist vorhanden.

Gemeinderätin Lisa Albert findet das Vorhaben überdimensioniert.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Herbert Bauer informiert Geschäftsleiterin Kathrin Leipenat, dass bereits genehmigte Bauanträge auf Käufer übertragbar sind. Hintergrund der Frage waren die bereits genehmigten Bauanträge für diverse Gebäude auf o. g. Grundstück.

Aufgrund der fehlenden Erschließung, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen, nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn verweigert dem Antrag auf Vorbescheid 39/2023, Umbau Bestand in ein Ferienwohnungen-Objekt, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

**5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 3 (1) § 4 (1) BauGB
Abwägung der Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Zweckverband zur Wasserversorgung der Bachetsfeld-Gruppe, Neukirchen
- Bayerischer Bauernverband, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Winkelhaid
- Stadt Hersbruck
- Gemeinde Alfeld
- Gemeinde Etzelwang
- Gemeinde Happurg
- Gemeinde Vorra
- Gemeinde Weigendorf
- Kreisheimatpfleger Dr. Bernd Mühldorfer, Lauf-Neunhof

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Planungsverband Region Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Verwaltungsgemeinschaft Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung von Mittelfranken, Ansbach
- Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d.Pegnitz
- Kreisbrandrat Holger Herrmann, Hersbruck
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Hersbruck
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg, Hersbruck
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

Regierung von Mittelfranken – 07.08.2023

Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich**

raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

In Hohenstadt soll ein Gewerbegebiet (ca. 0,45 ha) ausgewiesen werden, um die Ansiedlung eines Betriebes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Landratsamt Nürnberger Land – 06.09.2023

Bauplanungsrecht

Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet.
Keine weiteren Anmerkungen.

Bodenschutz

Für den Planbereich liegen keine Informationen oder Hinweise über schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG vor. Die Begründung zum Entwurf wurde durchgelesen. Bodenschutzfachlich ergeben sich keine Einwände.

Im B-Plan kann festgelegt werden, dass beim Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens im Zuge von Bauarbeiten, die das Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne BBodSchG bedingen, die zuständige Bodenschutzbehörde SB 21.2A am LRA NL zur weiteren Abstimmung zu informieren ist.

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb des 60 m-Bereiches von Gewässern.

Hinweise:

1. Eine geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
2. Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
3. Die im Plangebiet noch zu erstellenden Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Pommelsbrunn anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
4. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
5. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten.
Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
6. Bei der Errichtung von Transformatoren z.B. bei E-Tankstellen, ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatorenöl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.

7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnungen - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die spätere Vorhabensplanung. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Immissionsschutz

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorentwurf ist derzeit noch nicht möglich, da das im Vorentwurf beschriebene immissionsschutzrechtliche Gutachten zur Ermittlung der festzusetzenden Flächenschalleistungspegel fehlt.

Gegen die Planung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bestehen hier aber grundsätzlich keine Einwände.

Das beschriebene Lärmgutachten für die Flächenkontingentierung im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung muss jedoch vorliegen und im B-Plan berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf eine geplante eventuelle Schreinereinutzung wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch das zum Wohngebiet ansteigende Gelände im Hinblick auf denkbare Lackieranlagen (Lösemittel- oder Geruchsemissionen) oder auch Festbrennstoffeuerungsanlage hier ggfs. höhere Ableitanforderungen auf der Ebene der Baugenehmigung zu stellen sind.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung wird erstellt und in den Entwurf eingearbeitet. Die Hinweise zu Lösemittel- und Geruchsemissionen werden dem künftigen Bauherrn zur Kenntnis weitergegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Naturschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundlegenden Einwände.

Die Durchführung der baurechtlichen Eingriffsregelung erfolgt zwar auf Grundlage des alten Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, ist jedoch fachlich konsequent angewandt. Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs besteht Einverständnis.

Auch besteht grundsätzlich mit den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen grundsätzlich Einverständnis. Bei Ausgleichsfläche 2 ist jedoch zu prüfen, ob eine Umsetzung sichergestellt werden kann, ohne dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird bzw. im Laufe der Bewirtschaftung angrenzender Flächen sukzessiv verkleinert wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, das Entwicklungsziel dahingehend zu verändern, dass sich auf der Fläche durch vereinzelte Initialpflanzung eine Sukzessionsfläche zu entwickelt, die zukünftig das im Nordosten angrenzende Landschaftselement strukturell erweitert.

Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion.) Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des

Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird wie vorgeschlagen als Waldfläche mit Initialpflanzung und teilweise Selbstbegrünung angepasst.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Kreisbrandrat Holger Herrmann – 21.09.2023

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Objekt steht ein Löschgruppenfahrzeug und ein Hubrettungsfahrzeug Drehleiter (FF Hersbruck) mit dem entsprechenden Personal in der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen.

Es werden Überflurhydranten empfohlen.

3. Feuerwehrezufahrten öffentlich und auf Privatgrundstücken:

Alle öffentlichen Straßen müssen mind. der technischen Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Sollte der Abstand von einer öffentlichen Straße zu einem Gebäudezugang mehr als 50 m betragen, müssen auf dem Grundstück die gleichen Zufahrten vorgesehen werden.

Hinweis:

Schotterrasen im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind nicht zulässig.

4. Flächen für die Feuerwehr:

Dort wo der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr bis zu einer Brüstungshöhe von max. 8 m über Gelände geplant ist, darf die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsstraße bis zum Haupteingang des Gebäudes 50 m nicht überschreiten.

Auf die technische Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen.

5. Kennzeichnung von Gebäuden:

Es wird empfohlen den vorgesehenen Bauherrn mitzuteilen, dass am Gebäude gut sichtbare (nach Möglichkeit beleuchtete) Hausnummern angebracht werden.

6. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr:

Hinweis:

In diesem Bereich steht ein Hubrettungsfahrzeug (Feuerwehr Hersbruck) zur Sicherung des zweiten Rettungsweges für Brüstungshöhen von mehr als 8 m über dem natürlichen Gelände zur Verfügung.

7. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr:

Aufstellflächen für die Feuerwehr, 2 Rettungsweg mittels tragbarer Leitern:

Es ist zu beachten, dass Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit benutzbar sein müssen, es wird hierfür eine Fläche von 2,0 m * 3,0 m Fläche vorgehalten und so zu unterhalten, dass in diesen Bereichen keine Büsche oder ortsfeste Bauten erstellt bzw. angepflanzt werden.

Siehe hierzu Fachinformation FB 4 LFV¹

Dies sollte, bevor eine Planung hinsichtlich der neu erstellenden Grünflächen berücksichtigt werden.

8. Belange des abwehrenden Brandschutzes allgemein:

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet kann auf Grundlage des Feuerwehrbedarfes mit den heute vorhandenen Einsatzmitteln und Einsatzkräften noch abgedeckt werden.

9. Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Bauliche Ergänzungen bei Straßen etc. sind bzgl. der Lage und der Namensgebung der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.

¹ Fachinformation für Brandschutzdienststellen erforderliche Größe/Flächen zum Aufstellen von tragbaren Leitern, Januar 2020 LFV FB 4

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen im Wesentlichen die künftige Vorhabenplanung. Sie werden an den Bauherrn weitergegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 05.09.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet sind zwar nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten.

Hintergrund ist hier einerseits die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz; vergleichbare topographische Lagen kennzeichnen viele Bodendenkmäler westlich von Hersbruck. Andererseits befindet sich das Plangebiet in Sichtweite zu einigen markant gelegenen Bodendenkmälern wie dem Hohenstädter Fels (D-5-6434-0105: Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit) im Nordosten und vor allem der südlich gelegenen Houbirg (D-5-6534-0018: Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Höhensiedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt-, Latene- und römischen Kaiserzeit sowie des Frühmittelalters), in deren Umfeld mit zugehörigen Siedlungen insb. zur Versorgung im Tal zu rechnen ist.

Daher sind die Belange der Bodendenkmalpflege mit dem Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG nicht ausreichend berücksichtigt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung."

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale-bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale-bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der entsprechende Text wird als Hinweis im Planblatt ergänzt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 31.07.2023

Die Daten und Koordinaten der Flurkarte sind im Bereich des Bebauungsplans zum Teil auf Grund von älteren Messverfahren entstanden und nicht als Grundlage für eine zentimetergenaue Detailplanung geeignet. Es wird empfohlen, vor der exakten Ausführungsplanung die Umfangsgrenzen des Plangebiets feststellen zu lassen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 02.08.2023

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft. Meier, LAR:

Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.

Die Bonität liegt im Durchschnitt im oberen Bereich L3 V 67/64.

(Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41)

Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen

Die Erreichbarkeit von Hofstellen wird nicht beeinträchtigt.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke ist weiterhin über den Grünweg gewährleistet.

Bewirtschaftung von Nutzflächen

Die umliegenden Flächen sind vom Gewerbegebiet durch einen Grünweg getrennt. Die Zufahrt zu den landw. Nutzflächen muss auch während der Bauphase gewährleistet werden.

Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich

Angrenzend sind Wirtschaftsgebäude von landw. Betrieben gelegen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen.

Widmung des Gebietes

Keine Äußerung.

Eingriffsausgleich

Der Eingriffsausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1883 und 2005 Gemarkung Hohenstadt Diese Flächen sind unterdurchschnittlich bzw. durchschnittlich bonitiert.
Es bestehen keine Einwände.

Ökokontoflächen

Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sollten in ein Ökokonto gegeben werden. Einbindung des AELF Roth-Weißenburg i. B. bei der Ausweisweisung von Ökokontoflächen, wenn diese auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Stellungnahme Bereich Forsten, Tretter, FOR:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – 08.09.2023

Trinkwasserschutz

Die Ausgleichsfläche 2 liegt im Trinkwasserschutzgebiet Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Entwässerung und Wasserhaushalt

Die abwassertechnische Erschließung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die unverschmutzten Oberflächenwässer sollen einem Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend über einen Entwässerungsgraben abgeleitet werden. In welches Oberflächengewässer die gesammelten Oberflächenwässer eingeleitet werden wurde nicht angegeben. Ebenfalls nicht dargelegt wurde die Behandlung und Ableitung der belasteten Oberflächenwässer.

Das Baugebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) und den hierauf aufbauenden Nachweisen der Mischwasserentlastungsanlagen der Gemeinde Pommelsbrunn nicht enthalten. Ob dafür die hydraulischen und reinigungsrelevanten Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlage vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist demnach derzeit nicht gesichert.

Der abwassertechnische Entwurf und die Nachweise der Mischwasserentlastungsanlagen sind aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen fortzuschreiben.

Es kann nicht bestätigt werden, dass eine ausreichende abwassertechnische Erschließung vorliegt.

Die Bauleitplanung muss die Voraussetzungen für eine normgerechte Entwässerung schaffen.

Unser Einvernehmen setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt wird, sowie die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Den Wassergesetzen folgend müssen die Möglichkeiten einer Versickerung ausgeschöpft werden, soweit es die Örtlichkeiten zulassen. Der Vorhabensträger agiert hierin eigenverantwortlich. Die Gemeinde Pommelsbrunn sollte den Vorrang einer Versickerung bzw. Regenwasser-rückhaltung unterstützen. Notwendige Retentionsräume sind vorzuhalten.

Die Gemeinde Pommelsbrunn hat dafür Sorge zu tragen, dass neben der Schmutzwasserbeseitigung auch eine den Anforderungen entsprechende Beseitigung des Regenwassers sichergestellt wird und im Rahmen mit der Erstellung der Erschließungsplanung vorab die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden.

Hinsichtlich der nun einzuleitenden Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst auf Folgen- des hinzuweisen:

Nach § 55 WHG ist das primäre Ziel, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Wenn keine Versickerung erfolgen kann, so ist dies nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächen- deckend zulassen, ist von der Gemeinde Pommelsbrunn ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwenige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbe- handlungsanlagen sind vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- Zink-, Bleidächer mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Eine zielgerichtete Versickerung kann aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten zum Schutze des Grundwassers und des Bodens nur Zustimmung finden, wenn vor der Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkungsbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen bzw. für entsprechende Verhältnisse gesorgt worden ist.

Einer Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten oder Altlastverdachtsflächen kann keines Falls zugestimmt werden und ist grundsätzlich auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf einem Altlastgrundstück zur Versickerung kommt, bzw. in kontaminierte Auffüllungen seitlich einsickert oder sie unterspült.

Bei einer evtl. geplanten Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien den NWFreiV mit den zugehörigen Tech- nischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Starkregengefahr

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Auf die „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.

Zusammenfassung / Fazit

Der Ausweisung des Baugebietes stehen wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen:

- Die ordnungsgemäße Beseitigung der häuslichen Schmutz- und Niederschlagswässer ist derzeit nicht nachgewiesen. Die entsprechenden rechnerischen Nachweise sind vor Ausweisung des Baugebietes zu erbringen.

- Neue Bauflächen können erst als erschlossen gelten und in der Bauleitplanung ausgewiesen werden, wenn die abwassertechnische Erschließung rechnerisch und wasserrechtlich als ausreichend.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das geplante Gewerbegebiet ist im derzeit gültigen Generalentwässerungsplan der Gemeinde Pommelsbrunn nicht enthalten. Der Betrieb, der sich im geplanten Gewerbegebiet ansiedeln will, hat ca. 10 Angestellte.

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem geplant, d.h. nur die anfallenden Schmutzwässer werden in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet. Eine Einleitung von nennenswerten Abwässern aus dem geplanten Betrieb, z.B. wasserintensive Maschinen, erfolgt nicht. Es kann für den geplanten Betrieb somit von einem ganz normalen häuslichen Schmutzwasseranfall ausgegangen werden.

In den Berechnungen des derzeit gültigen GEP sind für den Prognose-Zustand und den Soll-Zustand für den Einzugsbereich des maßgebenden Regenüberlaufbeckens "RÜB2 Hohenstadt" für den Bereich Hohenstadt (Mischgebiet und Trenngebiet) Einwohnergleichwerte in Höhe von 1.459 EGW berücksichtigt. Für den Ist-Zustand sind hier nur 1.440 EGW berücksichtigt. Insofern ist hier noch ausreichend Spielraum für ca. 10 Angestellten, welche bei Auswertung nach DIN 4261 mit Faktor 0,3 zu berücksichtigen sind, also nur ca. 3 EGW entsprechen.

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist entweder eine Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen oder eine Ableitung über einen bestehenden Entwässerungsgraben in den mehr als leistungsfähigen Vorfluter, die Pegnitz. Ob hier u.U. Retentionsbereiche auf dem Grundstück entsprechend vorzuhalten sind für eine gedrosselte Ableitung über den Entwässerungsgraben, ist im Rahmen der Baugenehmigung vom sich ansiedelnden Betrieb zu klären.

Hieraus ergibt sich, dass durch das Bebauungsplan-Gebiet nur häusliches Schmutzwasser von 3 Einwohnergleichwerten in die die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden darf. Hierfür bestehen noch ausreichend Reserven. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation darf nicht erfolgen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären. Damit kann aus Sicht der Gemeinde davon ausgegangen werden, dass die hydraulischen und reinigungsrelevanten Kapazitäten der gemeindlichen Abwasseranlage ausreichend dimensioniert sind und auf aktualisierte Nachweise der Mischwasserentlastungsanlagen verzichtet werden kann.

*Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0
Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.*

N-ERGIE Netz GmbH – 09.08.2023

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann bis zu einer gewissen Leistung ab bestehendes Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen kann von uns erst getroffen werden, wenn uns Art und Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Wir bitten daher um baldmöglichste Information.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsleitungen liegen außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise betreffen im Wesentlichen die künftige Vorhabenplanung. Sie werden an den Bauherrn weitergegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 29.08.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitten wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Zur Kenntnis genommen

5.2 **Feststellung der Planentwürfe und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden (Auslegungsbeschluss)**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet Hohenstadt liegt dem öffentlichen Protokoll bei.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss billigt den vom Planungsbüro TEAM4, Nürnberg, ausgearbeiteten Planentwurf inkl. Begründung in der Fassung vom 09.11.2023 mit den jeweils beschlossenen Änderungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet Hohenstadt – Fronäcker in der Fassung vom 09.11.2023 nebst Begründung und schalltechnischer Untersuchung (Ingenieurbüro Scheuerlein vom 02.11.2023) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

6 **Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung "Nürnberger Straße"**

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 28.10.2021 war die Umwidmung der im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet und Grünfläche dargestellten Grundstücke zu Wohnbauflächen Thema.

In der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 15.06.23 wurde über den Antrag auf Erstellung einer Einbeziehungssatzung für die Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 722 Pommelsbrunn beraten und zugestimmt. Das Planungsbüro Team4 hat nun einen Entwurf für eine Einbeziehungssatzung erstellt.



Festsetzungen durch Planzeichen

-  Geltungsbereich
-  Einbeziehungsbereich (1.005 m²)
-  Ortsrandeingrünung
-  Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche: 360 m²; Entwicklung Streuobstwiese)

Hinweise

-  vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
-  vorhandene Gebäude
-  Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereichs
-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)
-  Biotope der bay. Biotopkartierung (mit Nummer)

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss beschließt für eine Teilfläche der Fl. Nr. 722 eine Einbeziehungssatzung zu erstellen und billigt den vorgestellten Entwurf der Einbeziehungssatzung Nürnberger Straße (Planstand 9.11.23).

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

7 Informationen und Anfragen

- Geschäftsleiterin Kathrin Leipenat informiert, dass seit 1.11.2023 Bauanträge online beim Bauamt des Landratsamts Nürnberger Land eingereicht werden können. Somit liegt die Vorprüfung eines Bauantrags beim Landratsamt und nicht mehr bei der Gemeinde. Das Nürnberger Land ist hierfür ein Pilotprojekt. Nähere Information finden sich auf der Homepage und in der Gemeinderundschau.
- Bürgermeister Armin Haushahn informiert, dass ihn ein Mail einer jungen Familie erreicht hat, die in Hohenstadt gerne ein Anwesen in der Markgrafenstraße kaufen möchte, jedoch

nur unter der Voraussetzung, in der näheren Umgebung 1ha Ackerfläche für einen Bio-Gemüse-Betrieb pachten oder kaufen zu können. Der Flyer der Familie geht dem Gremium in den nächsten Tagen zu.

- Bürgermeister Haushahn informiert, dass Frau Beling im Gemeindegebiet gerne einen Tauschladen für Kinderbedarf (Nimm + Bring) einrichten möchte. Die Gemeinde kann hierfür jedoch keine passende Immobilie zur Verfügung stellen. Entsprechende Hinweise für ein passendes Objekt bitte an die Gemeindeverwaltung.
- Gemeinderat Ingo Kämmer bedankt sich für den barrierefreien Zugang zum Friedhof in Hohenstadt. Ein Tor wird laut Christian Brand noch in diesem Jahr angebracht.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Armin Haushahn um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung

Gemeinde Pommelsbrunn

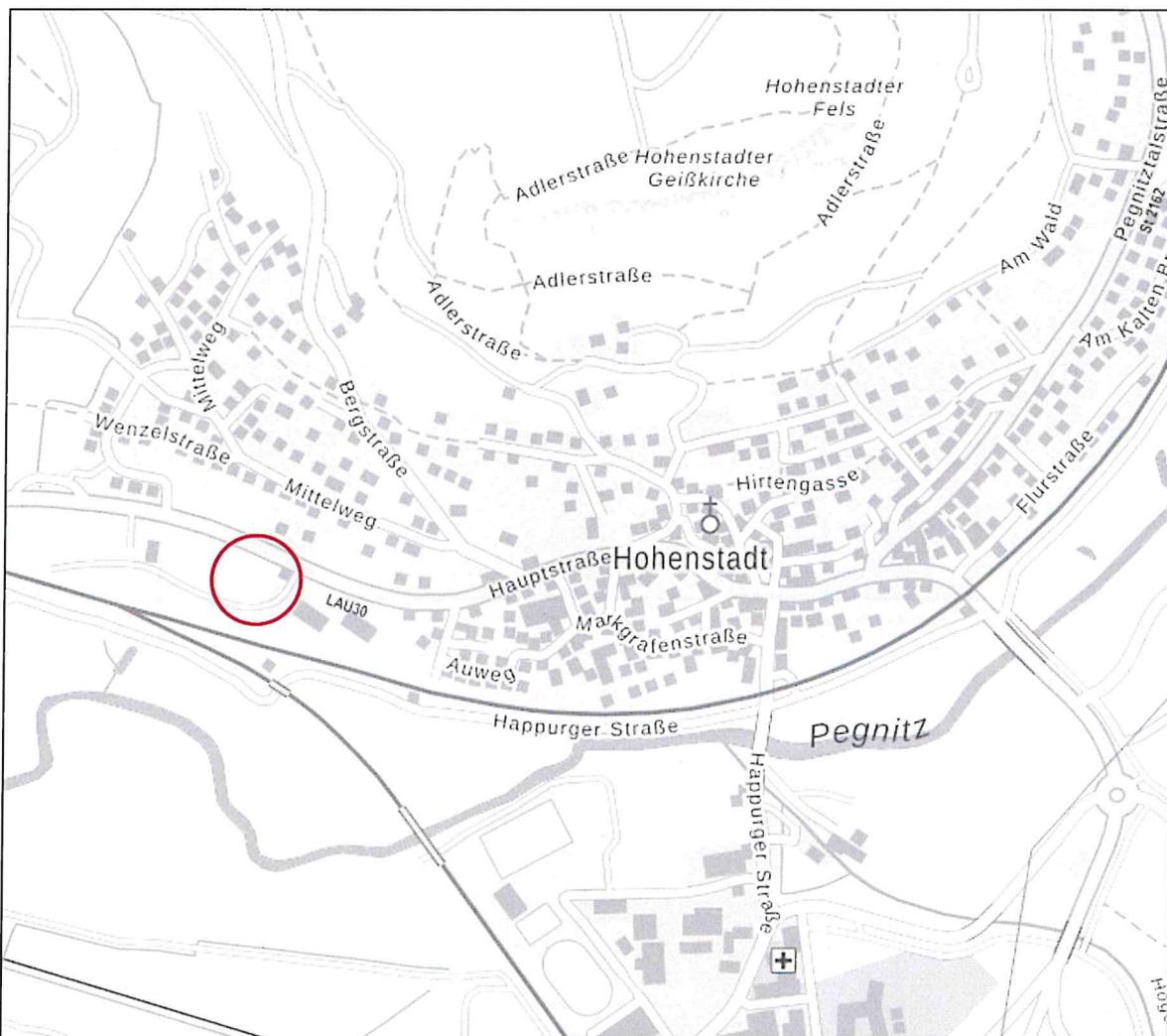
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Hohenstadt“



Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom

09.11.2023



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Pommelsbrunn
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. INHALTE DES PLANS UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Verkehrsflächen	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Immissionsschutz	6
4.5 Grünordnung	7
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	7
4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	8
4.6 Denkmalschutz	11
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FLÄCHENBILANZ	11

B	UMWELTBERICHT	12
1.	EINLEITUNG	12
1.1	Anlass und Aufgabe	12
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	12
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	12
2.1	Untersuchungsraum	12
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	12
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	13
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
4.1	Mensch	14
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	15
4.3	Boden	16
4.4	Wasser	16
4.5	Klima/Luft	17
4.6	Landschaft	18
4.7	Kultur- und Sachgüter	18
4.8	Fläche	19
4.9	Wechselwirkungen	19
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	19
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	19
6.	ZUSAMMENFASSENGE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	20
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	21
9.	MONITORING	21
10.	ZUSAMMENFASSUNG	21

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um im Gemeindegebiet Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

Die bestehenden Gewerbegebiete im Pegnitztal und im Högebachtal sind bereits weitgehend bebaut. Für örtliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe werden weiterhin Bauflächen benötigt.

Aktuell liegt der Gemeinde Pommelsbrunn eine dringende Anfrage eines Schreinereibetriebes aus der Region vor, der am bestehenden Standort nicht erweitern kann und deshalb aufgrund hoher Nachfrage nach seinen Dienstleistungen einen neuen Standort sucht. Für diesen Schreinereibetrieb ist die Ausweisung des gegenständlichen Gewerbegebiets erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hohenstadt südlich der Kreisstraße LAU 30. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern bzw. Teilflächen von 482/2, 597, 664 und 664/1, Gemarkung Hohenstadt, und hat eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, ein kleiner Bereich im Osten wird als Kleingarten genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei landwirtschaftliche Hallen, im Norden, nördlich der Kreisstraße, ein Allgemeines Wohngebiet und im Süden als Kleingarten genutzte Flächen sowie die Bahnlinie Nürnberg-Hersbruck. Auch westlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits landwirtschaftlich genutzte Gebäude.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist relativ eben und nur sehr leicht nach Süden geneigt.

Der Baugrund besteht aus Tonböden des Lias (Opalinuston), etwas südlich grenzen die Talfüllungen in der Aue des Pegnitztals an. Der Untergrund ist gering versickerungsfähig.

Die Flächen sind überwiegend intensiv als Acker genutzt, naturnahe Flächen sind nicht vorhanden. Der östliche Teil wurde als Kleingarten genutzt, hier befindet sich auch ein kleiner Schuppen.

Biotope gem. Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Westlich des Flurwegs, der als Zufahrt genutzt werden soll, befindet sich ein wegbegleitender Entwässerungsgraben, der Hang- und Oberflächenwasser vom Baugebiet nördlich Richtung Pegnitz abführt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Naturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

Die Gemeinde Pommelsbrunn ist Kleinzentrum (Grundzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum gemäß Regionalplan der Region Nürnberg. Sie ist deshalb grundsätzlich für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet.

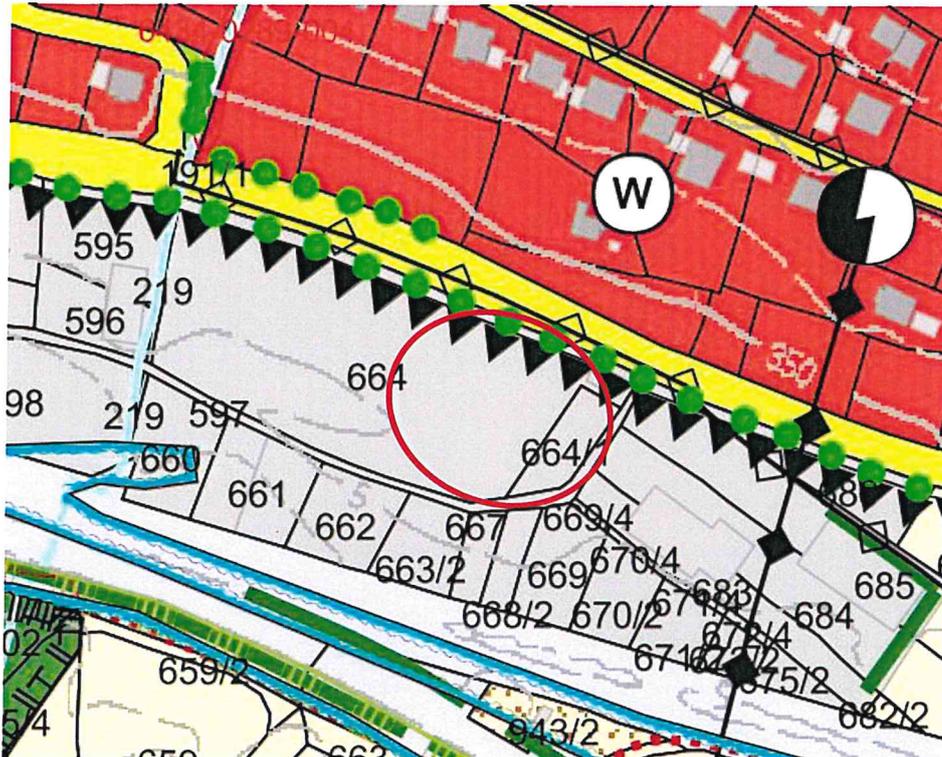
Laut Regionalplan soll insbesondere im Mittelbereich Hersbruck auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur hingewirkt werden.

Die gegenständliche Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplans wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Inhalte des Plans und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorgesehen.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Einschränkungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, insbesondere aufgrund des nördlich liegenden Allgemeinen Wohngebiets. Die Emissionskontingente werden in einem Schallgutachten erarbeitet und zum Entwurf im Plan ergänzt.

Die Baufläche umfasst derzeit nur einen Teil des mittelfristig geplanten und bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes. Die Gemeinde Pommelsbrunn möchte das Gebiet bedarfsgerecht entwickeln und deshalb nur den Bereich als Baugelände ausweisen, für den bereits konkretes Bauinteresse besteht. Das Gewerbegebiet wird sich deshalb mittelfristig nach Westen fortsetzen, entsprechend der Abgrenzung im Flächennutzungsplan. Um sich künftige Entwicklungen nicht zu verbauen hat die Gemeinde Pommelsbrunn deshalb eine Entwurfsskizze für die Entwicklung und Erschließung der gesamten Gewerbegebietsfläche erstellen lassen. In diesem Zusammenhang ist eine Verlängerung der Zufahrt nach Westen mit Wendeanlage für einen Sattelzug vorgesehen. Die hierfür benötigten Flächen werden deshalb bei der gegenständlichen Planung freigehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, eine Grundflächenzahl und Höhenfestsetzungen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bau-

grenzen abgegrenzt und ermöglichen den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit. Die Grundflächenzahl von 0,8 ist aufgrund des Nutzungszweckes und zur Ermöglichung der gewünschten Verdichtung und flächensparenden Bauweise erforderlich.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen orientiert sich am Nutzungszweck der Bauflächen. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen (Wandhöhe 7,0 m, Firsthöhe 10,0 m) wird die Einbindung in die Landschaft und die Wirksamkeit der festgesetzten Pflanzgebote gewährleistet.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, nach der Einzelgebäude sowohl über 50 m wie auch unter Länge errichtet werden können, ist aufgrund des Grundstückszuschnitts möglich und aufgrund der geplanten baulichen Anlagen erforderlich.

Da die endgültigen Erschließungsanlagen noch nicht errichtet werden (vgl. nachfolgendes Kapitel) ist auf dem Betriebsgrundstück vorübergehend eine Wendemöglichkeit für Sattelzüge erforderlich. Damit soll verhindert werden, dass versehentlich einfahrende Fahrzeuge rückwärts auf die Kreisstraße herausfahren müssen. Die Wendemöglichkeit ist als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, im Plan gekennzeichnet. Sie darf nicht eingezäunt werden und muss jederzeit befahrbar bleiben, um ein Wenden zu ermöglichen. Sobald die vollständige Erschließungsanlage mit einer öffentlichen Wendeanlage weiter westlich errichtet ist, kann die auf dem Betriebsgrundstück freizuhaltende Fläche entfallen und die überbaubare Fläche entsprechend erweitert werden. Die Folgenutzung nach Wegfall der befristeten Festsetzung ist im Planblatt dargestellt.

4.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt östlich des Gewerbegebietes von der Hohenstädter Hauptstraße (Kreisstraße LAU 30) aus im Bereich einer bestehenden Zufahrt zu einer östlich vorhandenen Halle.

Die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes hat eine Breite von 6,5 m. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes ausreichend.

Die Straße endet derzeit als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Deshalb sind befristet auf dem westlich angrenzenden Betriebsgelände Flächen für das Wenden eines Sattelzuges freizuhalten. Diese Flächen dürfen nicht eingezäunt werden und müssen jederzeit das Wenden von Fahrzeugen ermöglichen, um ein rückwärtiges Herausfahren auf die Kreisstraße zu vermeiden.

Nach einer weiteren Erweiterung des Gewerbegebietes können die nicht mehr erforderlichen Wendeflächen anderweitig genutzt oder überbaut werden (vgl. Abb.). Im Bebauungsplan ist deshalb eine entsprechende befristete Festsetzung sowie die Festsetzung der Folgenutzung enthalten.



4.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind von den östlich vorhandenen Anschlussmöglichkeiten bis in das Gewerbegebiet zu verlängern. Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem geplant, d.h. nur die anfallenden Schmutzwässer werden in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das geplante Gewerbegebiet ist im derzeit gültigen Gewässerentwicklungsplan(GEP) der Gemeinde Pommelsbrunn nicht enthalten. Der Betrieb, der sich im geplanten Gewerbegebiet ansiedeln will, hat ca. 10 Angestellte. Diese benutzen dort im Wesentlichen nur die WC-Einrichtungen, ein Duschen ist eigentlich unüblich; zumal sich im Durchschnitt immer ca. die Hälfte der Angestellten auf Montage an anderen Orten aufhält. Eine Einleitung von nennenswerten Abwässern aus dem geplanten Betrieb, z.B. wasserintensive Maschinen, erfolgt nicht. Es kann für den geplanten Betrieb somit von einem ganz normalen häuslichen Schmutzwasseranfall ausgegangen werden.

In den Berechnungen des derzeit gültigen GEP sind für den Prognose-Zustand und den Soll-Zustand für den Einzugsbereich des maßgebenden Regenüberlaufbeckens "RÜB2 Hohenstadt" für den Bereich Hohenstadt (Mischgebiet und Trenngebiet) Einwohnergleichwerte in Höhe von 1.459 EGW berücksichtigt. Für den Ist-Zustand sind hier nur 1.440 EGW berücksichtigt. Insofern ist hier noch ausreichend Spielraum für ca.

10 Angestellten, welche bei Auswertung nach DIN 4261 mit Faktor 0,3 zu berücksichtigen sind, also nur ca. 3 EGW entsprechen.

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist entweder eine Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen oder eine Ableitung über einen bestehenden Entwässerungsgraben in den mehr als leistungsfähigen Vorfluter, die Pegnitz. Ob hier u.U. Retentionsbereiche auf dem Grundstück entsprechend vorzuhalten sind für eine gedrosselte Ableitung über den Entwässerungsgraben, ist im Rahmen der Baugenehmigung vom sich ansiedelnden Betrieb zu klären.

Hieraus ergibt sich, dass durch das Bebauungsplan-Gebiet nur häusliches Schmutzwasser von 3 Einwohnergleichwerten in die die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden darf. Hierfür bestehen noch ausreichend Reserven. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation darf nicht erfolgen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären. Damit kann aus Sicht der Gemeinde davon ausgegangen werden, dass die hydraulischen und reinigungsrelevanten Kapazitäten der gemeindlichen Abwasseranlage ausreichend dimensioniert sind und auf aktualisierte Nachweise der Mischwasserentlastungsanlagen verzichtet werden kann.

4.4 Immissionsschutz

Mit der Nutzung des Gewerbegebietes sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes nur mit Einschränkungen möglich.

Die entsprechenden Einschränkungen wurden durch ein Schallgutachten in Form von Emissionskontingenten erarbeitet und sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro Scheuerlein vom 02.11.2023 befindet sich im Anhang.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
Um die zukünftig geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen über die gesamte Fl. Nr. 664 und Fl. Nr. 664/1 zu berücksichtigen, wurde eine überschlägige Kontingentierung der gesamten Fläche vorgenommen. Damit wird sichergestellt, dass genügend Lärmkontingent für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung steht.

Für die geplante Schreinerei wurde bereits eine schalltechnische Berechnung mit bislang geplanten Betriebsumfang durchgeführt. Mit dem geplanten Betriebsumfang werden an den maßgeblichen immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerten um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Damit wird das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm unterschritten und es bleibt ein Lärmkontingent für eventuelle spätere Erweiterungen der Schreinerei. Das Gutachten muss für die Bauantragsstellung inhaltlich um die Festlegungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt“ ergänzt werden.

Für allgemeine Wohngebiet (WA) gelten Richtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für die kontingentierende Fläche wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA-Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen (WA). Nach Durchführung der überschlägigen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass durch den Betrieb des Fahrsicherheitszentrums die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung tags eingehalten werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Bauantrag nachzuweisen. So können die schalltechnischen Orientierungswerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft sicher eingehalten werden.

Die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schalleistungspegeln können u.U. wesentlich höher sein als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte. Hierzu muss bereits im Vorfeld auf eine sorgfältig auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung Rücksicht genommen werden. Folgende Stichpunkte sind hier zu nennen:

- Lärmabschirmung durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von Immissionsorten
- Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden
- Immissionsortabgewandte Lage von Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw – Abstellflächen.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote, die Festsetzung heimischer Gehölze sowie insektenfreundliche Außenbeleuchtungen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich um

- die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden,
- negative Auswirkungen der Versiegelung zu vermeiden,
- durch die Gehölze und Grünflächen auch auf den Baugrundstücken eine Mindestfunktion als Lebensraum zu gewährleisten.

Gemäß Grünordnungsplanung sind außerhalb der Ausgleichsfläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Lineare Gehölzpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Diese Pflanzungen sind zur Abschirmung der Bauflächen nach Norden hin erforderlich, um die Baufläche zum Allgemeinen Wohngebiet hin einzugrünen.

Ziel sind weitgehend geschlossene, frei wachsende Hecken mit abschirmenden Funktionen. Um eine optimale Einbindung in die umgebende Landschaft zu sichern und die ökologische Funktion der geplanten Hecke optimal auszugestalten, sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Diese Einschränkung bei der Artenauswahl ist

den Bauherren in einem Gewerbegebiet zumutbar. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflege soll abschnittsweise erfolgen.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerdreiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Gestaltung der Freiflächen

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Insbesondere Stellplätze sollten grundsätzlich versickerungsfähig ausgeführt werden.

Nicht überbaubare oder befestigte Freiflächen sind naturnah zu gestalten. Dies kann durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen oder durch Entwicklung artenreicher Gras-Kraut-Fluren, die nur gelegentlich gemäht werden, erreicht werden. Hierzu wird die Ansaat geeigneter Saatgutmischungen aus heimischen Arten empfohlen.

Aufgrund des naturnahen Umfelds und der angrenzenden freien Landschaft sind Außenbeleuchtungen ausschließlich in insektenfreundlicher Art und Weise zulässig. Dies betrifft die Art der Leuchtmittel (keine kurzwelligen blauen Lichtanteile), eine möglichst geringe Abstrahlung in die Umgebung sowie gegebenenfalls den Einbau von Bewegungsmeldern und generell eine sparsame Verwendung von Außenbeleuchtungen.

4.5.2 Eingriffsregelung gem. Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

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

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe,
- Pflanzgebote an den Rändern der Baugrundstücke zur Einbindung der Bauflächen,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung insektenfreundliche Beleuchtung
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Nutzung durch Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet (Bestandsplan mit Eingriffsbewertung s. Anhang 2).

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Vom Vorhaben sind überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 1	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kleingarten mit Schuppen, Feldweg, Straßenbegleitgrün, Vorbelastung durch bestehende Hallen und Kreisstraße, Kategorie I
Boden	tonige Braunerde, intensiv genutzt, geringes Biotopentwicklungspotential, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem bis hohem, nicht vegetationsprägenden Grundwasserflurabstand, bedingt versickerungsfähig, vermutlich drainiert, Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	relativ freie Lage, aber Vorbelastung durch bestehende Hallen und Kreisstraße, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Teilfläche 2	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Entwässerungsgraben mit sehr schmaler gewässerbegleitender Hochstaudenflur, Belastung durch Feldweg, Acker und nahe Kreisstraße, Kategorie II
Boden	kleinflächiger Auenboden bzw. Gley, hohes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie II
Wasser	geradliniger Entwässerungsgraben, Kategorie II
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	Entwässerungsgraben ohne wesentliche landschaftsbildprägende Bedeutung, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbegebiet, GRZ $\geq 0,35$: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung Ausgleichsfaktor

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund nur einzelner Vermeidungsmaßnahmen und wegen hoher Versiegelung (GRZ 0,8) im oberen Bereich festgesetzt.

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Teilflächen	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Teilfläche 1	4.418 qm	x 0,5	2.209 qm
Teilfläche 2	130 qm	x 1,0	130 qm
Summe			2.339 qm

Ausgleichsflächen außerhalb des GeltungsbereichsAusgleichsfläche 1 (Fl. Nr. 2005, Gmkg. Hohenstadt 1.915 qm)

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Maßnahmen: Pflanzung von 15 Obstbäumen als Hochstamm, Extensivierung der Grünlandnutzung

Pflege: Grünlandmähd durch ein- bis zweimaligen Schnitt pro Jahr (ab 01.07.) mit Abtransport von Mähgut, ohne Düngung und Pflanzenschutz (Ausnahme Obstbäume in den ersten 5 Jahren). Alternative: Extensive Schafbeweidung

Ausgleichsfläche 2 (Fl. Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt 424 qm)

Entwicklungsziel: Laubwald / Waldmantel

Maßnahmen: Initialpflanzung gebietseigner Laubbäume und Sträucher

Pflege: Sukzession zulassen, gelegentlicher Gehölzrückschnitt

Damit ist der Ausgleichsbedarf abgedeckt.

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind zwar nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten. Hintergrund ist hier einerseits die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz; vergleichbare topographische Lagen kennzeichnen viele Bodendenkmäler westlich von Hersbruck. Andererseits befindet sich das Plangebiet in Sichtweise zu einigen markant gelegenen Bodendenkmälern wie dem Hohenstädter Fels (D-5-6434-0105: Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit) im Nordosten und vor allem der südlich gelegenen Houbirg (D-5-6534-0018: Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Höhensiedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt-, Latene- und römischen Kaiserzeit sowie des Frühmittelalters), in deren Umfeld mit zugehörigen Siedlungen insb. zur Versorgung im Tal zu rechnen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Baudenkmäler, gegenüber denen das Vorhaben eine bedrängende oder verunstaltende Wirkung ausüben würde, sind nicht vorhanden.

5. Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	
Gewerbegebiet	4.209 qm
Verkehrsflächen	332 qm
Summe	4.541 qm

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Pommelsbrunn plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet. Hiermit sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes geschaffen werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die zulässigen Schallimmissionen sind durch Emissionskontingente eingeschränkt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Erschließung des Gewerbegebietes durch Nutzung einer bestehenden Zufahrt ist die aus Sicht der Umwelt günstigste Erschließungsalternative. Hierzu gibt es keine sinnvolle Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbeereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Landschaftsplan).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz und die DIN 18005 bzw. TA Lärm wurden durch Einschränkung der zulässigen Emissionen berücksichtigt. Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Aus-

gleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feiernaherholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Nördlich der Kreisstraße grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat eingeschränkt Funktionen für die Naherholung. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich im Außenbereich geduldete private Kleingärten, die der Allgemeinheit nicht zugänglich sind. Vorbelastungen sind die Kreisstraße. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Der Betrieb des Gewerbegebietes verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Aus diesem Grund sind die zulässigen Schallimmissionen im Gewerbegebiet eingeschränkt. Damit ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit der Bebauung des Gewerbegebietes gehen siedlungsnaher und straßennahe Freiflächen verloren.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, so dass weiter reichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Naturerleben durch die gewerbliche Nutzung verringert werden.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend intensiv als Acker genutzt. Im östlichen Teil befindet sich ein kleiner Kraut- und Gemüsegarten mit einem Nebengebäude. Parallel zur bestehenden Zufahrt verläuft ein geradlinig ausgebauter Entwässerungsgraben mit nur sehr schmaler Ufervegetation.

Der Geltungsbereich hat überwiegend geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt, nur der Wegseitengraben stellt einen etwas höherwertigeren Lebensraum dar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 0,4 ha Ackerflächen und wenige Meter eines begradigten Entwässerungsgrabens verloren.

Für den Bebauungsplan wurde eine **artenschutzrechtliche Abschätzung** durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seines Zustands nicht als Habitat für geschützte Arten geeignet. Mit seltenen Arten ist aufgrund der Nähe zu bestehenden Hallen und der Kreisstraße nicht zu rechnen. Auch der Entwässerungsgraben stellt aufgrund seines Zustands und der Lage kein Habitat für streng geschützte Pflanzen- oder Tierarten dar.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv als Acker genutzte Böden aus Opalinuston. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als gering einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust von Böden von ca. 0,4 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

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

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den wenig durchlässigen Tonschichten im Untergrund geprägt. Durch den tonigen Untergrund besteht ein relativ hoher Geschütztheitsgrad des tiefer liegenden Grundwassers. Wasserschutz zonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,4 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Maßnahmen zur getrennten Abführung unbelasteten Oberflächenwassers.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Unzulässigkeit stark belasteter Industriegebiete sind keine erheblichen Auswirkungen durch Luftbelastungen auf die westlich vorhandene Wohnnutzung zu erwarten.

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

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftliche genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen und durch bestehende Hallen und die Kreisstraße sowie die Bahnlinie vorbelastet. Bedingt durch die Lage am Rand der Pegnitzau mit hoher Fernwirksamkeit besteht jedoch entsprechende Empfindlichkeit gegenüber negativer Veränderung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

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

Als Vermeidungsmaßnahme werden in den Randbereichen der Baufläche nach Norden Pflanzungen von Gehölzen zur Gestaltung und zum Sichtschutz vorgesehen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist eine Höhenfestsetzung enthalten.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich zwar nach jetzigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale oder sonstige Kulturgüter, Bodendenkmale sind jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten. Hintergrund ist hier einerseits die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz; vergleichbare topographische Lagen kennzeichnen viele Bodendenkmäler westlich von Hersbruck. Andererseits befindet sich das Plangebiet in Sichtweise zu einigen markant gelegenen Bodendenkmälern wie dem Hohenstädter Fels (D-5-6434-0105: Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit) im Nordosten und vor allem der südlich gelegenen Houbirg (D-5-6534-0018: Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Höhengründung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt-, Latene- und römischen Kaiserzeit sowie des Frühmittelalters), in deren Umfeld mit zugehörigen Siedlungen insb. zur Versorgung im Tal zu rechnen ist.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Es liegen keine verfügbaren Innenentwicklungspotenziale oder andere verfügbare Freiflächen innerhalb von Gewerbegebieten vor. Die Gewerbegebiete in der Gemeinde Pommelsbrunn sind praktisch vollständig bebaut.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich um ca. 0,5 ha. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine dichte Bebauung mit hoher Grundflächenzahl vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden. Die Aue der Pegnitz mit ihrem Überschwemmungsgebiet liegt deutlich südlich der Fläche und südlich der Bahnlinie.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Zur Rückhaltung von Oberflächenwässern ist ein Regenrückhaltebecken westlich vorgesehen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist festgesetzt.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB
Durch die Planung werden ca. 0,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Wiedernutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder zur Umnutzung von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pommelsbrunn stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Zielaussagen dar.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle über die bestehenden Zufahrten möglich ist.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung aufgrund der Art des Vorhabens und den Abständen zu schutzwürdigen Immissionsorten keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen falls erforderlich auf der Ebene der Baugenehmigung entsprechende Auflagen und Vorgaben.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Die entsprechenden Risiken auch hinsichtlich möglicher Katastrophen werden durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung minimiert. Diese sind durch die einschlägigen technischen Vorschriften und Brandschutzvorschriften geregelt.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Industriegebiet und des Steinbruchs wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den bestehenden Lärmemissionen die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4.5 des Teils A der Begründung. Es sind etwa 0,2 ha Ausgleichsfläche erforderlich und verbindlich festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Flächen zur Wasserrückhaltung durch stichprobenartige Begehung nach Starkregenereignissen vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

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

2. Auswirkungen des Vorhabens

Nach Umsetzung des Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit, auf das Schutzgut Boden und Landschaft sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Die Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verringert bzw. wirksam ausgeglichen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Anhang:

Anhang 1: Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

Anhang 2: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)

Anhang 3: Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Scheuerlein
vom 02.11.2023

Anhang 1

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|-------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
- c) Sträucher
- | | |
|----------------------------|--------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaea</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Ribes alpinum</i> | Berg-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |

Anhang 2

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (maßstabslos)

