

Gemeinde Weilersbach

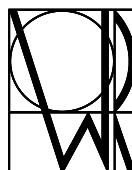
Landkreis Forchheim

Bebauungsplan „Tannenwaldstraße“ in Oberweilersbach mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 22.05.2025

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

**GEMEINDE WEILERSBACH
LANDKREIS FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN „TANNENWALDSTRASSE“
IN OBERWEILERSBACH
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

IN DER FASSUNG VOM 22.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3. Verfahren und planungsrechtliche Situation	10
3.1 Planaufstellungsverfahren	10
3.2 Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan	11
3.3 Flächennutzungsplan	13
4. Geplante bauliche Nutzung, Gestaltung und Hinweise	13
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	15
5. Erschließung des Baugebiets	16
5.1 Straßenerschließung	16
5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	16
5.3 Abwasserbeseitigung	16
5.4 Wassergefährdende Stoffe	17
5.5 Sonstige Erschließungseinrichtungen	18
6. Immissionsschutz	18
7. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	20
8. Umweltbericht	22
8.1 Einleitung	22
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	22
8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	22
8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	22
8.3 Wechselwirkung	26
8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	27
8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	27
8.5.2 Ausgleich	28
8.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen)	34
8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	35
8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	35
8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	36
8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat von Weilersbach hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Tannenwaldstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. § 30 BauGB mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt. Der Planbereich ohne externe Ausgleichsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha. Der gesamte Geltungsbereich beträgt einschl. des Plangebietes und der externen Ausgleichsflächen ca. 1,5 ha.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel des Bebauungsplanes ist, einem örtlichen Betrieb, der sowohl im Baugewerbe als auch noch in der Landwirtschaft tätig ist, die Möglichkeit zu bieten, den Betrieb sinnvoll zu erweitern. Dazu ist es erforderlich auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festzusetzen.

Bei der Nutzungsart Dorfgebiet handelt es sich um ein „ländliches Mischgebiet“, bei dem neben Wohngebäuden unter anderem auch Betriebe aus dem land- und forstwirtschaftlichen Bereich erlaubt sind. Der Charakter eines Dorfgebietes – anders als beim Mischgebiet – hängt nicht grundsätzlich von einem prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsarten ab, gleichwohl aber durch das gleichwertige Nebeneinander der in § 5 Abs. 1 S. 1 BauNVO aufgeführten Hauptnutzungsarten geprägt wird.

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO ist notwendig, damit die derzeitige Nutzung der bestehenden Halle mit der Art der baulichen Nutzung übereinstimmt und eine Erweiterung vor allem der Lagerkapazitäten erreicht wird. Die Gemeinde schließt gem. § 8 Abs. 3, 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter explizit im Gewerbegebiet aus, da im angrenzenden neu ausgewiesenen Dorfgebiet ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung firmenbezogener Wohnungen bestehen.

Mittlerweile sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma an dem Betriebsstandort erschöpft. Die Firma möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben, stößt aber vor allem bei der Unterbringung der Baumaterialien in der bestehenden Halle in den Wintermonaten und bei den Lagermöglichkeiten an die Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung des Betriebs ist wirtschaftlich unausweichlich, scheitert derzeit jedoch vor allem an dem Mangel an verfügbaren und geeigneten Flächen. Eine Vergrößerung des Betriebes ist auch deswegen beabsichtigt, um den Betrieb zu modernisieren und in der Region konkurrenzfähig zu bleiben.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Ausweitung des Betriebsgeländes – auch aufgrund der Topographie- nur in Richtung Westen geeignet. Eine Entwicklung in eine andere Richtung ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht zweckmäßig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Planbereich die bestehende Halle im Westen mit dem bebauten Ortsrand sinnvoll miteinander verbunden. Durch diese Anbindung kann eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden.

Die Absicht der Gemeinde ist es, dass der jetzige Standort des bestehenden Gewerbebetriebs in der Region verbleibt und gesichert wird und dass der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde weiter konstant ist oder steigt. Damit der Lebens- und Arbeitsraum von der Gemeinde weiter attraktiv bleibt, will man den ortsansässigen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen die Möglichkeit geben, ihre Betriebe in der unmittelbaren Umgebung zu entwickeln. Deswegen fördert die Gemeinde Unternehmen bei ihrer Standortsicherung. Bei dem geplanten Flächenumfang handelt es sich um eine dem Betrieb entsprechende Erweiterung. Man schafft nur eine der Firma dienliche Flächengröße. Der zukünftige Standort bindet unmittelbar neben dem jetzigen Firmensitz an. Ein kompletter Neubau auf der „grünen Wiese“ kann damit vermieden werden.

Vergleichbar geeignete bzw. vergleichbar große Standorte im direkten Umgriff des bestehenden Betriebes mit einer - wie im vorliegenden Fall gegeben - bereits bestehenden und leistungsfähigen Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenanbindung vorhanden usw.), sind nicht verfügbar. Die Erweiterung liegt unmittelbar am bestehenden Ortsrand von Oberndorf mit Anschluss an den vorhandenen Betrieben.

Eine Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. Dorfgebietes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Darüber hinaus bedeutet eine Neuansiedlung des kompletten Betriebes inkl. der geplanten Erweiterung an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1,3 ha. Dies stellt einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als eine Erweiterung am bisherigen Standort. Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Betrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Somit können mögliche Flächen weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert werden.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Weilersbach ist eine Gemeinde im Landkreis Forchheim im Süden des Regierungsbezirkes Oberfranken.

Die Gemeinde Weilersbach wurde 1970 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Unterweilersbach, Oberweilersbach und Reifenberg gegründet. Zu Oberweilersbach gehörten bereits Mittlerweilersbach und Ehrlersheim. Die Gemeinde Weilersbach ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach, die ihren Sitz in dem ca. 1,6 km entfernten Kirchehrenbach hat.

Die Nachbargemeinden sind (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Ebermannstadt, Pretzfeld, Kirchehrenbach, Forchheim und Eggolsheim.

Weilersbach ist durch die Nähe zu Ebermannstadt (Entfernung ca. 5 km) und Forchheim (etwa 6 km entfernt) als Wohngemeinde sehr beliebt. Über die Bundesstraße B470 sind die beiden Städte direkt erreichbar. Durch die Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt mit Haltestelle im benachbarten Kirchehrenbach und die Buslinien 222 und 236 ist Weilersbach auch mit dem ÖPNV gut angebunden.

Nach einer stetigen Zunahme der Einwohnerzahlen im letzten Jahrhundert stagniert die Bevölkerungsentwicklung in Weilersbach seit 2011: Weilersbach hat 2.058 Einwohner (Stand 31.12.2022, Statistik Kommunal 2024), wobei sich auch hier der demografische Wandel bemerkbar macht und der Anteil der älteren Bewohner auf Kosten der Jüngeren zunimmt.

Die Grundversorgung in Weilersbach ist durch zwei Banken, einen Zahnarzt, einen Allgemeinarzt, eine Bäckerei, einen Supermarkt mit Tankstelle, verschiedene Handwerksbetriebe, drei Gasthäuser gegeben.

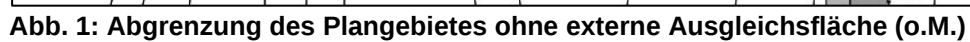
Des Weiteren gibt es zwei Freiwillige Feuerwehren, einen Kindergarten (mit Kinderkrippenoption) und eine Grundschule.

Oberndorf liegt am nördlichen Rand der bebauten Gebiete von Weilersbach, im Talraum des Weilersbaches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Oberndorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit interner Ausgleichsfläche umfasst die Flurstücksnummern 130, 632, 633, 634 und 637 ganz und Teilflächen der Flurstücksnummern 126, 128, 129/1 und 631, alle Gemarkung Oberweilersbach, umfasst ca. 13.228 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- Der Planbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.



6 / 37

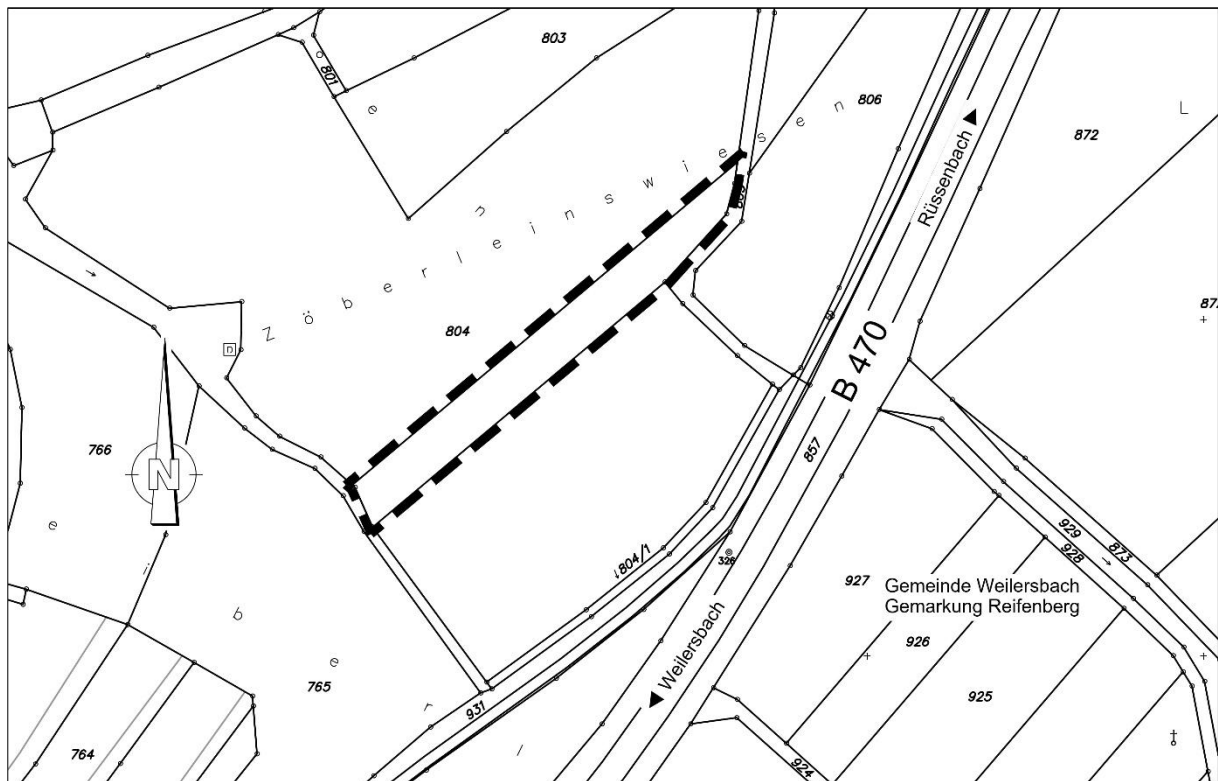


Abb. 2: Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche (o.M.)

Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes einschl. der externen Ausgleichsflächen beträgt ca. 1,5 ha.

Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete, Biotop

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Frankenjura“, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“, dessen Grenze im Nordwesten des Planungsbereiches allerdings bis ca. 30 m heranreicht.

Östlich des Plangebietes in etwa 70 m Entfernung grenzen das Flora-Fauna-Habitat (FFH) „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ (DE6233371) und ein Special protected area (SPA)/ Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“ (DE6233471) an. Diese beiden Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Östlich der Tannenwaldstraße auf Höhe des Plangebietes befindet sich das Biotop (6232-0194-004, Titel: „Hecken und Bachbegleitgehölz nördlich und östlich von Weilersbach“). Dieses Gehölz besteht aus naturnahen Hecken und stellt ein Gewässer-Begleitgehölz dar. Dieses Biotop wird durch die Planung nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Ökokatasterflächen) liegen nicht im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe.

Bau- und Bodendenkmale

Direkt südlich am Rande der Geltungsbereichsgrenze, jenseits des Flurweges (Fl. Nr. 630, Gemarkung Oberweilersbach) liegt ein Bodendenkmal (D-4-6232-0169, Titel: „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“). Des Weiteren befindet sich im Bereich der externen Ausgleichsfläche A2 das Bodendenkmal D-4-6232-0158 (Vermutlich früh- bis spätmittelalterliche Wüstung). Dazu hat sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) geäußert:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe zu dem oben genannten Planungsgebiet sich folgendes Bodendenkmal befindet:

- D-4-6232-0169 - Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Des Weiteren befindet sich im Bereich der externen Ausgleichsfläche A2 das Bodendenkmal:

- D-4-6232-0158 - Vermutlich früh- bis spätmittelalterliche Wüstung.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi (Bitte beachten, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.)

Ausmaße, Befunddichte und Erhaltungszustand des o.g. Bodendenkmals D-4-6232-0169 sind noch nicht abschließend erforscht. Vorgeschichtliche Siedlungen können mitunter erhebliche Ausmaße annehmen und weit über die bisher bekannte Denkmalfläche hinausreichen. Zudem sind im Umfeld solcher Siedlungen regelhaft die entsprechend zugehörigen Bestattungsplätze zu erwarten. Daher sind nach derzeitigem Kenntnisstand im gesamten Bereich des o.g. Planungsgebiets weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG.

Im Bereich der o.g. Ausgleichsfläche ist aufgrund der Lage des Bodendenkmals dringend auf Bodeneingriffe zu verzichten. Die beschriebene Anlage eines artenreiches Extensivgrünlandes scheint ohne weitere Bodeneingriffe auszukommen und ist daher eine denkmalverträgliche Lösung. Sollten zur Herstellung der Ausgleichsfläche dennoch Bodeneingriffe notwendig werden (Humusabtrag, Pflanzgruben, o.ä.) bedürfen diese einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG. Eine Tiefenlockerung des Geländes, welche tiefer reicht als der aktuelle Pflughorizont, ist auszuschließen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

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 (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können auch der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ Entnommen werden.

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

Folgender Text wird in den Festsetzungen aufgenommen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 folgende Hinweise beachten:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- 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. Informationen hierzu sind zu finden unter:
 - https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/denkmaleigentuemer/2005_26_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) 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.
- 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. Aktuelle fachliche Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen:
 - https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung und wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt in einem Seitental des Wiesent-Tals, am westlichen ansteigenden Rand des Talraumes des Weilersbachs. Der beplante Bereich ist ca. 100 m von dem Weilersbach entfernt. Somit sind weder Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche aufgrund des Weilersbachs durch den Bebauungsplan betroffen. Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets führen namenlose Gräben das Oberflächenwasser von den umliegenden Wegseitengräben durch das bzw. an dem Plangebiet in den Weilersbach.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurde am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, zeigt potentielle Fließwege und überflutungsgefährdete Geländesenken auf, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden sollten.

Eine Verstärkung des Oberflächenabflusses infolge von Flächenversiegelung kann zu einer Verschärfung der Abflusssituation für den Ort selbst und für umliegende Ortschaften (Untertal) führen. Dem ist durch geeignete Maßnahmen („Schwammstadt“) entgegenzuwirken.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Hanglage Richtung Oberndorf mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Die HIOS-Karte verzeichnet sowohl entlang der Zufahrtsstraße als auch mitten durch das Planungsgebiet zwei starke Oberflächenwasserabflüsse, gegenüber denen Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind.

Die Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden.

Ob ggf. abflussverzögernde Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses erforderlich sind, kann z.B. durch Erhebung von Daten zu den örtlich vorliegenden topographischen und hydrologischen Verhältnissen (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) oder durch eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung abgeschätzt werden.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung und Entwicklungsplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“

(www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf) verwiesen.

Altlasten

Laut Landratsamt Forchheim sind die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt und sind im Bereich oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim als Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Der Bebauungsplan enthält dazu einen entsprechenden Hinweis.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat von Weilersbach hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Tannenwaldstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

In der gleichen Sitzung am 18.04.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung fanden in der Zeit vom 11.11.2024 bis zum 13.12.2024 statt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich vom 07.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 statt.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 22.05.2025 wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan

Landesentwicklungsplan (LEP)

Für die vorliegende Bauleitplanung treffen aus dem **Landesentwicklungsprogramm** folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.*
- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (G) *Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.*
- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

2. Raumstruktur

- (G) *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*
- (G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...].*

3. Siedlungsstruktur

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...].

5. Wirtschaft

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan Oberfranken-West:

Die Gemeinde Weilersbach liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ und ist als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbereich gekennzeichnet.

Die Gemeinde Weilersbach liegt zwischen dem Mittelzentrum Ebermannstadt und dem Oberzentrum Forchheim an der Verkehrsachse der B 470.

Naturräumlich liegt Weilersbach auf der Grenze der Naturraum-Haupteinheiten D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und D61 „Fränkische Alb“. Die Naturraum-Einheiten sind „Vorland der nördlichen Frankenalb“ (innerhalb D59) und „Nördliche Frankenalb“ (innerhalb D61).

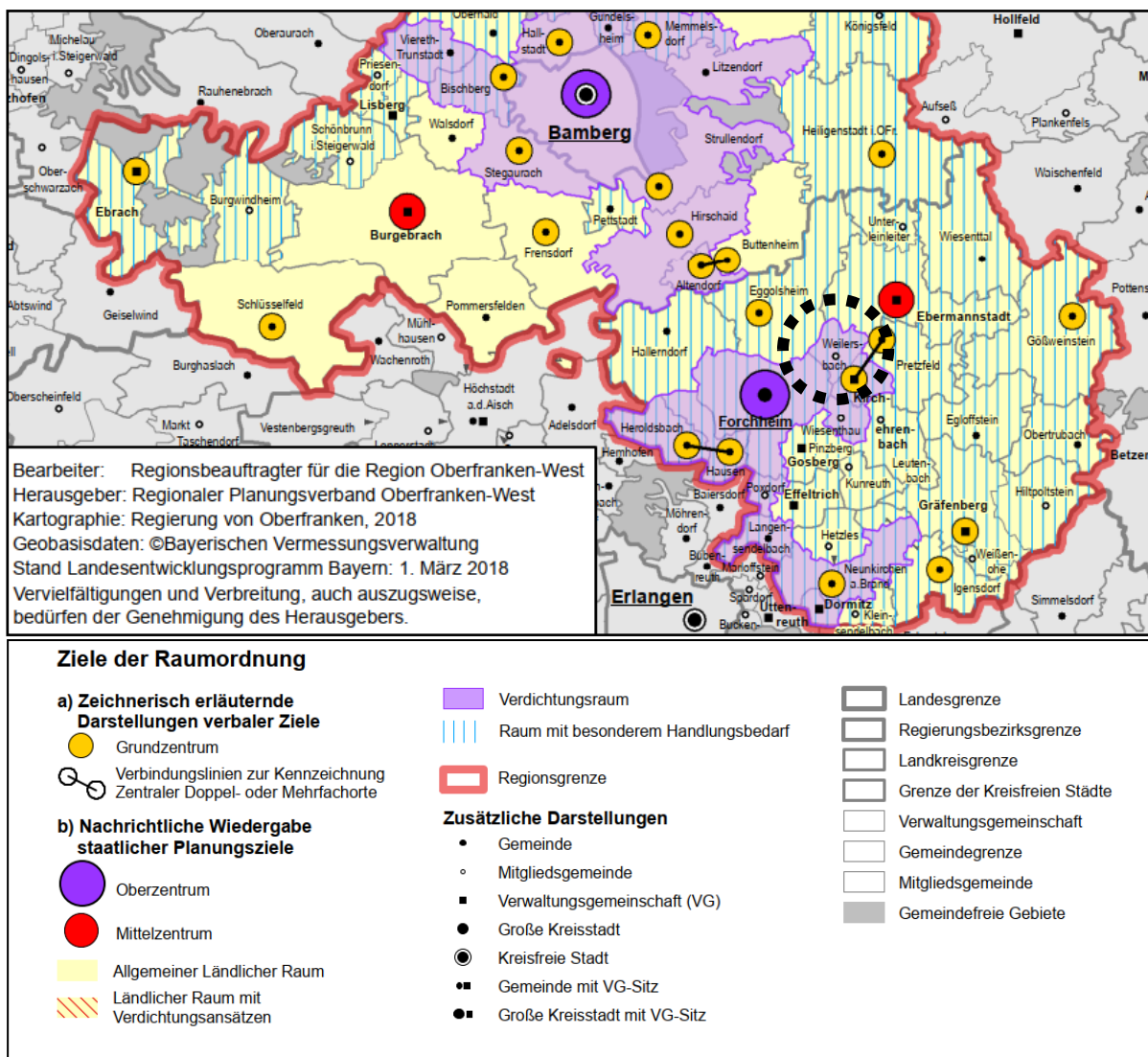


Abb. 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilersbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme des östlichen Teilbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bebauungsplan „Tannenwaldstraße“ wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der westliche Teil wird in gemischte und gewerbliche Bauflächen geändert.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

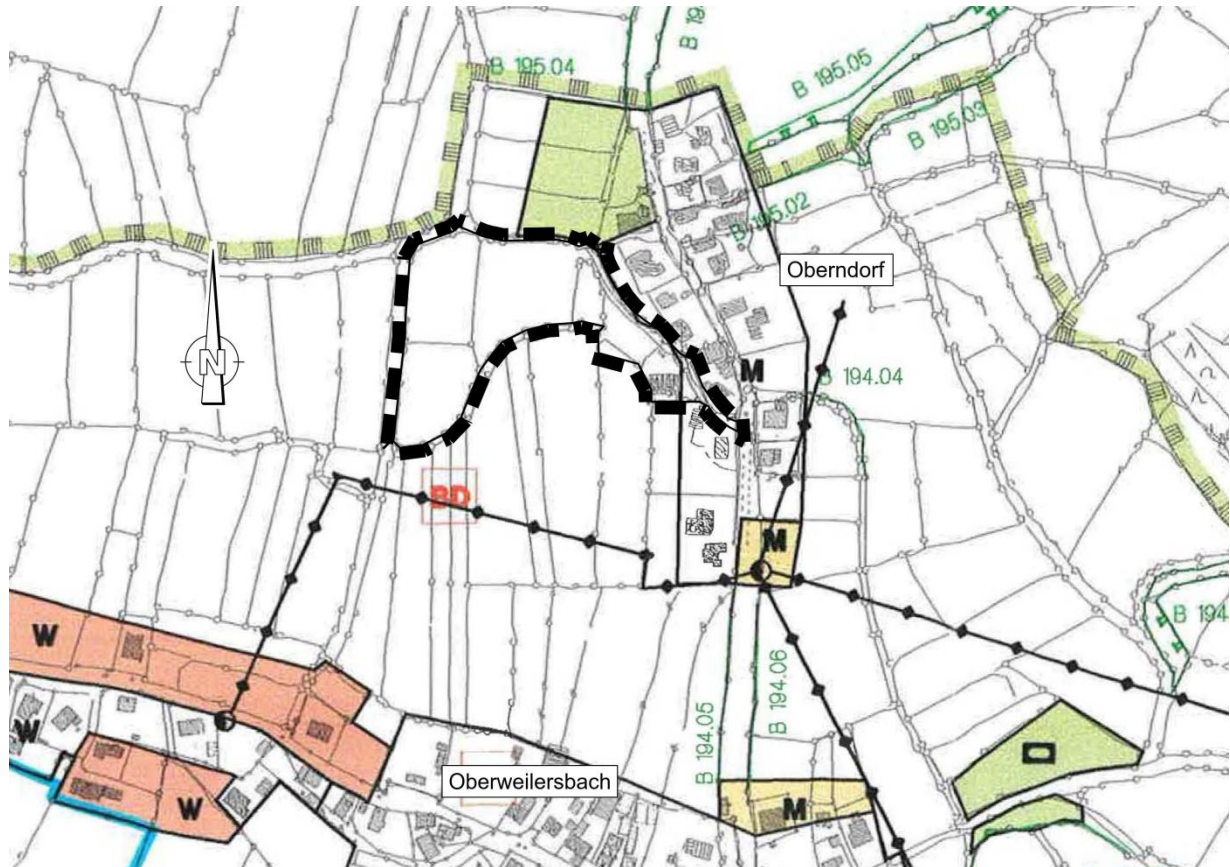


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M.) mit Darstellung des BBP-Geltungsbereiches

4. Geplante bauliche Nutzung, Gestaltung und Hinweise

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Das Plangebiet mit interner Ausgleichsfläche umfasst insgesamt ca. 13.228 m². Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört auch noch die externe Ausgleichsfläche von 1.841 m². In dem Gebiet wird gem. § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (MD) bzw. ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Dorfgebiet ist vorwiegend die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetrieben vorgesehen. Das Gebiet kann aber auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das Gewerbegebiet besteht aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Halle, die mittlerweile der dort ansässigen Firma als Lager- und Verladehalle dient. Die südlich angrenzenden Gewerbeflächen sind für eine Erweiterung des Betriebes vorgesehen. Somit sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom

oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Ebenfalls sind im Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht erlaubt.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Dorfgebiet (MD):	6.816 m ²	45,2 %
Gewerbegebiet (GE):	4.952 m ²	32,9 %
Fläche für Regenrückhalt:	555 m ²	3,7 %
Private Grünfläche:	247 m ²	1,6 %
Interne Ausgleichsfläche:	658 m ²	4,4 %
Externe Ausgleichsfläche	1.841 m ²	12,2 %
Gesamt:	15.069 m²	100,0 %

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baugrenze

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich prinzipiell einerseits an den technischen Vorgaben sowie andererseits an den städtebaulichen Erfordernissen. Durch die Festsetzungen versucht man auch negative Umweltauswirkungen zu minimieren.

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Um die überbaubare Grundstücksfläche auf ein nutzungsverträgliches Maß zu begrenzen und die Lage am Ortsrand von Weilersbach zu würdigen, sind die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl folgendermaßen festgesetzt: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Gewerbegebiet (GE) 0,8 (Orientierungswert gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung) und für das Dorfgebiet (MD) 0,5.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Gewerbegebiet auf 0,8 begrenzt, da im gesamten Geltungsbereich nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Die GFZ im Dorfgebiet liegt bei 1,0. Die höhere GFZ im Dorfgebiet wird aufgrund der Hanglage und der Geschossigkeit benötigt.

Die Baugrenze wird zum Teil über die Grundstücksgrenzen hinweg als Fläche dargestellt. Die im Gebäudebestand dargestellte Baugrenze ist großzügig gefasst, damit eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes noch teilweise ermöglicht werden kann.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet wird auf max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Damit gleicht sich die zukünftige gewerbliche bauliche Anlage der benachbarten Lagerhalle an. Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung

der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Im Dorfgebiet wird aufgrund der Hanglage die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse festgelegt. Dabei kann das dritte Vollgeschoss nur im Untergeschosse errichtet werden. Die maximale Traufhöhe wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Traufe.

In beiden Nutzungsgebieten bezieht die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses auf die natürliche Geländehöhe.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Einfügung der beabsichtigten Neubebauung in die landschaftlichen Gegebenheiten.

Bauweise

Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen sind in offener Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

Gestaltung des Daches und der Fassade

Als zulässige Dachformen sind Sattel- und Pult-, Zelt- und Walmdächer zu verwenden. Im Gewerbegebiet sind nur Satteldächer zu gelassen. Damit passt sich bezüglich der Dachform die neu entstehende Halle der Bestandshalle an. Die Dachneigung ist von der Gebietsart abhängig. Im Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 15,0 bis max. 25,0 Grad zulässig. Im Dorfgebiet haben die Dächer eine Dachneigung von 15,0 bis max. 40,0 Grad aufzuweisen.

Aus Gründen des Umweltschutzes sind Dächer aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien nicht zulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind bei Dacheindeckungen erlaubt. Der Einsatz von Metalldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein, vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metalldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt.

Über die Zeit werden Schwermetall-Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer.

Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen. Diese Materialien werden durch die Niederschläge sowie infolge von Rückspülprozessen freigesetzt und abgespült, was zu einer Umweltbeeinträchtigung durch belastete Niederschlagswässer führen kann.

Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft sind bei der Fassadengestaltung grelle Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün) nicht zu verwenden. Die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perl Farben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegeln-der Fassadenmaterialien sind auch aus Blendschutzgründen nicht erlaubt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen. Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise werden aus optischen Gründen nicht zugelassen.

Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze können auch mit Flachdach errichtet werden.

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzplatten- oder Stabmattenzäune oder Zäune aus Maschendraht zulässig.

Für Zäune gilt: Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung der Anlage mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 - moosgrün) vorzunehmen. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen. Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist ein Abstand von 0,15 m von dem natürlichen Gelände zur Unterkante des Zauns einzuhalten.

Geländeänderungen

Um den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung des Grundstückes - auch aufgrund des ansteigenden Geländes - zu ermöglichen, werden auf dem Grundstück Veränderungen bis max. 2,0 m zugelassen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante erlaubt. Die Errichtung von Grenzmauern ist nicht zulässig.

5. Erschließung des Baugebiets

5.1 Straßenerschließung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Weilersbach und wird über die schon bereits bestehende Gemeindestraße „Tannenwaldstraße“ erreicht. Die Zu- und Abfahrt sowohl des Gewerbegebietes als auch des Mischgebietes erfolgt ausschließlich über den nördlich angelegten privaten Wirtschaftsweg. Dieser Wirtschaftsweg schließt im östlichen Bereich an die Tannenwaldstraße an. Die Zufahrt/Abfahrt verläuft zum Teil auf fremden Grund. Aus diesem Grund ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinter liegenden Grundstücken im Grundbuch eingetragen. Die Verwendung des westlich auf öffentlichen Grund verlaufenden landwirtschaftlichen Weges ist als Zufahrts- oder Abfahrtsmöglichkeit auf das Plangebiet nicht erlaubt.

5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Wasserversorgung

Die Deckung des Wasserbedarfs erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung, die den Bedarf aus eigenen Quellen und einem eigenen Tiefbrunnen deckt. Im Plangebiet liegt schon ein bestehender Wasseranschluss.

Löschwasserversorgung

Aussagen zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz sind im Rahmen des Bauantrages mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Weilersbach gehört zum Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe. Diese entwässert überwiegend im Mischsystem. Die Abwasserbeseitigung im Bereich des Gewerbegebietes ist planmäßig im Trennsystem vorgesehen. Dies entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG. Anfallende Abwässer werden in einem Schmutzwasserkanal gesammelt, an der bestehenden Abwasseranlage angeschlossen und der zentralen Kläranlage in Forchheim zugeführt.

Derzeit wird das Niederschlagswasser im Bereich der bestehenden Gebäude dem Mischwasserkanal in der Tannenwaldstraße zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet wird einer vorgesehenen Beckenanlage zugeführt und nach qualitativer und quantitativer Behandlung in das Grundwasser oder über entsprechende Rückhalteeinrichtungen in den bestehenden Graben, der in den Weilersbach führt, eingeleitet. Dazu sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen für die Abwasserbeseitigung (im Plan gelbe Flächen) vorgesehen. Ein Baugrundgutachten ist nicht durchgeführt worden.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Werden die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung überschritten, ist beim Landratsamt Forchheim vor der Errichtung des Einleitbauwerks eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Verfahren sind die einschlägigen Nachweise für die erforderlichen qualitativen und quantitativen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers zu führen. Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Beckenanlagen die DWA-Arbeitsblätter/Merkblatt DWA-A 117, DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Die Wasserwirtschaft empfiehlt technische Gründächer mit Rückhaltefunktion des Niederschlagswassers (besonders bei schlechter Versickerung des Bodens oder bei Problemen mit Regenrückhaltungen) und Zisternen zur Sammlung des Regenwassers und zur Bewässerung.

Erforderlichenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Grundwasser/Bauwasser

Im Zuge der Geländeabtragarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese generell beim Landratsamt Forchheim zu beantragen.

5.4 Wassergefährdende Stoffe

Vor allem bei stärker belasteten Niederschlagswassern u. a. von Gewerbegebietsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und geeignete Vorreinigung sicherzustellen. Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten.

Die Wasserwirtschaft weist insbesondere auf den § 10 der AwSV, Einstufung fester Gemische, hin. Beim Brechen von Bauschutt und Asphalt kann es sich unter Umständen um feste wassergefährdende Stoffe handeln.

Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

Geplante Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Landratsamt Forchheim grundsätzlich rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

5.5 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Weilersbach wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Telekom Deutschland GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH und der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

Die Betreiber weisen darauf hin, dass bei Baumpflanzungen die DIN18920 (Baumschutz) und das Merkblatt ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten sind.

Zusätzlich sind bei Grabarbeiten die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu berücksichtigen.

Die Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen (Tannenwaldstraße) bereitzustellen. Privatwege werden bei der Entleerung nicht angefahren.

6. Immissionsschutz

Im Vorfeld des Verfahrens ist mit dem Ladratsamt Forchheim abgeklärt, ob ein Lärmschutzgutachten erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde das Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH aus Bamberg beauftragt eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung von Möhler + Partner Ingenieure GmbH wurden die vom Plangebiet auf die bestehende Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets sowie auf die geplante Nachbarschaft im Dorfgebiet innerhalb des Plangebiets ausgehenden Anlagengeräusche untersucht.

Innerhalb des Plangebiets sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen in einem Gewerbegebiet(GE) vorgesehen, die zu relevanten Geräuscheinwirkungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets führen können.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Plangebiet ausgehenden Anlagengeräusche prognostiziert und anhand der entsprechenden Anforderungen für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

Durch den geplanten Anlagenbetrieb im Gewerbegebiet (GE) ergeben sich in der bestehenden schutzwürdigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) tags im Dorfgebiet (MD) bzw. bis zu 27 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden somit im Dorfgebiet (MD) um mindestens 6 dB(A) tags und im allgemeinen Wohngebiet (WA) um mindestens 28 dB(A) tags unterschritten, so dass durch das Planvorhaben in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft kein relevanter Immissionsbeitrag zur Gesamtbelastung nach 3.2.1 der TA Lärm hervorgerufen wird. Die schallimmissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarschaft ist somit ausreichend gewährleistet.

Durch den geplanten Anlagenbetrieb im Gewerbegebiet (GE) ergeben sich innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags, so dass die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Somit ist auch unter Berücksichtigung einer zulässigen gewerblichen Nutzung innerhalb des geplanten Dorfgebiets (MD) aufgrund des geplanten Anlagenbetriebs im Gewerbegebiet kein Konfliktpotenzial mit zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Im Einzelnen kommen die Untersuchungen zu folgenden Ergebnissen:

- An den Immissionsorten in der Nachbarschaft ist von keiner relevanten tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastung durch Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets auszugehen, so dass durch das Plangebiet grundsätzlich die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausgeschöpft werden können.
- Durch den geplanten Anlagenbetrieb im Gewerbegebiet ergeben sich in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets Beurteilungspegel bis zu 54°dB(A) tags im Dorfgebiet bzw. bis zu 27 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet (WA), so dass die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden und nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm kein relevanter Immissionsbeitrag zur Gesamtbelastung hervorgerufen wird. Die schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden demnach eingehalten.
- Durch den geplanten Anlagenbetrieb im Gewerbegebiet (GE) ergeben sich innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags, so dass die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden. Somit ist auch unter Berücksichtigung einer zulässigen gewerblichen Nutzung innerhalb des geplanten Dorfgebiets (MD) aufgrund des geplanten Anlagenbetriebs im Gewerbegebiet kein Konfliktpotenzial mit zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet gegeben.

Für die Satzung und Begründung des Bebauungsplans wurden folgende Textvorschläge aufgenommen:

- *Bei der Beurteilung der durch das Vorhaben verursachten Geräusche in der schutzwürdigen Nachbarschaft sind aufgrund des normkonkretisierenden Charakters die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) zu beachten.*
- *Lieferverkehr und Be- und Entladetätigkeiten sind während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr unzulässig.*

Das komplette Schallschutzgutachten und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage „Schalltechnische Untersuchung“) der Bebauungsplanunterlagen bei.

Der Fachbereich 44 des Landratsamtes (Umweltschutz) weist in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB noch auf folgende Punkte des schalltechnischen Gutachtens hin:

- *Der nächstgelegene Immissionsort (IO) im Süden stellt die Baugrenze auf dem Flurstück 618/1 Gemarkung Oberweilersbach innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Fräuleinsgarten“ dar. Maßgebliche Immissionsorte liegen im Sinne der TA Lärm auch bei unbebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, vor.*
- *Für die Verladearbeiten des Gabelstaplers und den Einsatz des Traktors wird eine tägliche Einwirkzeit von jeweils 0,25 h (15 Minuten) angenommen. Die Annahme hierfür ist bei 15 Lkw An- bzw. Auslieferungen pro Tag nicht plausibel.*

- *Liefer- und Werksverkehr sowie Verladetätigkeiten im Freien finden ausschließlich nördlich der bestehenden Lagerhalle statt. Die Transportwege des Lagerguts zur bzw. aus der geplanten Lagerhalle sind unklar.*
- *Eine Nutzung der Fläche südlich der geplanten Lagerhalle ist nicht geplant. Hier werden keine Geräuschquellen betrachtet.*

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden, allerdings ist eine Erhöhung der Beurteilungspegel bei Berücksichtigung der o. g. Punkte nicht auszuschließen. Dies könnte zu Lärmkonflikten zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets führen. Auswirkungen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Das Landratsamt kommt aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes zum Ergebnis, dass keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

Jedoch schlägt das Landratsamt vor, folgenden Hinweis für den Bauleitplan aufzunehmen:
„Das schalltechnische Gutachten der Möhler + Partner Ingenieure GmbH (Stand März 2025) ist Bestandteil des Bebauungsplans „Tannenwaldstraße“. Die darin enthaltenen Ausführungen und schalltechnischen Angaben sind zu beachten. Änderungen im Umfang des Gewerbetriebs Gerüstbau Sponsel GmbH sind in jedem Einzelfall mit den schalltechnischen Angaben abzugleichen bzw. auf Schallschutzverträglichkeit mit der angrenzenden, schutzbedürftigen Bebauung zu überprüfen.“

7. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Ziel der Planung ist es auch das Areal in die Umgebung einzubetten.

Pro angefangene 300 m² überbauter Grundstücksfläche ist entweder ein Obst- bzw. Laubbaum nach der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

Um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu reduzieren sind Randeingrünungsmaßnahmen vorgesehen. So ist west- und südseitig zur freien Landschaft ein mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Grünstreifen vorgesehen. Diese westliche Eingrünung dient gleichzeitig als interne Ausgleichfläche.

Im Bebauungsplan ist des Weiteren die Empfehlung aufgenommen, Dächer und Fassanden zu begrünen.

Damit die Eingrünungsmaßnahmen bei den geplanten Bauvorhaben auch realisiert werden, ist im Zuge des Bauantrages durch den Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Standort, Art, Anzahl und Qualität der verwendeten Gehölze mit vorzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die Verwendung von Bienen-/Insektennährgehölzen wird empfohlen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Zusätzlich ist auf den best. Bepflanzungen ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da diese Hecken, Gehölzen und Bäumen schon einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen.

Weitere Details zu den einzelnen betroffenen Schutzgütern, zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll bei Oberndorf ein Dorfgebiet und Gewerbegebiet entstehen. Ziele, Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. (s. Kap. 1 und Kap. 4).

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und aus der Regionalplanung für den ausgewählten Raum in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Naturräumlich liegt Weilersbach auf der Grenze der Naturraum-Haupteinheiten D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und D61 „Fränkische Alb“. Die Naturraum-Einheiten sind „Vorland der nördlichen Frankenalb (innerhalb D59) und „Nördliche Frankenalb“ (innerhalb D61).

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Grenze der beiden Naturraum-Haupteinheiten, ist aber überwiegend dem Naturraum des Traufs der nördlichen Frankenalb zuzuordnen. Klimatisch gesehen kann man das Untersuchungsgebiet jedoch nicht eindeutig zu einem der genannten Naturräume zuordnen, denn auch das Wiesenttal ist in unmittelbarer Nähe. Es ist eher damit zu rechnen, dass das Klima zwischen dem des Albtraufs und dem des Wiesenttals/ Vorland der Frankenalb schwankt.

Die Kaltluftentstehungsgebiete im Gemeindegebiet sind die Offenlandbereiche, die als Acker bzw. Grünland genutzt werden, während die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete dienen. Eine Leitbahn für den regionalen oder lokalen Luftaustausch stellt der Talbereich des Weilersbachs dar. Insbesondere sollen die dargestellten Wälder in ihrer Fläche nicht verkleinert, durch Straßen, Freileitungen oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht weiter zerschnitten und hierdurch in ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes/Dorfgebets gibt es kaum Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftprodukti-

on. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den teilweise versiegelten Boden kann weniger Wasser verdunsten, weshalb diese Fläche im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft beitragen kann.

Um einem Aufheizen des Gebietes im Sommer entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen wie Mindestbepflanzung der Bauflächen, Randeingrünungsmaßnahmen und möglichst der Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen etc. festgesetzt. Insgesamt werden bau-, betriebs- und anlagebedingt die Lufthygiene und die Lufttemperatur geringfügig negativ beeinträchtigt.

Ergebnis:

Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Geologische Formation im Geltungsbereich ist geprägt durch die Jurensismergel- oder Opalinuston-Formation. Diese zeichnet sich durch grauen Mergelstein und blau- bis schwarzgrauen Tonstein aus. Von oben nach unten können Kalkbänke durch das Plangebiet ziehen.

Der Boden ist vorherrschend durch Braunerden geprägt mit einem geringen Anteil von Pseudogley-Braunerde aus Normallehm bis Schluff (Lösslehm) und teilweise aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Der Boden ist teilweise durch ackerbauliche Nutzung und schon versiegelten Flächen (befestigte und unbefestigte Wege geprägt. Im Plangebiet fällt das Gelände in Richtung Osten bis ca. 10% stärker ab. Die am Hang liegenden Bereiche sind durch Erosion gefährdet. Bei höherem Sandanteil sind diese Böden wasserdurchlässiger, bei höherem Schluff/ Ton- Gehalt nimmt die Wasserdurchlässigkeit ab. Ein Bodengutachten wurde nicht durchgeführt.

Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt werden sich vor allem die freien nicht bebauten Flächen verändern. Auf diesen Erweiterungsflächen wird Oberboden abgeschoben, muss zwischengelagert oder abgefahren werden. Zum Teil erfolgen auch Eingriffe in den Unterboden. Diese Flächen werden zukünftig als Lagerfläche verwendet oder dienen der Erweiterung des Betriebes durch bauliche Anlagen. Zwar ist der Boden damit vor Erosion geschützt. Allerdings gehen durch die Bodenversiegelung die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in den versiegelten Bereichen teilweise verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Im Bebauungsplan sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen.

Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine landwirtschaftliche Produktion mehr auf den Restfläche, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung und dem damit verbundenen Eingriff sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Planbereich liegt weder im Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet noch sind Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Durch das Plangebiet führt ein namenloser Graben, der bei Niederschlag wasserführend ist. Der offene Graben führt südlich außerhalb des Plangebietes entlang des Wiesenweges (Fl. Nr. 630, Gemarkung Oberweilersbach) nach nordöstlicher Richtung und schwenkt dann in der Mitte des Plangebietes nach Norden. Nach etwa ca. 35 Meter im Plangebiet verrohrt der

Graben und leitet dann in einem nördlich verlaufenden weiteren Graben ein, der sein Wasser in den Weilersbach ableitet. Der Grundwasserflurabstand ist bedingt durch die Hanglage vermutlich relativ groß, genaue Untersuchungen haben nicht stattgefunden. Bei Niederschlag kann das Oberflächenwasser aufgrund der Hanglage des Gebietes zu Erosion führen.

Durch die geplante Bebauung mit den entstehenden baulichen Anlagen, Zufahrten, Lagerflächen etc. und der damit verbundenen Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate geringer. Die teilweise Trennung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers und die Sammlung des Oberflächenwassers im Regenrückhaltebecken wirken sich positiv auf die Belastung der örtlichen Kanalisation und der Kläranlage aus. Das Oberflächenwasser wird dann gedrosselt an den Weilersbach abgegeben und nicht unkontrolliert auf der Fläche abgeleitet. Insgesamt wird das Regenwasser der versiegelten Flächen größtenteils in die Beckenanlage am südlichen Rand des Plangebietes geleitet und dann über Gräben/Kanalisation abgeführt. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan wie die Empfehlung von Dachbegrünungen, die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster etc. lassen sich negative Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Den positiven Aspekten der Entlastung der Kanalisation und das Sammeln des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Weiterleitung steht die Versiegelung und die Hanglage des Plangebietes mit ihren negativen Folgen gegenüber. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist schon jetzt durch den landwirtschaftlichen und baugewerblichen Betrieb mäßig intensiv bis intensiv genutzt. Der Planbereich ist mit vereinzelt Grünstrukturen bepflanzt. Angrenzend an den Geltungsbereich ist das Gebiet durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswege und durch die schon jetzt bestehende Bebauung geprägt. Durch die Tätigkeiten auf dem bestehenden Betrieb und auf den umliegenden Flächen (Acker, Wirtschaftswege) ist das Gebiet häufig gestört.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurde aufgrund der Lage des Gebietes eine fachliche Untersuchung für ein Vorkommen von Vögeln, Zauneidechse, Amphibien gefordert. Diese Relevanzprüfung ist im ersten Halbjahr 2024 durch die Dipl. Biologin R. Krüger durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass Brutplätzen der Höhlenbrüter im Plangebiet verlorengelassen und eine Störung der Brutplätze auf den angrenzenden Ackerflächen vorliegt. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund des strukturarmen Gebietes und der häufigen Störung auf der Firmenfläche auszuschließen.

Die komplette Relevanzprüfung und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe „Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung“) den Bebauungsplanunterlagen bei.

Auswirkungen:

Das Plangebiet wird durch den jetzt schon bestehenden Betrieb im Bereich der Landwirtschaft und des Baugewerbes geprägt und wird durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswege und auch durch die bestehende Bebauung intensiv genutzt. Entsprechend ist das Gebiet häufig gestört. Durch die Schaffung von Gewerbeflächen und zusätzlich Dorfgebietsflächen kommt es während der Bauphase und auch nach Fertigstellung der Anlage zu einer Verringerung potenzieller Nahrungsfläche im Bereich des Geltungsbereiches für verschiedene Arten. Durch den Betrieb auf den Erweiterungsflächen wirken neben den jetzigen Beeinträchtigungen zusätzliche Immissionen auf die Tierwelt ein.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel festgestellt:

- Verlust von Brutplätzen der Höhlenbrüter auf den Flächen im Plangebiet.
- Störung der Brutplätze auf den angrenzenden Ackerflächen durch die neuen Anlagen, Gebäude und Lärm.
- Verlust von Nahrungshabitaten.

Die Einhaltung der Brutzeitschutzes vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres sowie die Erhaltung der Bäume sind wichtiger Bestandteil als Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz. Durch die Neupflanzungen von Hecken und Obstbäumen im Gebiet werden zusätzliche Bruthabitate geschaffen. Außerdem wird durch verschiedene CEF-Maßnahmen das Nahrungsangebot erweitert. (siehe auch Kapitel 8.5.3 „Maßnahmen zum Artenschutz“) Durch diese Maßnahmen kann den artenschutzrechtlichen Belangen, die durch die Planung hervorgerufen werden, Rechnung getragen werden.

Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum des Traufs der nördlichen Franken Alb am direkten Übergang zum Vorland der nördlichen Frankenalb und dem Wiesenttal. Somit liegt dieses unmittelbar an der Grenze zwischen den Naturräumen des flachen Talgrunds und den ansteigenden Hängen der nördlichen Frankenalb. Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine nach Osten zum Tal des Weilersbaches hin abfallende Fläche, die schon jetzt durch den landwirtschaftlichen und baugewerblichen Betrieb mäßig intensiv bis intensiv genutzt wird. Der Planbereich ist mit vereinzelt Grünstrukturen bepflanzt. Angrenzend an den Geltungsbereich ist das Gebiet durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswege und durch die schon jetzt bestehende Bebauung geprägt.

Das Gebiet liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“.

Auswirkungen:

Das Gebiet ist schon durch die bestehende gewerbliche Halle und die im Plangebiet befindlichen Gebäude vorbelastet. Durch die geplante Bebauung wird in die Landschaft eingegriffen und das Landschaftsbild wird sich durch die Größe und Form der neuen Gebäude verändern. Vor allem die im Gewerbegebiet entstehende Halle wird das Landschaftsbild in diesem Bereich beeinflussen und die Bebauung wächst weiter in die Landschaft in westliche Richtung hinaus. Die Nähe des Plangebietes zur bestehenden Bebauung wird außerdem die Ortsansicht verändern. Durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Randeingrünung, Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit überbaubarer Fläche, Fassadeneingrünung etc.) kann dieser Eingriff abgemildert werden. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren.

Ergebnis:

Der Gesamteindruck des Landschaftsbildes wird sich durch die Neubauten in diesem Bereich verändern. Um die Neubauten in das Landschaftsbild zu integrieren, sind diverse Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Insgesamt sind durch die Bebauung Umwelteinwirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich von Oberndorf in der Gemeinde Weilersbach in einem Seitental des Wiesentals am westlichen ansteigenden Rand des Talraumes des Weilersbaches. Das Plangebiet wird durch den jetzt schon bestehenden Betrieb im Be-

reich der Landwirtschaft und des Baugewerbes geprägt und wird durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswege und durch die bestehende Bebauung intensiv genutzt. Direkte Erholungseinrichtungen wie überregionale oder lokale Radwege führen nicht am Planungsbereich vorbei. Ebenfalls tangieren direkte oder überörtliche Wanderwege das Plangebiet nicht.

Jedoch dient dieses Gebiet durchaus der Naherholung für die benachbarte Bevölkerung z. B. durch Spaziergänger, Walker.

Auswirkungen

Durch die Neuausweisung eines Gewerbegebietes und eines Dorfgebietes wird keine Minderung der Naherholungsfunktion und keine erhebliche Mehrbelastungen durch Lärmimmissionen erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund des Gewerbegebietes/Dorfgebietes nicht wesentlich verschlechtern, da schon jetzt die Flächen intensiv genutzt werden. Jedoch kann die zukünftige Bebauung in diesem Bereich störend wirken. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes wird der Störfaktor abgemildert und die Auswirkung reduziert. Für den Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“ bedeutende großflächige Wälder und Wiesenflächen sind nicht betroffen.

Ergebnis

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch das Gewerbegebiet auf den Menschen als gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Planungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört.

Ein Bodendenkmal (D-4-6232-0169, Titel: „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“) liegt direkt südlich am Rande der Geltungsbereichsgrenze, jenseits des Flurweges (Fl. Nr. 630, Gemarkung Oberweilersbach). Die Denkmalschutzbehörde hat dazu noch keine Stellungnahme abgegeben. Etwaige Hinweise, Forderungen etc. werden berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde ist bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern im Bebauungsplan enthalten.

Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3 Wechselwirkung

Hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. stehen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser in enger Verbindung zueinander. Ähnlich verhält es sich z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss des Landschaftsbildes auf den Erholungswert für den Menschen) oder Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss der Begrünung auf das Landschaftserlebnis).

Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergibt sich durch die vorgesehene Planung nicht.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden, könnte auf der Fläche keine Erweiterung der Betriebe in unmittelbare Nähe stattfinden und eine geordnete bauliche Weiterentwicklung wäre nicht gewährleistet. Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Eingriffe in die Naturraumpotentiale würden entfallen. Im Plangebiet würde keine Auffüllung des Geländes erfolgen und eine Versiegelung würde nicht

stattfinden. Ebenfalls würde die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Der Lebensraum von Tiere und Pflanzen würde nicht verkleinert werden und die Fläche stünde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Dachbegrünung) empfohlen, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen oder einer Versickerung zuzuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Um die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu fördern, sind alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Schutz des Oberbodens (vorsorgender Bodenschutz) eingetragen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial und Bodenaushub auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in bestehende Schutzgebiete oder Biotope vermieden. Der Geltungsbereich liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen wenige Heckenstrukturen und einzeln Bäume vorzufinden sind.

Dadurch weist das Planungsgebiet keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen.

Weiterhin sind Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot innerhalb des Baugebietes festgesetzt. So ist je 300 m² überbauter Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen. Durch Erhaltungsmaßnahmen werden bestehende Gehölzstrukturen geschützt und durch die festgesetzten Pflanzgebote werden umfassende neue Gehölzhabitate geschaffen, so dass nur von einer geringen Verschlechterung lokaler Artenpopulationen auszugehen ist.

Um weiter dem Artenschutz Rechnung zu tragen, haben zum Schutz vor brütenden Vögeln eine Rodung des Gehölzbestandes und die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 eines Jahres zu erfolgen. Zusätzlich sind die vorhandenen Bäume innerhalb der

Grenze des Erhaltungsgebotes und das Begleitgrün entlang des offenen Grabens zu erhalten.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes und zum Schutz von Nachtfaltern und anderer nachaktiver Tiere sind energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Baulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Das Licht der LED-Leuchten darf nur gezielt nach unten strahlen. Ein nächtliches Anstrahlen der Fassade ist nicht zulässig.

8.5.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im geplanten Dorfgebiet bzw. Gewerbegebiet liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Das geplante Dorfgebiet bzw. Gewerbegebiet ist nördlich von Oberweilersbach gelegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tannenwaldstraße“ in Oberweilersbach umfasst eine Fläche von ca. 13.228 m². Derzeit wird diese Fläche unterschiedlich genutzt. Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist der derzeitige Zustand der Flächen als Ausgangszustand zu bewerten. Die westlich gelegene Halle und die östlich gelegenen schon bestehenden Nebengebäude, Hofflächen, Scheunen etc., die teilweise dem Innenbereich zuzuordnen sind, werden in der Ausgleichsrechnung als eingriffsneutral bewertet. Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwerteliste gem. BayKomV vor, welche Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird wie folgt berechnet:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Ausgangszustand (lt. BNT-Liste) x Eingriffsfaktor

Zusätzlich können bei geeigneten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bis zu 20% abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten und Biotope werden normalerweise auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwerteliste in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen eingestuft.

Der Eingriffsfaktor wird auf Basis der Eingriffsschwere betrachtet und entspricht der GRZ. Im vorliegenden Fall beträgt die Eingriffsschwere 0,5 bzw. 0,8.

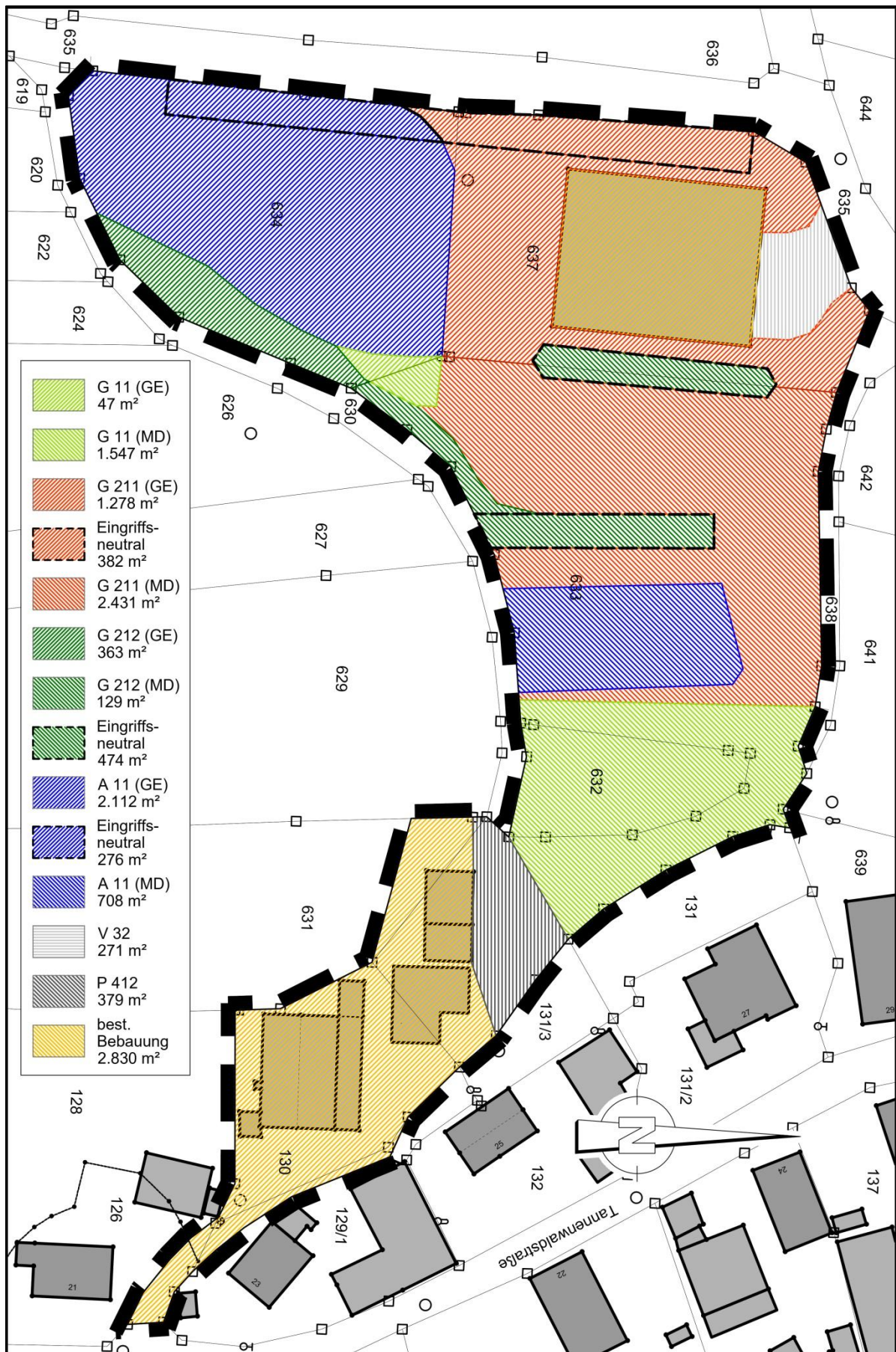


Abb. 5: Ausgangszustand des Plangebietes

Die Fläche befindet sich in der Naturraumhaupteinheit D61 „Fränkische Alb“. Das Plangebiet liegt in der Naturraum- Einheit 080 „Nördliche Frankenalb“.

Durch die Ausweisung der Flächen als Dorfgebiet bzw. als Gewerbegebiet sind folgende Flächen betroffen:

Gesamte Planbereichsgröße: ca.13,23 ha, davon ausgleichspflichtig: 9.923 m²

Ausgangszustand:

Darstellung Fläche	Bestand	Code lt. Biotopwert- liste	Beschreibung	Wert- punkte
Hellgrüne Fläche	Intensivgrünland	G11	Intensiv bewirtschaft. Grünland	3 WP
Rote Fläche	mäßig extensives Grünland	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6 WP
Dunkelgrüne Fläche	extensives Grünland	G212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8 WP
Blaue Fläche	Ackerfläche	A 11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP
Graue Fläche	Weg geschottert	V32	Wirtschaftsweg befestigt	1 WP
Schwarze Fläche	Lagerplatz	P412	Lagerplatz - teilversiegelt	1 WP
Braune Fläche	bestehende Bebauung, Hofflächen etc.		eingriffsneutral	
Dunkelgrüne Fläche mit schwarzer Umrandung	bestehende Bepflanzung, Graben		eingriffsneutral (Erhaltungsgebot)	
Blaue und rote Fläche mit schwarzer Umrandung			eingriffsneutral (zukünftige Ausgleichsfläche)	

Tab. 1: Aufteilung des Planbereiches lt. Biotopwertliste und eingriffsneutrale Flächen

Bestandserfassung Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ/ Eingriffsfakt.	Ausgleichsbedarf [WP]
A11 MD	Intensiv bewirtschafteter Acker	708	2	0,5	708
A11 GE	Intensiv bewirtschafteter Acker	2.112	2	0,8	3.539,2
G211 MD	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	2.431	6	0,5	7.293
G211 GE	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	1.278	6	0,8	6.134,4
G212 MD	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	129	8	0,5	516
G212 GE	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	363	8	0,8	2.323,2
G11 MD	Intensivgrünland	1.547	3	0,5	2.320,5
G11 GE	Intensivgrünland	47	3	0,8	112,8
V32 GE	Wirtschaftsweg - befestigt	271	1	0,8	216,8
P412 MD	Lagerplatz - teilversiegelt	379	1	0,5	189,5
Summe [WP]		9.923			23.353,4

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist geprüft worden, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Anlage von Eingrünungen	Eingrünungen dienen sowohl der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes als auch der Biodiversität (Nistplatz, Nahrung f. Insekten) und des Mikroklimas	Festsetzung in dem BBP B I 6.1 (zu pflanzende Bäume); BBP B I 6.2 (zu pflanzende Hecken); B I 6.2 (Bepflanzungen)
Erhalt von bestehenden Gehölzen/ Bäumen	Best. (Obst)Bäume und Hecken stellen einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar	Festsetzung in dem BBP B I 6.4 (Erhaltungsgebot)

Verwendung sickerfähiger Pflaster	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in dem BBP B II 5 (Befestigung)
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmittel mit warmweißen LED Lampen	Reduzierung u. Minimierung von Störungen nachaktiver Fauna durch nichtstoffliche Immissionen	Festsetzung in dem BBP B I 6.5 (Beleuchtung)
Summe (max. 20 %)		8 %
Summe Ausgleichsbedarf [WP]		21.485,13

Tab. 3.: Ermittlung des Planungsfaktors

Der **Ausgleichsbedarf** des geplanten Baugebiets beläuft sich insgesamt auf **21.485,13 WP**.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf wird sowohl auf einer internen Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 634 und 637 (Maßnahme A1), alle Gemarkung Oberweilersbach als auch auf einer externen Teilfläche der Fl. Nr. 804 der Gemarkung Reifenberg (Maßnahme A2) realisiert.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand n. der BNT-Liste			Prognosezustand n. der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m²)	Aufwertung	Reduzierung Erreich. Prog.	Ausgleichsumfang in WP
1	A11 Fl. Nr. 634 Fl. Nr. 637	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophile Gebüsche, Hecken	10	276	7	1	1.932
	G211 Fl. Nr. 634 Fl. Nr. 637	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche, Hecken	10	382	3	1	1.146
2	A11 Fl. Nr. 804	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	1.841	10	-	18.410
Summe Ausgleichumfang in Wertpunkte										21.488

Tab. 4.: Ermittlung des Ausgleichumfangs

Durch die beiden Ausgleichmaßnahmen A1 (658 m²) und A2 (1.841 m²) kann ein Ausgleichsumfang von 21.488 WP generiert werden. Dadurch wird der Bedarf von 21.485,13 WP vollständig gedeckt.

Interne Ausgleichsfläche A1

- Anlage einer mesophilen Gebüsch- und Heckenlandschaft – B112-**
- westliche Teilfläche der Fl. Nr. 634 und 637, alle Gemarkung Oberweilersbach**

Um eine Hecken-/Gebüschlandschaft im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland (B112 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche (658 m²) wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

Ausführung und Pflege:

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen mesophilen Gebüschs sowie Hecken (s. Pflanzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität.

Die Pflanzungen sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen.

Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtthosen oder Mittel gegen Verbiss) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist.

Die restliche Fläche wird mit einer artenreichen Grünlandsaatmischung angesät und extensiv bewirtschaftet. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Eine erste Mahd erfolgt ab dem 01.07. und eine zweite Mahd ab dem 01.10 eines jeden Jahres, mit jeweiliger Abfuhr des Mahdgutes.

Externe Ausgleichsfläche A2

- Anlage eines artenreiches Extensivgrünland – G214**
- Teilfläche der Fl. Nr. 804 , Gemarkung Reifenberg**

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist aufgrund der Lage des Bodendenkmales dringend auf tiefere Bodeneingriffe zu verzichten. Die beschriebene Anlage eines artenreiches Extensivgrünlandes erfolgt ohne weitere Bodeneingriffe und ist daher eine denkmalverträgliche Lösung. Sollten zur Herstellung der Ausgleichsfläche dennoch Bodeneingriffe notwendig werden (Humusabtrag, Pflanzgruben, o.ä.) bedürfen diese einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG. Eine Tiefenlockerung des Geländes, welche tiefer reicht als der aktuelle Pflughorizont, ist auszuschließen.

Derzeit wird die zukünftige externe Ausgleichsfläche als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche A2 (1.841 m²) wird ein extensives Grünland (G214) entwickelt und mit 12 Wertpunkten angesetzt.

Um das artenreiche Extensivgrünland (G214 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

Ausführung und Pflege

Eine Tiefenlockerung des Geländes, welche tiefer reicht als der aktuelle Pflughorizont, ist aufgrund des Bodendenkmals auszuschließen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandsaatmischung aus einem gebietseigenen/autochthonen Saatgut aus der Herkunftsregion 12 einzusäen. Anschließend ist die Fläche extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Eine erste Mahd erfolgt ab dem 01.07. und eine zweite Mahd ab dem 01.10 eines jeden Jahres, mit jeweiliger Abfuhr des Mahdgutes.

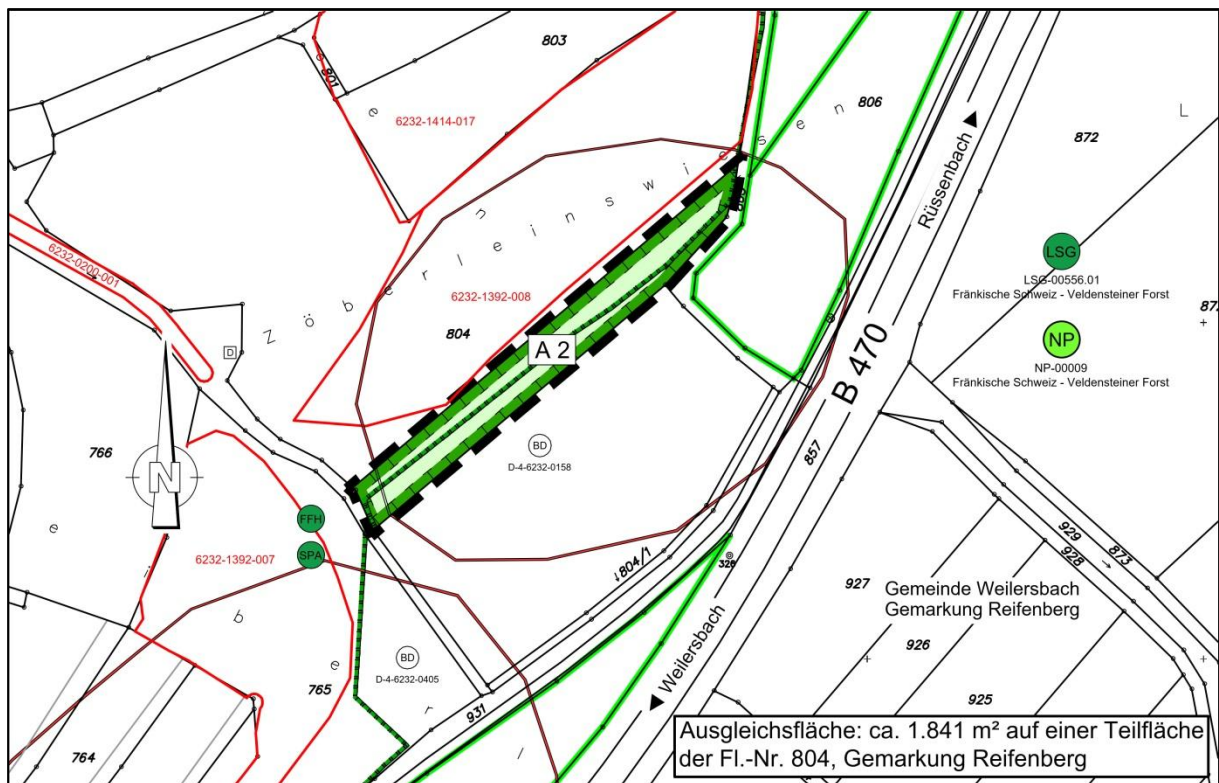


Abb. 6: Übersicht der Lage der externen Ausgleichsfläche; Maßnahme A2

Sicherung der Maßnahmen:

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt im Grundbuch eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

8.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen)

Aufgrund der Ausweisung eines Dorf- und Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Oberndorf wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt. Als Ergebnis wurden der Verlust von Brutplätzen der Höhlenbrüter auf den Flächen im Plangebiet und die Störung der Brutplätze auf den angrenzenden Ackerflächen durch die neuen Anlagen, Gebäude und Lärm festgestellt. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan aufgenommen:

V1: Rodung und Baufeldfreimachung vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres.

V2: Erhaltung möglichst aller noch vorhandener Bäume im Plangebiet; bei Abgang oder Rodung sind diese zu ersetzen.

V3: Erhaltung des offenen Grabens mit seinen Begleitstrukturen.

Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (**CEF-Maßnahme**) sind im Plangebiet durchzuführen:

CEF 1: Neupflanzung einer Wildhecke mit einheimischen autochthonen Straucharten im westlichen Plangebiet als Abgrenzung zum Flurweg. (siehe Maßnahme A 1)

CEF 2: Aufhängen von Nistkästen (2 Meisenkästen, 1 Halbhöhle und 1 Starenkasten) in Absprache mit der UNB, evtl. auch an den Hallen oder Gebäuden.

CEF 3: Einbringen von Saumbiotopen und Randstreifen oder einjähriger Brachestreifen als Nahrungshabitat für die Vogelarten im Bereich der Regenrückhaltebecken. Umsetzung erst nach Abschluss der Baumaßnahme;

CEF 4: Naturnahe Gestaltung des RRB als Lebensraum für Amphibien und Wasserinsekten bzw. Nahrungsraum für Vögel; Umsetzung erst nach Abschluss der Baumaßnahme;

Durch die genannten Maßnahmen kann den artenschutzrechtlichen Belangen, die durch die Planung hervorgerufen werden, Rechnung getragen werden.

8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung des Gewerbegebietes und Dorfgebietes an dieser Stelle dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Ausgleichsbedarf auswirken. So konnte durch den Planungsfaktor der Ausgleichsbedarf um 8% gesenkt werden. Damit ist der notwendig Ausgleichsumfang und die in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich reduziert worden.

Weiterhin ist der Bedarf an Ausgleichsflächen gesenkt worden, indem die interne Kompensationsfläche sowohl für die CEF-Maßnahme als auch für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme belegt wird.

Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.). Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) wird die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“, gefordert.

Planungsanlass und -absichten sind im Vorfeld der Planung bereits mit allen Beteiligten mehrfach besprochen worden. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Null-Variante“ stellt hierbei für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

Vergleichbar geeignete bzw. vergleichbar große Standorte im direkten Umgriff des bestehenden Betriebes mit einer - wie im vorliegenden Fall gegeben - bereits bestehenden und leistungsfähigen Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenanbindung vorhanden usw.), sind nicht verfügbar. Die Erweiterung liegt unmittelbar am bestehenden Ortsrand

von Oberndorf mit Anschluss an den vorhandenen Betrieben. Eine Erweiterung erfolgt nur im benötigten Umfang.

Eine Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. Dorfgebietes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Darüber hinaus bedeutet eine Neuansiedlung des kompletten Betriebes inkl. der geplanten Erweiterung an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1,3 ha. Dies stellt einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als eine Erweiterung am bisherigen Standort. Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Betrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Somit können mögliche Flächen weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes. Durch die Platzierung der Baugrenze wird der Eingriff zum Teil in bestehende Grünstrukturen vermieden.

8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt. Die Belange auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden untereinander im vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, der rechtskräftige Bebauungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Auch Erkenntnisse aus der Relevanzprüfung und der schalltechnischen Untersuchung dienten zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und des Schutzgutes Mensch. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Da eine objektive Erfassung sämtlicher Zusammenhänge nicht immer möglich ist und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet/Dorfgebiet am westlichen Ortsrand von Oberndorf zu schaffen. Die Gemeinde Weilersbach will durch die Schaffung eines Gewerbegebietes/Dorfgebietes die mittlerweile beengten Platzverhältnisse auf dem jetzigen Areal des Betriebes verbessern. Eine Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem geplanten Standort Brutplätze der Höhlenbrüter verloren gehen und die Störung der Brutplätze auf den angrenzenden Ackerflächen vorliegt. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Gewerbegebiets- und Dorfgebietsfläche gering erhebliche

Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch und auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft und Pflanzen/Tiere mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen erkennbar.

Durch die Lage des Plangebietes, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der Ausgleichsbedarf kann innerhalb und außerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Tab. 5: Erheblichkeitsabschätzung

Erstellt am: 18.04.2024

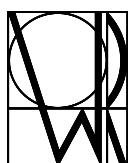
Geändert am 20.03.2025

Geändert am 22.05.2025

Weilersbach, den 22.05.2025

.....
Marco Friepes,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 22.05.2025



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich