

Inhaltsverzeichnis

Teil A, Begründung

<u>1</u>	<u>Planungsanlass / Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</u>	<u>3</u>
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2.2	Topographie / Nutzung	3
2.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	3
2.4	Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren	4
<u>3</u>	<u>Bodenordnende Massnahmen.....</u>	<u>4</u>
<u>4</u>	<u>Art und Mass der baulichen Nutzung.....</u>	<u>4</u>
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Mass der baulichen Nutzung.....	5
4.2.1	Grund und Geschossflächenzahl	5
4.2.2	Höhenentwicklung	5
4.2.3	Bauverbots- und –Beschränkungszone	5
<u>5</u>	<u>Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen</u>	<u>6</u>
5.1	Bauweise	6
<u>6</u>	<u>Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen</u>	<u>6</u>
6.1	Dachgestaltung.....	7
6.2	Fassaden.....	7
6.3	Einfriedungen	7
6.4	Gestaltung der Werbeanlagen	7
<u>7</u>	<u>Erschliessung.....</u>	<u>8</u>
7.1	Verkehrerschließung	8
7.1.1	Straßenerschließung	8
7.1.2	Stellplätze	8
7.1.3	Park & Rideanlage.....	8
7.2	Ver- und Entsorgung.....	8
7.2.1	Wasser- und Energieversorgung	8
7.2.2	Abwasserbeseitigung.....	9
7.2.3	Abfallbeseitigung	10
7.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	10
<u>8</u>	<u>Grünordnung.....</u>	<u>10</u>
8.1	Nicht überbaute private Flächen	10
8.2	Öffentliche Grünflächen – naturbelassener Bereich	10
8.3	Öffentliche Grünfläche - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	11
8.4	Private Grünflächen	11
8.5	Anpflanzung von Bäumen und sträuchern	11
8.6	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	11
8.7	Pflege / Unterhaltung	11
8.8	Massnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	11
<u>9</u>	<u>Immissionsschutz.....</u>	<u>19</u>
9.1	Ausgangssituation	19
9.2	Emissionskontingentierung	19
9.3	Beschränkungen.....	21
<u>10</u>	<u>Altlasten</u>	<u>21</u>
<u>11</u>	<u>Denkmalschutz</u>	<u>21</u>
<u>12</u>	<u>Umweltbericht.....</u>	<u>22</u>

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

12.1	Einleitung	22
12.2	Untersuchungsinhalte / Untersuchungsbereich	22
12.3	Beschreibung des Vorhabens	23
12.4	Beschreibung der Schutzgüter	23
12.4.1	Geologie und Boden	23
12.4.2	Wasser / Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser)	23
12.4.3	Klima/Luft.....	24
12.4.4	Arten und Biotope	24
12.4.5	Orts- / Landschaftsbild	24
12.4.6	Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	24
12.4.7	Übergeordnete Bindungen.....	25
12.5	Bewertung der Schutzgüter	25
12.5.1	Boden	25
12.5.2	Wasser	25
12.5.3	Klima/Luft.....	26
12.5.4	Arten und Biotope	26
12.5.5	Orts- / Landschaftsbild	26
12.5.6	Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	26
12.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen... 27	
12.6.1	Minimierung	27
12.6.2	Massnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	27
12.7	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung	28
12.7.1	Baubedingte Auswirkungen	28
12.7.2	Anlagebedingte Auswirkungen.....	28
12.7.3	Betriebsbedingte Auswirkungen.....	29
12.8	Verbleibende, erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	30
12.9	Prognose.....	30
12.10	Anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	30
12.11	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	31
12.12	Verfahren, Umweltüberwachung	31
12.13	Zusammenfassende Beurteilung.....	31

Anhang: Ermittlung von Eingriff und Ausgleich

Teil A, Begründung

1 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Durch die Verlegung der Kreisstraße CO 13 ergeben sich für die Gemeinde Ebersdorf neue Entwicklungspotentiale. Die Gemeinde möchte diese Potentiale nutzen und das bestehende Gewerbegebiet „Ebersdorf-West, Teilgebiet 2“ erweitern. Durch den Neubau der Kreisstraße CO 13 kann diese Erweiterungsfläche direkt an die Kreisstraße angeschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Westen von Ebersdorf und grenzt im Süden an die Bundesstraße B 303, im Westen an die Autobahn BAB 73 und im Osten an das Gewerbegebiet „Ebersdorf-West, Teilgebiet 2“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Flur-Nr.: 1458/11; 1458/12; 1458/13; 1458/18; 1459; 1460; 1468 sowie Teilflächen aus den Flur-Nr.: 1443/31457; 14,58/10; 1458/14; 1458/15; 1458/17, 1462; 1463; 1465; 1467; 1479; 1481; 1485; 1486; 1487; 1489; 1490

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Ebersdorf.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 5,83 ha.

2.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von ca. 328 m. ü.N.N. im Süden auf ca. 340 m ü.N.N im Norden an. Um die Bauflächen wirtschaftlich zu nutzen sind Geländemodellierungen und Terrassierungen erforderlich.

2.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Probeschürfungen haben ergeben, dass bereits in ca. 2,00 m Tiefe Fels (Sandstein) ansteht. Bedingt durch diese geologischen Verhältnisse ist der Baugrund nicht für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

2.4 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN FAKTOREN

Siehe Umweltbericht

3 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung werden die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig. Entsprechend der Abgrenzung im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie die festgesetzten Immissionskontingente nicht überschreiten:

GE I Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebsinhaberwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Innerhalb des GE I sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräusche die im Plan eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von $L_{EK \text{ tag (6:00 Uhr-22:00Uhr)}}$ 65 dB(A) und $L_{EK \text{ nacht (22:00 Uhr-6:00Uhr)}}$ 59 dB(A) nicht überschreiten.

GE II Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebsinhaberwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Innerhalb des GE II sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräusche die im Plan eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von $L_{EK \text{ tag (6:00 Uhr-22:00Uhr)}}$ 65 dB(A) und $L_{EK \text{ nacht (22:00 Uhr-6:00Uhr)}}$ 50 dB(A) nicht überschreiten.

GE III Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Erotik-Shops etc.) sowie Betriebsinhaberwohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

Innerhalb des GE III sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräusche die im Plan eingetragenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von $L_{EK\ tag}$ (6:00 Uhr-22:00Uhr) 65 dB(A) und $L_{EK\ nacht}$ (22:00 Uhr-6:00Uhr) 52 dB(A) nicht überschreiten.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2.1 Grund und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bestimmt.

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

Für das Gewerbegebiet I wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt Um die Fernwirkung der Baumassen zu mindern.

4.2.2 Höhenentwicklung

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung und zur städtebaulichen Gliederung der Bauflächen wird die zulässige Wandhöhe auf den Bauflächen in abgestufter Form festgesetzt. In den Gewerbegebieten I und II wird die zulässige Wandhöhe auf 12,00 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine übermäßige Höhenentwicklung zur freien Landschaft hin begrenzt werden. Abweichend hiervon ist im Gewerbegebiet I ein gemeinschaftlicher Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 365 m ü.N.N. zulässig.

Im Gewerbegebiet III wird die Wandhöhe auf 8,00 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt. Da dieses Baufeld deutlich über der Bundesstraße liegt, wird hier eine geringere Höhe festgesetzt um die Fernwirkung der entstehenden Fassaden zu mindern.

4.2.3 Bauverbots- und –Beschränkungszone

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB 73 Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter von der B 303 jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt auch für Zäune und Werbeanlagen.

Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße CO-13-neu dürfen, gemäß Art. 23 BayStrwG, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs.

Im Übrigen bedürfen, gemäß § 9 (1) FStrG, Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen, z.B. Zäune) längs der BAB 73 in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der B 303 bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 BayStrwG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs CO-13-neu in einer Entfernung bis zu 30 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Dies gilt auch für Zäune und Werbeanlagen.

Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Auflagen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist.

5 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 BAUWEISE

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Gebäude sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Garagen und Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur außerhalb der dargestellten Grünflächen.

6 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Angesichts der noch nicht im Detail bekannten technischen und logistischen Anforderungen sind die Festsetzungen so gestaltet, dass die städtebauliche Ordnung, die Einfügung in das Ortsbild und der Nachbarschutz gewährleistet sind; die erforderliche Flexibilität für die nachfolgenden Bauantragsverfahren werden jedoch gewahrt.

6.1 DACHGESTALTUNG

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

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

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

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

6.2 FASSADEN

Die naturgemäß großen Wandflächen gewerblich genutzter Gebäude wirken massiv auf das Orts- und Landschaftsbild. Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren.

6.3 EINFRIEDUNGEN

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

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen innerhalb der Sichtdreiecke an Straßen 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen.

6.4 GESTALTUNG DER WERBEANLAGEN

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren. Im Gewerbegebiet I ist darüber Hinaus ein gemeinschaftlicher Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 365 m ü.N.N. zulässig.

7 ERSCHLIESSUNG

7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

7.1.1 Straßenerschließung

Von der südlich angrenzenden B 303 aus führt die CO 13 (neu) parallel zur Autobahn BAB 73 nach Norden.

Von der CO 13 (neu) aus erfolgt ein Anschluss zur HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Teilgebiet 2 im Gewerbegebiet „Ebersdorf-West“. Einzelheiten über die Ausgestaltung der Knotenpunkte sowie die Aufteilung der Kosten werden im Zuge der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern geklärt.

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausreichend dimensioniert. Auf der Südseite der HAUPTERSCHLIEßUNG und der Innenseite der Ringstraße grenzt ein 2,00 m breiter Gehsteig an. Zur Nordgrenze des Plangebietes schließt sich ein 2,50 m breiter begrünter Versorgungstreifen an.

Die maximale Längsneigung der Straße wird auf 4 % begrenzt um auch bei Schnee und Eis eine sichere Befahrbarkeit zu ermöglichen. Aufgrund der Längsneigung liegt die Straßenoberfläche im Hochpunkt ca. 6,00 m unter dem bestehenden Gelände. Da zu Schaffung ebener Baufelder eine Terrassierung des Geländes erfolgt, werden sich die Böschungen jedoch noch deutlich reduzieren.

Die interne Erschließung erfolgt über einen Ringschluss zum Teilgebiet 2. Hierzu ist eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

7.1.2 Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken sowie zur Förderung der Versickerung von Oberflächenwasser und aus Gründen des Bodenschutzes sind Mitarbeiterstellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Bodenbedingungen dies erlauben.

7.1.3 Öffentlicher Umsteigeparkplatz /Park & Rideanlage

Gegenüber dem Gewerbegebiet ist ein öffentlicher Umsteigeparkplatz vorgesehen. Hier sollen 20 Stellplätze für Fahrgemeinschaften entstehen.

7.2 VER- UND ENTSORGUNG

7.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption des Leitungsnetzes zu beachten.

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Eine Versorgung des Bereichs mit Erdgas ist ebenfalls möglich. Hierzu ist jedoch der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger und dem Gasversorger erforderlich. Die Erschließungsvereinbarung dient zur Koordination der Baumaßnahmen Strom und Gas und zur Vermeidung von nachträglichen Straßenaufbrüchen (Vorabverlegung von Gasanschlusstutzen in die Bauparzellen).

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Soweit keine Entwässerung im Freispiegel möglich ist, werden die Schmutzwässer in einem Hebewerk an der südlichen Grenze des Plangebietes gesammelt und in den nächsten Schmutzwasserkanal gepumpt.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet weisen eine geringe Versickerungseignung auf. Das Entwässerungskonzept geht daher von einer weitgehenden Sammlung der Oberflächenwasser in dem südlich der B 303 gelegenen gemeindlichen Regenrückhaltebecken aus. Die Flächen wurden bei der Bemessung des Beckens bereits berücksichtigt.

Soweit auf den Baugrundstücken eine Flächenbefestigung von mehr als 60 % realisiert werden soll, ist hierfür eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung nachzuweisen. Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall zu beachten. Die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind rechtzeitig einzuholen.

7.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

7.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

8 GRÜNORDNUNG

Das Konzept der Grün- und Freiflächengestaltung innerhalb des Planungsumgriffs beinhaltet beidseits der geplanten CO 13 und entlang der B 303 in größerem Umfang Grünflächen, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Mit Hilfe dieser Grünflächen und der weiteren Festsetzungen zur Grünordnung soll vorrangig das Landschaftsbild neu geordnet werden, so dass der durch das geplante Gewerbegebiet neu definierte Ortstrand von Ebersdorf weitgehend landschaftlich eingebunden wird.

Da die Lage der Grundstückzufahrten zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht feststeht, ist eine Querung der dargestellten Grünflächen mit Grundstückszufahrten je Grundstück bis zu einer Breite von 7,00 m zulässig. Die durch die Zufahrt versiegelte Fläche ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

8.1 NICHT ÜBERBAUTE PRIVATE FLÄCHEN

Ein Flächenanteil von mindestens 10 % jedes Baugrundstückes ist gärtnerisch zu gestalten. Um das Ziel zusammenhängender Grünflächen zu erreichen, sind die Flächenanteile in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu entwickeln.

Zur Sicherung der grünordnerischen Belange ist die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu jedem Bauantrag nachzuweisen.

8.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN – NATURBELASSENER BEREICH

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen dienen der Neuordnung des Landschaftsbilds und sind naturnah zu gestalten und zu erhalten.

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

8.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist das vorhandene Biotop Nr. 141 (Hecke) zu erhalten. Geländeterrassierungen und –modellierungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb des Biotops zulässig.

8.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

In den privaten Grünflächen sind Bäume entsprechend der Pflanzliste A als Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen selbst sind mit Sträuchern der Pflanzliste A anzulegen und entsprechend zu pflegen. Eine Unterbrechung der privaten Grünflächen durch Grundstückszufahrten ist zulässig. Es sind die in den Pflanzlisten angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen.

Pflanzliste A beinhaltet Arten heimischer Bäume und Sträucher, die eine regelmäßige gärtnerische Pflege vertragen.

8.5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste B beinhaltet Arten heimischer Bäume und Sträucher, die durch Wüchsigkeit und Habitus besonders für den Standort am Rand zur freien Landschaft geeignet sind.

8.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Wie im Kapitel Topographie erläutert sind auf den Bauflächen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Ausbildung eines einheitlich nutzbaren Geländereiefs erforderlich und daher zulässig.

8.7 PFLEGE / UNTERHALTUNG

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

8.8 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1A ABS. 3 BAUGB

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 15-17 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Durch die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes sind Eingriffe im oben genannten Sinne zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Aus-

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

gleichsbedarfs erfolgen gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Eine Darstellung der durchgeführten Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsbedarf ist in den Abbildungen im Anhang dokumentiert.

Von der gesamten Flächengröße des Geltungsbereiches (5,83 ha) bleiben die Anteile der zukünftigen öffentlichen Grünflächen sowie die bereits versiegelten Flächen in einem Umfang von insgesamt 2,37 ha unberücksichtigt. Die Umwandlung von der landwirtschaftlichen Nutzfläche zur naturnahen Grünfläche löst keine Eingriffe aus. Demnach sind bei der Eingriffs- Ausgleichsberechnung 3,46 ha anzusetzen.

Die Bilanzierung der erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft und der daraus resultierende Kompensationsbedarf erfolgt in drei Schritten.

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Flächengröße in m ²
Kategorie I – geringe Bedeutung - Acker, Intensivgrünland, Straßenbegleitgrün	51.569
Kategorie II – mittlere Bedeutung - Altgras-/ Ruderalfluren, Feucht-/ Nassgrünland, naturnahe Hecke	4.980

Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

2. Einstufung der Planung nach Eingriffsschwere

Entsprechend der Planung als Gewerbegebiet und Straßenraum wird der Planungsraum grundsätzlich dem Typ A – Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

3. Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Überlagerung der heutigen Situation (Bestand) mit der künftigen Nutzung (Eingriff) ergibt folgende Beeinträchtigungsintensität:

Teilgebiet nach Kategorie	Eingriffstyp	Eingriff in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I - Acker, Straßenbegleitgrün	A	23.661	0,3	7.098
Kategorie I - Intensivgrünland	A	7.813	0,4	3.125
Kategorie II - Altgras-/ Ruderalflur, Hecke	A	3.104	0,9	2.794
Summe		34.578		13.017

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

Die Entwicklung des ‚Gewerbegebietes Ebersdorf West, Teil 3‘ verursacht einen rechnerischen Ausgleichsbedarf gemäß bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 1,30 ha.

Da der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden kann, sind planexterne Ausgleichsflächen erforderlich. Eine Anerkennung der ‚Öffentliche Grünflächen - naturbelassener Bereich‘, die zwischen der CO 13 und der BAB A 73 entstehen, als ökologische Ausgleichsmaßnahmen wäre fachlich nicht gerechtfertigt, da auf diese Flächen durch die Verkehrsstrassen von zwei Seiten Störungs- und Isolationseffekte einwirken.

Somit stehen im Geltungsbereich nicht ausreichend naturschutzfachlich geeignete Flächen zum Ausgleich zur Verfügung. Es werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen vorgesehen. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs hat hier den Vorteil, dass die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege durch die räumliche Konzentration von Ausgleichsmaßnahmen leichter und für Naturhaushalt und Landschaftsbild wirksamer verwirklicht werden können. Dies wird insbesondere möglich durch die Zusammenarbeit der Gemeinde Ebersdorf mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Coburg, die im Vorfeld der Planungen für das gesamte Gemeindegebiet im Sinne eines Ökokontos Flächen ermittelt haben, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden und für eine Verwendung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche geeignet sind.

Damit ist das geplante Ausgleichsmaßnahmenkonzept mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

Zum Ausgleich der Eingriffe, die durch den Neubau der CO 13-neu im Geltungsbereich und den Bau der übrigen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs entstehen, wird eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 239, Gemarkung Großgarnstadt, Gemeinde Ebersdorf festgesetzt. Dieses Flurstück wird von der Gemeinde Ebersdorf erworben.

Zum Ausgleich der Eingriffe, die durch die geplanten Gewerblichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs entstehen, wird eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 822, Gemarkung Großgarnstadt, Gemeinde Ebersdorf festgesetzt. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ebersdorf.

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“



Abbildung 1: Ausgleichsfläche mit Umgrenzungslinie (orange) auf Flurnr. 239

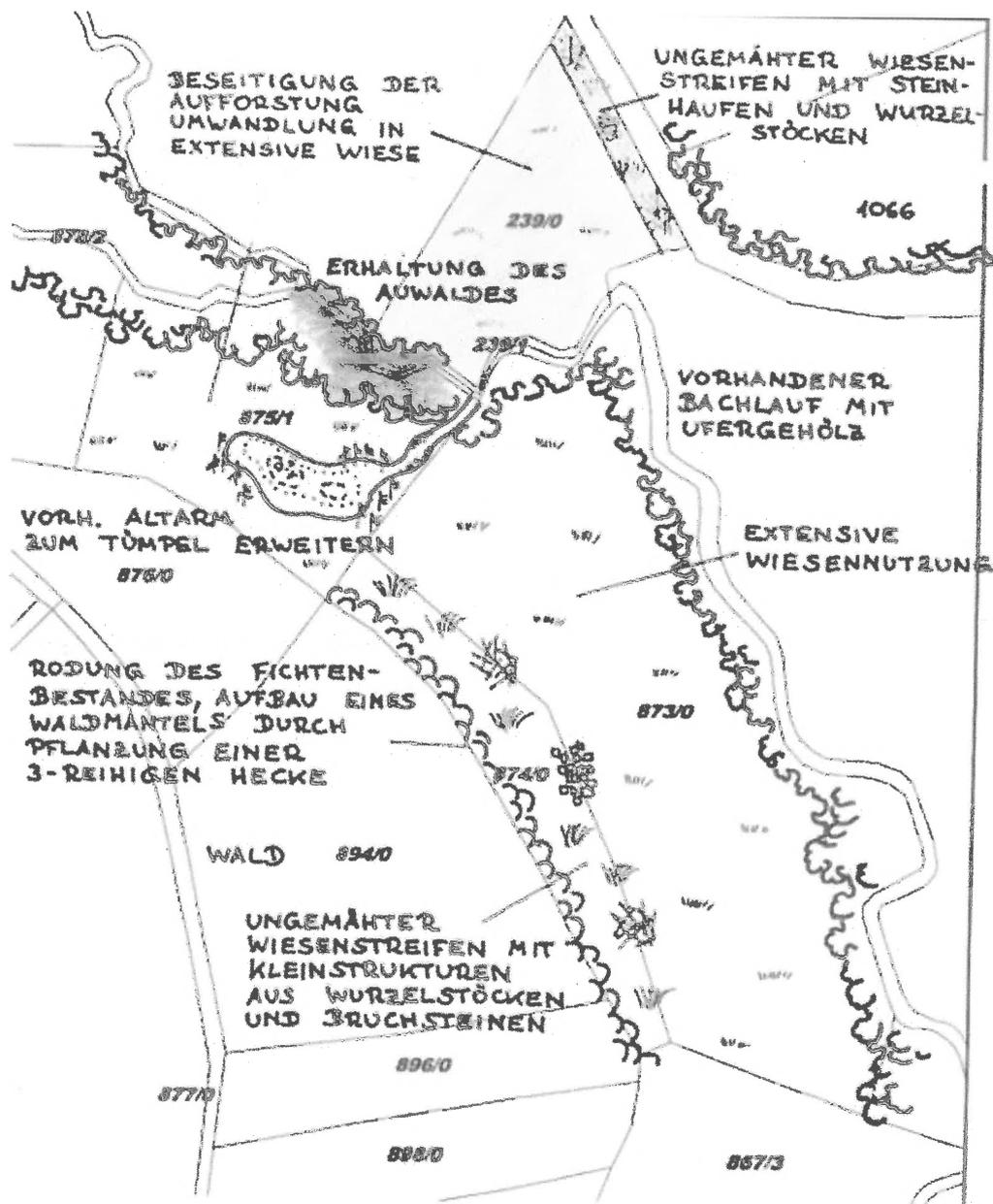
Die Maßnahmenfläche auf Flur-Nr. 239 liegt zwischen Großgarnstadt und Frohnlach im Bachtal des Röderbachs und hat eine anrechenbare Größe von 0,19 ha. Mehrere kleine Bäche (Schneibach, Schmierbach und Höllgraben) treffen in diesem Tälchen zusammen und vereinigen sich zum Röderbach.

Das Röderbachtal ist im weiteren Verlauf nach Süden als Bestandteil des FFH-Gebiets Nr. 5732-373.02 „Röderbach-, Biberbach- und Schneybachtal“ geschützt. Maßgeblich wertgebende Lebensraumstrukturen des FFH-Gebiets sind die naturnahen Fließgewässer, feuchte Hochstaudenfluren und magere Flachlandmähwiesen. Im Umfeld der Maßnahmenfläche ist das Schneybachtal jedoch durch standortfremde Aufforstungen mit Fichten aus naturschutzfachlicher Sicht beeinträchtigt.

Das Flurstück 239 wird zur Zeit forstwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wurde vor kurzem mit Douglasien neu aufgeforstet, nachdem der vorherige Fichtenbestand durch den Borkenkäfer massiv geschädigt wurde. Ein Rodungsantrag durch die Gemeinde wurde bereits gestellt. Im Süden des Flurstücks angrenzend zum Röderbach stockt ein naturnaher Gehölzsaum aus Erlen u.a. Arten (teilweise auf Flurstück 239/1).

Das Ziel der Maßnahme liegt darin, die naturnahen Lebensraumtypen – Bach, Staudenfluren, Flachlandmähwiesen – zu fördern und standortfremde Bestockung aus dem Talraum zu entfernen. Zu diesem Zweck werden auf der Maßnahmenfläche die standortfremden Nadelgehölze entfernt. Die standortgerechte Bestockung entlang des Bachs verbleibt. Angrenzend daran werden durch die Rücknahme der Douglasien-Aufforstung feuchte Offenlandstandorte geschaffen. Die Flächen werden als Grünland eingesät und in der Folge extensiv genutzt. Die Ansaat erfolgt mit einer Feuchtwiesen-Mischung für den Auebereich. Die Feuchtwiesenmischung setzt sich aus ausdauernden, feuchtigkeitsliebenden Kräutern und Gräsern, überwiegend mittel- bis niederwüchsig und schnittverträglich, zusammen.

Am nordöstlichen Rand des Flurstücks wird zum Flurweg hin ein ungemähter Wiesenstreifen mit Steinhäufen und Wurzelstöcken angelegt.



Biotopegestaltungsmaßnahmen

auf den Grundstücken Fl. Nr. 873, 874 und 875/1, Gemarkung Frohnlach
und Fl. Nr. 1066, Gemarkung Großgarnstadt



Abbildung 2: Maßnahmenkonzept für Ausgleichsfläche auf Flurnr. 239
Untere Naturschutzbehörde Lkr. Coburg

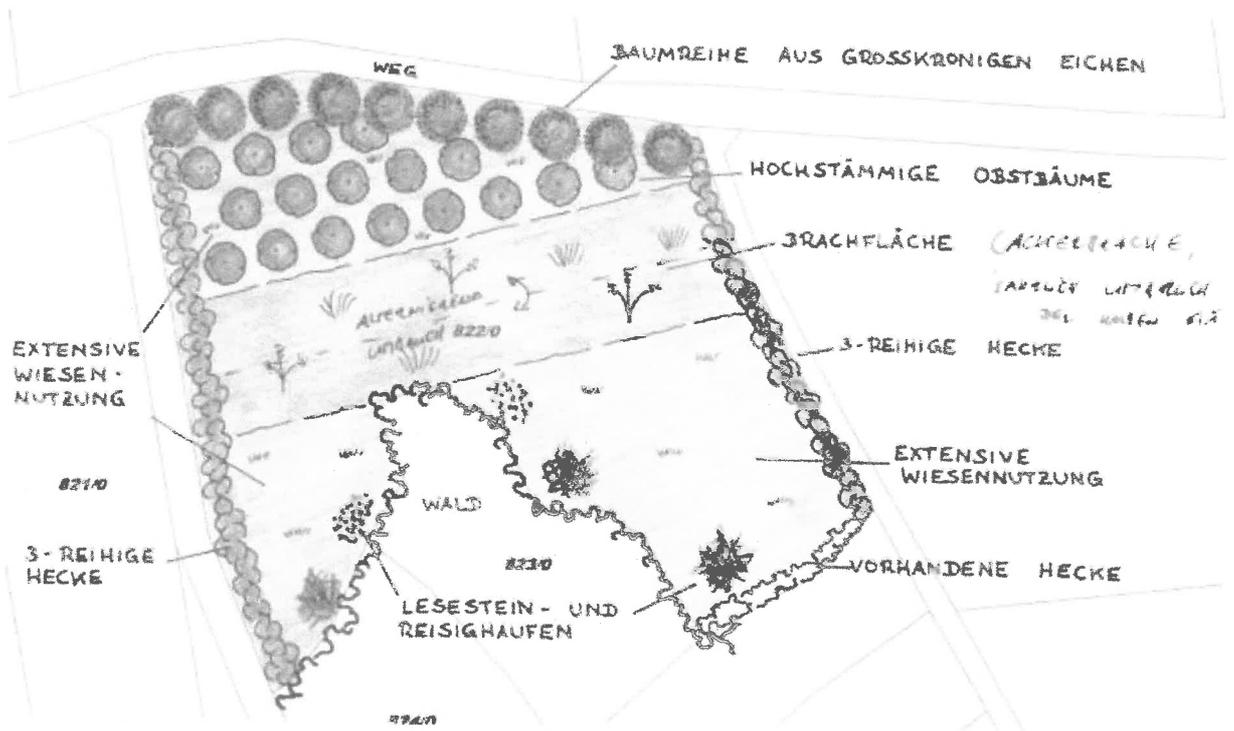
Die Maßnahmenfläche auf Flur-Nr. 822 liegt zwischen Oberfüllbach und Kleingarnstadt und hat eine anrechenbare Größe von 1,10 ha. Das Flurstück wird im Norden ackerbaulich genutzt, die Bereich am Waldrand als Grünland.



Abbildung 3: Ausgleichsfläche mit Umgrenzungslinie (orange) auf Flurnr. 822

Als Maßnahmen wird im Norden und Süden der Fläche eine extensive Wiesennutzung vorgesehen. Im Nordteil werden hochstämmige Obstbäume gepflanzt, im Südteil werden am Waldrand Lesestein- und Reisighaufen angelegt. Im Mittelteil des Flurstücks wird eine Ackerbrache hergestellt, bei der jährlich jeweils die Hälfte der Fläche umgebrochen wird. Eingerahmt wird das Flurstück im Westen und Osten von einer 3-reihigen Hecke mit standortheimischen Arten und im Norden von einer Reihe großkroniger Eichen.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in vollem Umfang kompensiert.



Biotopgestaltungsmaßnahmen
 auf dem Grundstück Fl. Nr. 822, Gemarkung Großlamstedt
 Coburg, den 30.10.2007
 gez. Pitz

 M 1:1000

Abbildung 4: Maßnahmenkonzept für Ausgleichsfläche auf Flurnr. 822;
 Untere Naturschutzbehörde Lkr. Coburg

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 AUSGANGSSITUATION

Die maßgebenden Immissionsorte am westlichen Ortsrand von Ebersdorf bzw. am nordöstlichen Ortsrand von Zeickhorn sind durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe bzw. ausgewiesene Gewerbeflächen erheblich vorbelastet. Aus diesem Grund sind die Zusatzbelastungen, die im Rahmen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebersdorf-West, Teilgebiet III" vergeben werden können, insbesondere zur Nachtzeit stark beschränkt.

Die im Gewerbegebiet I vorgesehene Nutzung mit Tankstelle, Autowerkstatt und einer Systemgastronomie mit Drive-In-Umfahrt benötigt erfahrungsgemäß auch zur Nachtzeit ein erhebliches Emissionskontingent.

Auf dem Gewerbegebiet II sollen Fachmärkte realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer derartigen Nutzung keine maßgebenden Schallemissionen zur Nachtzeit verursacht werden.

Weitere Nutzungen auf dem Gewerbegebiet III sind derzeit noch nicht konkret bekannt.

9.2 EMISSIONSKONTINGENTIERUNG

Bei der Emissionskontingentierung wird aufgrund der geplanten Nutzungen das maximal mögliche Emissionskontingent an das Gewerbegebiet I vergeben, so dass die geplante Nutzung realisiert werden kann. Für das Gewerbegebiet II wird ein Emissionskontingent vorgesehen, das ausreichend bemessen ist, so dass technische Anlagen (z. B. Kühlung, Lüftung, usw.) zur Nachtzeit durchgehend betrieben werden können. Mit diesen Vorgaben wird zudem das verbleibende Kontingent für das Gewerbegebiet III festgelegt.

Die Emissionskontingentierung wurde nach DIN 45691 durchgeführt. Hierbei berechnet sich das Emissionskontingent aus dem am Immissionsort einzuhaltenden Planwert LP, und einer geometrischen Pegelabnahme.

Weitere Abschläge für Zusatzdämpfungen (z. B. Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung), Abschirmungen und Beurteilungszuschläge (z. B. Ruhezeit-, Ton- und Impulshaltigkeitszuschlag) bleiben außer Betracht.

Unter Zuhilfenahme einer computergestützten Berechnung wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 45491 folgende zulässige Emissionskontingente für die Gewerbegebiete ermittelt.

	Emissionskontingent L_{EK} in Dezibel	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
GE I	65	59
GE II	65	50
GE III	65	52

Bei der Emissionskontingentierung wurden zudem die Vorbelastungen aus dem Gewerbegebiet Ebersdorf-West, Teilgebiet 2, sowie aus den bestehenden Gewerbebetrieben und den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen berücksichtigt. Hierbei wurden die schalltechnischen Ansätze berücksichtigt, die entsprechend den schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Wölfel im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan EbersdorfWest, Teilgebiet 2, getroffen wurden.

Die durchgeführten Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass im benachbarten allgemeinen Wohngebiet (östlich neben dem Netto-Markt) die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Überschreitung kann nicht vermieden werden, da der Immissionsrichtwert bereits durch die vorhandene Nutzung ausgeschöpft wird. Die Überschreitung beträgt sowohl nachts als auch tags weniger als 2 dB.

Im Mischgebiet östlich des Kreisverkehrs kann zur Nachtzeit der Immissionsrichtwert ebenfalls nicht eingehalten werden, da bereits die bestehenden Betriebe bzw. ausgewiesenen Flächen zu einer Überschreitung führen. Durch das Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3, erhöht sich die Überschreitung um 0,5 dB.

Die Berechnungen wurden jedoch ohne jegliche Berücksichtigung einer Abschirmung durch die neu zu errichtenden Gebäude durchgeführt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Schallbelastung geringer ausfällt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung wird diese mögliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Nutzungen daher im Rahmen der Abwägung toleriert.

Im Bereich von Zeickhorn wurden die bestehenden Gewerbegebiete nicht im Detail untersucht. Da die Zusatzbelastung durch das Gewerbegebiet Ebersdorf-West, Teilgebiet 3, mindestens 10 dB, unter dem Immissionsrichtwert liegt, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich im Sinne der TA Lärm, Ziffer 2.2, nicht mehr im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Zudem wird an diesem Immissionsort der Immissionsrichtwert durch alle westlichen Gewerbeflächen der Gemeinde Ebersdorf in Summe um 10 dB zur Tagzeit bzw. um 8 dB zur Nachtzeit unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass die westlichen Gewerbeflächen der Gemeinde Ebersdorf selbst in Summe keinen maßgeblichen Beitrag zu den dort einwirkenden Geräuschen liefern.

9.3 BESCHRÄNKUNGEN

Die grundsätzlich zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen in den Gewerbegebieten sind nur dann zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} bezieht sich auf die bebaubare Grundstücksfläche. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691.-2006-12, Abschnitt 5.

Bei einer Bebauung oder Nutzung der Gewerbegebiete ist im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L , den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

10 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

11 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

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

Teil B

12 UMWELTBERICHT

12.1 EINLEITUNG

Entsprechend § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus § 2 (4) BauGB.

Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt für die geplanten Gewerbegebiete 2,53 ha, die geplanten Straßenflächen 0,73 ha und die neu geplanten Radwege- und Parkplatzflächen 0,11 ha. Die übrigen Flächenanteile von insgesamt 2,37 ha des Geltungsbereiches (5,83 ha) werden als Grünflächen gestaltet oder sind bereits versiegelte Flächen.

Eine detaillierte Beschreibung der Festsetzungen zum Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang der Bebauung erfolgt in der Begründung Teil A.

12.2 UNTERSUCHUNGSINHALTE / UNTERSUCHUNGSBEREICH

Entsprechend § 2a BauGB werden die Schutzgüter untersucht und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Eingriffsempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben bewertet.

Der Umweltbericht enthält folgende Inhalte:

- Beschreibung des Vorhabens
- Beschreibung der Schutzgüter (Bestand)
- Bewertung der Bedeutung der Schutzgüter
- Betrachtung der aktuellen ökologischen und sonstigen Funktionen unter Berücksichtigung von Vorbelastungen
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen
- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung
- Beschreibung und Bewertung der Eingriffsschwere getrennt nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung.
- Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffs und Ausgleichs
- Darstellung verbleibender Auswirkungen

Das Gebiet liegt im Naturraum Itz-Baunach-Hügelland (117A), südöstlich von Coburg.

Der Naturraum ist grundsätzlich gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Tälern mit gliedernden Hochflächen, Plateaus, Restbergen und Hügeln. Im Geltungsbereich ist die 'Friesendorfer Höhe' mit einer Höhe von 342 m ü. NN. landschaftsprägend. Das

Gelände steigt im Geltungsbereich von 324 m ü. NN im Bereich der Autobahnausfahrt in nordöstlicher Richtung bis auf 341 m ü. NN an.

Das Untersuchungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Geländegliedernd finden sich an den Terrassenkanten Raine und vereinzelt Hecken.

Das Gebiet ist dicht besiedelt mit den Orten Zeickhorn im Westen und der Gemeinde Ebersdorf im Osten. Der Siedlungsanteil erweitert sich infolge zunehmender Gewerbegebiete. Die Bundesstraße B303 verläuft im Süden von Ost nach West. Die Autobahn A73 ist neu gebaut einschließlich der Anschlussstelle an der B 303 und führt in Nord-Süd-Richtung durch den Raum.

12.3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Mit der geplanten Verlegung der Kreisstraße CO 13 vom westlichen Ortsrand von Ebersdorf weiter nach Westen parallel zur neuen BAB A 73 werden Möglichkeiten für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen. Das bestehende Gewerbegebiet „Ebersdorf-West, Teilgebiet 2“ soll nach Westen zur Autobahn A 73 bzw. der geplanten CO 13 erweitert werden. Durch den Neubau der Kreisstraße CO 13 kann diese Erweiterungsfläche direkt an die Kreisstraße angeschlossen werden.

12.4 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER

12.4.1 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird vom Oberen Burgsandstein gebildet, der bereits in ca. 2,00 m Tiefe ansteht wie Probeschürfungen ergeben haben. Aus den meist feinkörnigen Sandsteinpaketen entstanden leicht bearbeitbare Braunerden. Überall dort, wo tonige Zwischenlagen anstehen, entwickelten sich schwere Pseudogleyböden.

12.4.2 Wasser / Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser)

Grundwasser

Der tiefe Untergrund ist aufgrund der geologischen Vorgaben (sehr komplexe Lagerungsverhältnisse) nur in geringem Umfang grundwasserführend (sehr große und schwankende Flurabstände).

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des UGs fließt der Lindenbach, ein Gewässer III. Ordnung, das über den Füllbach der Itz zufließt. Die Gewässergüte des Lindenbaches ist mit Güteklasse II – III angegeben. Der Lindenbach ist laut ABSP, Lkr. Coburg für den Raum ökologisch von lokaler Bedeutung.

12.4.3 Klima/Luft

Der Bearbeitungsraum liegt großklimatisch in der Übergangszone vom ozeanisch zum kontinental geprägten Klima. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8° C, der mittlere Jahresniederschlag 600-650 mm. Vorherrschende großräumige Windrichtungen sind West und Südwest. Das Klima ist als mäßig feucht-kühl zu bezeichnen.

12.4.4 Arten und Biotope

Im Geltungsbereich sind Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland (M 1 : 5.000, Lkr. Coburg, TK 5732) vorhanden: eine feuchte Senke im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Nr. 140) und eine Strauchhecke auf der 'Friesendorfer Höhe' (Nr. 141).

Charakteristisch für die freie Feldflur sind Biotoptypen wie Felldraine mit Altgrasbeständen am Übergang von Grünland- zu Ackerflächen sowie einzelne Strauchhecken. Jedoch ist die Ausstattung der Feldflur im Geltungsbereich mit naturnahen Vegetationselementen mäßig, die vorhandenen Altgrasfluren und Hecken sind in der Feldflur isoliert.

Die Ausstattung des Geltungsbereichs an tierökologisch bedeutsamen Biotopen ist gering. Die vorhandenen naturnahen Kleinstrukturen in der Feldflur sind als solche zu werten.

12.4.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Gebiet zeichnet sich durch ein kleinteiliges, abwechslungsreiches Relief mit markanten Kuppen und Tälern aus. Der Raum ist durch den bewaldeten 'Reinersberg', einer sich aus der Landschaft erhebenden Liasinsel - mit 361 m ü. NN die höchste Erhebung im Raum - und die 'Friesendorfer Höhe' mit 342 m ü. NN geprägt. Zwischen den Erhebungen liegt eingeschnitten das Tal des Lindenbachs. Der Talgrund des Lindenbachs ist bis auf die parallel verlaufende Bahnlinie unverbaut. Die Autobahn A73 in Dammlage und Brücke über das Linden- und Füllbachtal verändert das Landschaftsbild stark in Richtung technischer Prägung.

Die offene Feldflur ist durch Schläge gekennzeichnet, die durch einzelne Raine und Hecken unterbrochen sind. Die kleinen Vegetationsstrukturen haben jedoch kaum raumgliedernde Wirkung. Die Waldflächen und das Lindenbachtal tragen stärker zur Gliederung bei (z.B. 'Reinersberg'). Wichtige Sichtbeziehungen bestehen zwischen dem 'Reinersberg' und der 'Friesendorfer Höhe', die jedoch bereits durch das bestehende Gewerbegebiet am Westrand von Ebersdorf beeinträchtigt sind.

Die vorhandenen und in Bau befindlichen Verkehrsstrukturen und Siedlungsflächen trennen bereits heute die landschaftlichen Bereiche der 'Friesendorfer Höhe' und am 'Reinersberg' voneinander.

Die großen Gewerbeflächen westlich von Ebersdorf schieben sich weit in den Raum hinein und sind bisher kaum in die Landschaft eingebunden.

12.4.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Wohnumfeld

Östlich des geplanten Gewerbegebiets schließt ein weiteres Gewerbegebiet an. Die nächstliegenden Wohnbauflächen befinden sich in Richtung der Ortsmitte von Ebersdorf, auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn in Zeickhorn sowie nördlich des Planungsgebiets in Friesendorf.

Erholung

Nutzbare Freiräume innerhalb des Planungsraumes sind nicht vorhanden. Wichtige nutzbare Freiraumverbindungen durch das Gelände bestehen ebenfalls nicht. Das Gelände hat daher derzeit keine Erholungsfunktionen.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind nicht bekannt. Sachgüter im Sinne von Abbau, Lagerstätten oder Bergbau sind nicht vorhanden.

12.4.7 Übergeordnete Bindungen

- Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- Schützenswerte Biotop sind durch die amtliche Biotopkartierung erfasst.

12.5 BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Zur Erfassung und Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ist eine Einschätzung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter einschließlich vorhandener Belastungen notwendig. Daran anschließend erfolgt eine Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter (gem. § 2 UVPG).

Die Bewertung der Ausgangssituation erfolgt verbal-argumentativ.

12.5.1 Boden

Im Planungsgebiet sind weitgehend natürliche Bodenverhältnisse und –funktionen vorhanden

Vorbelastung

Die Böden unterliegen Vorbelastungen durch die Landwirtschaft (Pestizide, Düngemittel) und durch Verkehrswege (Versiegelung und Verdichtung, Schadstoffeintrag im Umfeld viel befahrener Verkehrswege wie B 303, A73)

Trotz der Vorbelastungen ist die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen als **hoch** zu bewerten.

12.5.2 Wasser

Auf den bisher unversiegelten Flächen kann Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Sickerleistung ist auf Grund des Untergrundes jedoch als gering einzustufen.

Oberflächengewässer oder Grundwasseraustritte sind nicht vorhanden. Eine Bedeutung des Grundwasservorkommens zu Trinkwasserzwecken besteht nicht.

Vorbelastung

Vorbelastungen durch Stoffeintrag oder Ablagerungen sind nicht bekannt.

Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser als **gering** eingestuft.

12.5.3 Klima/Luft

Als zusammenhängende Kaltluftentstehungsgebiete sind die Acker- und Grünlandflächen auf der 'Friesendorfer Höhe' kleinklimatisch wirksam. Die Kaltluft fließt nach Südwesten Richtung B 303 und BAB A 73.

Vorbelastung

Luftbelastungen für den Raum entstehen derzeit in unbekanntem Maße durch gewerbliche Betriebe sowie in geringerem Maße durch Hausbrand. Zudem bestehen verkehrsbedingten Immissionen durch die A 73 und die B303.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima/Luft wird außerhalb der näheren Umgebung als **gering** eingestuft.

12.5.4 Arten und Biotope

An wertgebenden Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet nur Kleinstrukturen wie Feldraine, Hecken und eine feuchte Senke vorhanden

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Arten und Biotope wird außerhalb der näheren Umgebung als **gering** eingestuft.

12.5.5 Orts- / Landschaftsbild

Wichtige Sichtbeziehungen bestehen zwischen dem 'Reinersberg' und der 'Friesendorfer Höhe', die jedoch bereits durch das bestehende Gewerbegebiet am Westrand von Ebersdorf beeinträchtigt sind. Die vorhandenen und in Bau befindlichen Verkehrsstrukturen und Siedlungsflächen trennen bereits heute die landschaftlichen Bereiche der 'Friesendorfer Höhe' und am 'Reinersberg' voneinander.

Die großen Gewerbeflächen westlich von Ebersdorf schieben sich weit in den Raum hinein und sind bisher kaum in die Landschaft eingebunden.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild wird als **hoch** eingestuft.

12.5.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Wohnumfeld

Da das geplante Gewerbegebiet westlich, südlich und östlich eingerahmt wird von Verkehrsstrassen (A 73 und CO 13, B 303) und einem weiteren Gewerbegebiet kann die Bedeutung des Gebietes für das Wohnumfeld als **gering** bezeichnet werden.

Eine hohe Bedeutung nimmt das Schutzgut Mensch in den umliegenden Wohnbauflächen in Ebersdorf, Zeickhorn und Friesendorf ein. Diese Wohnbauflächen sind bereits heute Lärmbelastungen aus verschiedenen Quellen (Autobahn, Straßen, vorhandenes Gewerbe) ausgesetzt.

Erholung

Das Gebiet besitzt keine Freiraumqualitäten, Wegebeziehungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat für das 'Schutzgut Mensch - Erholung' **geringe** Bedeutung.

12.6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a (3) BauGB.

12.6.1 Minimierung

Im folgenden werden die im Bebauungsplan vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen schutzgutbezogen benannt.

Arten und Biotop

- - Erhalt einer biotopkartierten Hecke
- - Verwendung standortgerechter Gehölze

Orts- und Landschaftsbild

- - umfangreiche grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen

Mensch, Kultur und Sachgüter

- - Beschränkung der Lärmemissionen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Lärmemissionskontingentierung

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

Darlegung in Teil A, Punkt 8.8 der Begründung.

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 15-17 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es

zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Durch die vorliegende Planung eines Gewerbegebietes sind Eingriffe im oben genannten Sinne zu erwarten. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der erforderliche Ausgleich muss außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erbracht werden. Er erfolgt auf gemeindeeigenen Grundstücken in der Gemarkung Großgarnstadt, auf Flurnr. 239 und 822.

12.7 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es werden, unterschieden nach der grundlegenden Ursache (Bau, Anlage und Betrieb), die schutzgutbezogenen Wirkungen der geplanten Baumaßnahmen 'Gewerbegebiet' in der Ausführung gemäß des Vorentwurfes zum Bebauungsplan benannt.

Auf Grundlage der Beschreibung der Schutzgüter und der Auswirkungen wird unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffsschwere schutzgutbezogen bewertet. Die Minimierungsmaßnahmen sind in der folgenden Beschreibung mit einem „+“ gekennzeichnet.

12.7.1 Baubedingte Auswirkungen

Vorübergehende Staub- und Lärmentwicklung sowie sonstiger Emissionen während der Bauzeit

12.7.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Schutzgut Boden

- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung (Lebensraumfunktion)
- Verlust der grundwasserbezogenen Schutzfunktionen des Bodens
- Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit von land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Böden
- Veränderungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes durch Abgrabung, Aufschüttung, Bodenaustausch.

Grundwasser

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung

Klima/Luft:

- Verlust der Kaltluftproduktion durch großflächige Versiegelung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Veränderung des Kleinklimas durch Erhitzung der befestigten Flächen bei sommerlichen Temperaturen und Zunahme der bodennahen Temperatur

Arten und Biotope:

- Verlust von Pflanzen- und Tierlebensräumen durch Versiegelung und Überbauung (Ranken, Raine, feuchte Senke)
- + Erhalt der biotopkartierten Strauchhecke (Nr. 141); Verwendung standortgerechter Gehölze bei großflächigen Neupflanzungen innerhalb der Geltungsbeirch

Orts- / Landschaftsbild:

- Überprägung von Geländestrukturen (Aufschüttungen und Abgrabungen zur Nivellierung des Geländehanges)
- Veränderung des Landschaftsbildes infolge der Bauwerke
- + umfangreiche grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen und flächigen Strauchpflanzungen

Mensch, Kultur- und Sachgüter:

- + Erhalt Radwegeverbindung nach Norden und über Autobahnbrücke nach Westen

12.7.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) nach Ebersdorf, damit für die Schutzgüter

Boden:

- Belastung des Bodens mit Schadstoffeintrag (Abgase, Reifenabrieb, Streusalz etc.)
- Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden durch Unfall

Wasser:

- Gefahr des Schadstoffeintrages in Grundwasser durch Verkehrsbetrieb bzw. Unfall

Klima/ Luft:

- Luftverschmutzung durch Emissionen von Kraftfahrzeugen

Tier- und Pflanzenwelt:

- Individuenverluste durch Kollision mit Fahrzeugen
- Abwanderung von Tierarten infolge Lärm, Erschütterungen, Beunruhigung etc.
- Veränderung der Standortbedingungen durch Immissionen und damit ungünstige Veränderung des Artenspektrums.

Mensch, Kultur- und Sachgüter:

- Belastung der Wohnfunktion durch weitere Lärmemissionen:
Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen wurden die Lärmwirkungen aus dem geplanten Gewerbegebiet in Hinblick auf die nächstgelegene Wohnbebauung ermittelt. Im B-Plan werden Schallemissionskontingente festgesetzt, die das Maß der zulässigen Lärmausbreitung regeln.

„Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“

Hierdurch wird sichergestellt, dass in der nächstgelegenen Wohnbebauung die vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Lärm ist somit auszuschließen.

12.8 VERBLEIBENDE, ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT

Durch den Bebauungsplan ergibt sich folgende erhebliche Umweltauswirkung auf das Gebiet des Geltungsbereichs:

Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich GE I, II und III

Der Eingriff durch Bodenversiegelung kann in Anbetracht der Planungsvorgaben nicht weiter minimiert werden.

Sonstige Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen der Planung entsprechend der Eingriffsbilanzierung ausgeglichen.

12.9 PROGNOSE

Bei Durchführung der Planung ergeben sich relevante Nachteile auf die Umwelt im Bereich der Neuversiegelung von Boden, auf das Landschaftsbild und auf den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Im Rahmen der Grünordnung werden Maßnahmen ergriffen, um die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren. Positiv zu bewerten sind die umfangreichen grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen und flächigen Strauchpflanzungen sowie der Erhalt der biotopkartierten Strauchhecke (Nr. 141)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wäre zunächst keine Änderung der Bestandsituation zu erwarten. Da der Flächennutzungsplan die Grundstücke als gewerbliche Baufläche ausweist, ist langfristig mit einer Bebauung zu rechnen, die zumindest gleiche Auswirkungen haben wird.

12.10 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Gebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit den langfristigen Zielvorstellungen der Ortsentwicklung der Gemeinde Ebersdorf.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort bieten sich nicht an. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Erfordernisse der speziellen Nutzung und die besondere Lage am Ortsrand.

12.11 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Zum Artenschutz wurde ein Gutachten erstellt, dessen Inhalt berücksichtigt wurde.

12.12 VERFAHREN, UMWELTÜBERWACHUNG

Umweltüberwachung

Da keine wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind, wird von einer weiteren Umweltüberwachung (Monitoring) abgesehen.

12.13 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Das Plangebiet soll als Standort für Gewerbe entwickelt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen am Südwesthang der Friesendorfer Höhe.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Charakter eines Gewerbegebietes und werden durch grünordnerische Festsetzungen ergänzt.

Das mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgte Konzept sieht vor, große Flächen für Gewerbe zu nutzen und auf den ‚Restflächen‘ zwischen CO 13 und A 73 mit einer umfangreiche Grüngestaltung das Landschaftsbild zu unterstützen.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ergeben sich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen. Diese werden durch die zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im erforderlichen Umfang ausgeglichen.

Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen tragen zur Stärkung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs bei.

aufgestellt:

Nürnberg, den 1.6.2010
Zuletzt geändert 25.11.2010

H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.
WGF Landschaft, Nürnberg

1. Bürgermeister

