

Markt Schnaittach



BEBAUUNGSPLAN

mit Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften

Markt Schnaittach „Gewerbegebiet Hormersdorf“

Begründung mit Umweltbericht – Satzung

Plandatum: 21.06.2022

Anerkannt und ausgefertigt
Markt Schnaittach,

.....
Frank Pitterlein, Erster Bürgermeister

Aufgestellt
Waldetzenberg,

.....
Dipl.-Ing Alfons Lehner

 Ingenieurbüro für
Bauwesen Ing.-Consult

Markusweg 6
93164 Waldetzenberg
Fon: 09498.2351
Fax: 09498.904861
e-mail: lehner@ibl-lehner.de



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
TABELLENVERZEICHNIS	4
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
A BEGRÜNDUNG	6
1. Erfordernis der Planaufstellung	6
2. Lage und Topographie.....	6
3. Einordnung in übergeordnete Planung	7
4. Anbindegebot.....	10
5. Alternativenprüfung.....	16
6. Planungsstatistik	21
7. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	21
B UMWELTBERICHT	25
1. Einleitung	25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	41
C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	48
D QUELLEN	49
E ANLAGEN	50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets im Norden vom Schnaittacher Ortsteil Hormersdorf	7
Abbildung 2:	Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 2018), Strukturkarte	8
Abbildung 3:	Raumstrukturkarte Planungsverband Region Nürnberg	9
Abbildung 4:	aktuell gültiger Flächennutzungsplan, Markt Schnaittach	10
Abbildung 5:	Sozialversicherungsbeschäftigte Arbeitnehmer seit 2012	11
Abbildung 6:	Wanderwegenetz um Hormersdorf	15
Abbildung 7:	Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 6,9 ha und 9,9 ha	17
Abbildung 8:	Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 8,4 ha	18
Abbildung 9:	Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 8,0 ha	18
Abbildung 10:	Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 6,2 ha	19
Abbildung 11:	Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 11,6 ha	20
Abbildung 12:	Übersicht Lage des Plangebietes	25
Abbildung 13:	Auszug aus dem Regionalplan Nürnberg,	28
Abbildung 14:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	28
Abbildung 15:	Sicht auf das Plangebiet.	31
Abbildung 16:	Sicht auf das Plangebiet.	31
Abbildung 17:	Sicht auf das Plangebiet.	32
Abbildung 18:	Auszug Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000	33
Abbildung 19:	Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“	38
Abbildung 20:	Darstellung der Gebietskategorien	42
Abbildung 21:	Darstellung der Eingriffe in die einzelnen Kategorien	44

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenbedarf Markt Schnaittach (Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Nürnberger Land, Dez. 2018)	12
Tabelle 2:	Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigte 2017, Markt Schnaittach (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)	12
Tabelle 3:	Bauplatzanfragen von Gewerbetreibenden an Schnaittach ab 2018 (Quelle: Markt Schnaittach)	13
Tabelle 4:	Bestehende Gewerbeflächen und Flächenverfügbarkeit	14
Tabelle 5:	Flächennutzung	21
Tabelle 6:	Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens.....	26
Tabelle 7:	Ziele des Umweltschutzes.	26
Tabelle 8:	Ziele der Fachpläne.	28
Tabelle 9:	Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Plangebiet.	34
Tabelle 10:	Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit.....	37
Tabelle 11:	Bewertungstabelle nach Kategorien.....	42
Tabelle 12:	Bewertungstabelle nach Kategorien.....	44
Tabelle 13	Übersicht Ausgleichsbedarf	46

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A.....	<i>Autobahn</i>
Abs	<i>Absatz</i>
BauGB	<i>Baugesetzbuch</i>
BImSchV	<i>Bundes-Immissionsschutzverordnung</i>
FFH.....	<i>Flora-Fauna-Habitat</i>
GRZ	<i>Grundflächenzahl</i>
ha.....	<i>Hektar</i>
HQ	<i>"Hoch" und Abfluss-Kennzahl Q</i>
m ²	<i>Quadratmeter</i>
Nr.....	<i>Nummer</i>
saP	<i>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</i>
SPA	<i>Special Protection Areas</i>

A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO für Gewerbebetriebe aller Art an einer verkehrsgünstigen Lage im Gemeindegebiet des Marktes Schnaittach ermöglicht werden. Der Markt Schnaittach möchte das Vorhaben planungsrechtlich mit diesem Bebauungsplan sichern und damit der Bevölkerung ein zusätzliches Dienstleistungsspektrum sowie dringend benötigte Gewerbeentwicklungsfläche anbieten. Innerhalb des gesamten Gemeindegebiets sind Gewerbeflächen nur auf Schnaittacher Gemarkung vorhanden, jedoch sehr begrenzt bzw. bereits belegt. Um wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen und der Nachfrage der dringend benötigten gewerblichen Bauplätze nachzukommen, sollen die Flächen überwiegend zur Gewerbeentwicklung dienen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Anschlussstelle Hormersdorf der Autobahn A 9 und ist damit verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird über eine neu geplante Erschließungsstraße über die St 2404 erschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Anlagen der Verkehrserschließung unter Berücksichtigung zukünftiger Verkehrszahlen wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens „Verkehrszählung und Gutachten zur Verkehrserzeugung und Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die St 2404“ der Schuh & Co GmbH vom Dezember 2021 nachgewiesen.

2. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Autobahn A 9 sowie der Anschlussstelle Hormersdorf. Der Schnaittacher Ortsteil Hormersdorf liegt ca. 600 m südlich des Plangebiets.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Hormersdorf: 123, 123/2, 123/3, 127, 128, 129, 129/1, 136/3, 136/21, 136/22, 136/23, 362/1, 572/17, 599/4 sowie anteilig die Flurstücke 152/3, 152/14, 207, 362 und 578/92.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke auf der Gemarkung Hormersdorf sind:
121, 122, 124, 125, 126, 130, 132, 133, 136/19, 136/20, 598 und 598/9.

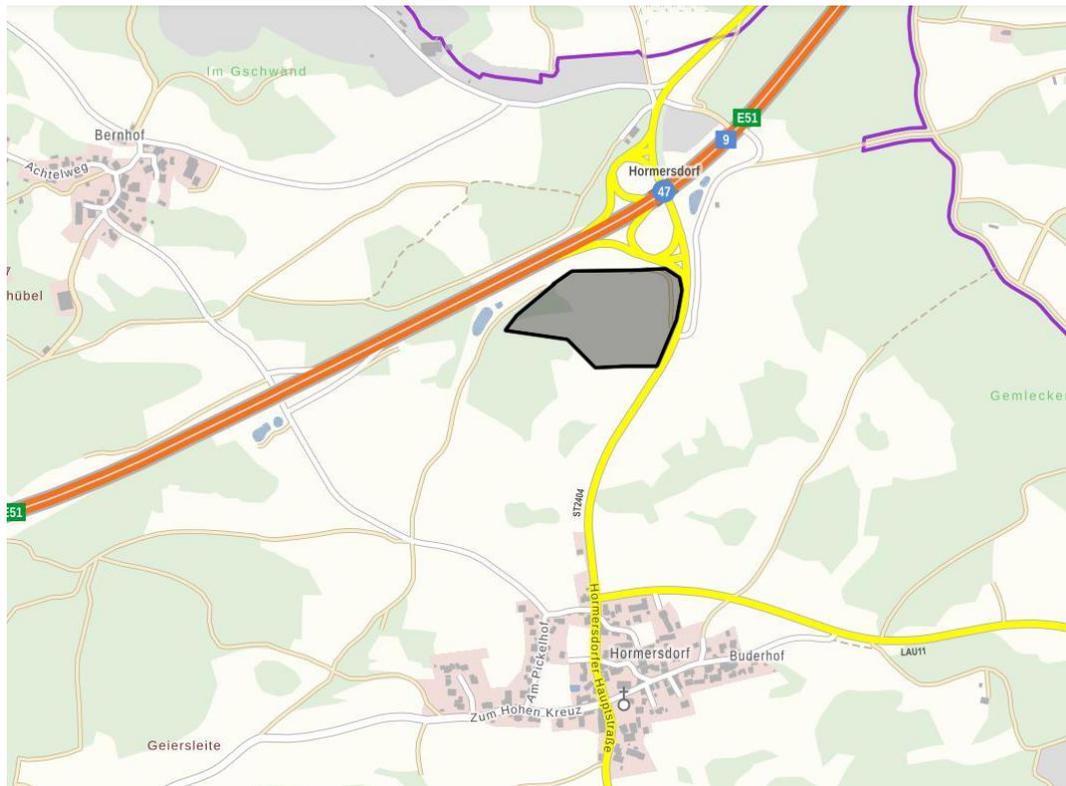


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Norden vom Schnaittacher Ortsteil Hormersdorf
(Quelle: bayernatlas, abgerufen 09.01.2019)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha und ist topografisch weitestgehend eben. Im Norden befindet sich eine leichte Böschung, die teilweise Gehölzbeständen ist. Im Umfeld befinden sich landwirtschaftlich und forwirtschaftlich genutzte Flächen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 600 m südlich des Plangebiets im Ortsteil Hormersdorf.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) ist Schnaittach als allgemein ländlicher Raum angrenzend an einem Verdichtungsraum dargestellt (vgl. Abb.2). Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Weitere landesplanerische Festlegungen sind innerhalb eines ländlichen Raums nicht gegeben.

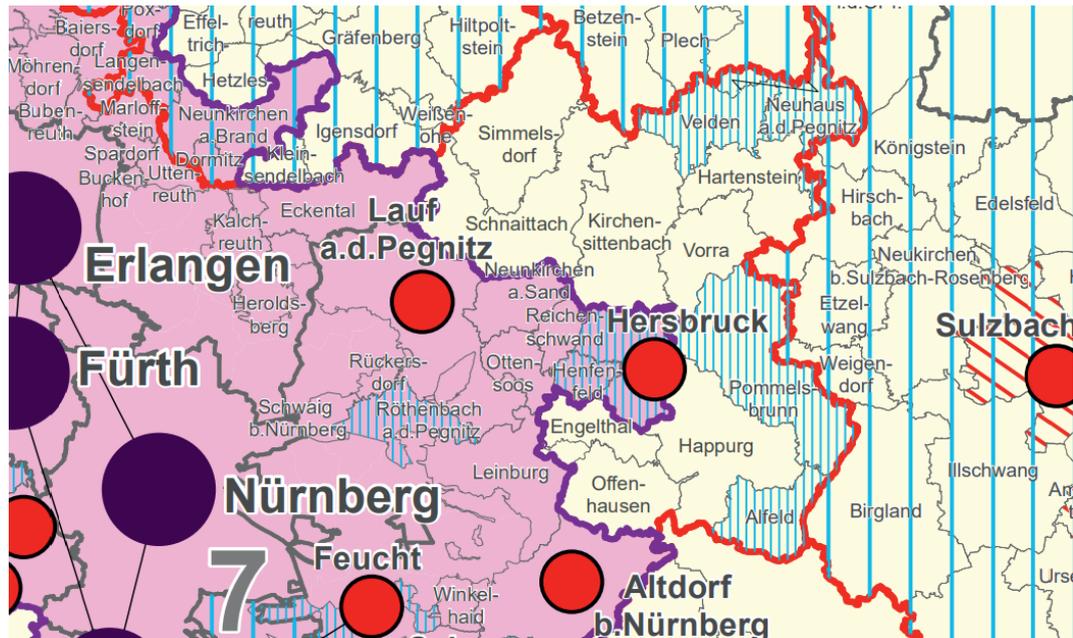


Abbildung 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 2018), Strukturkarte
(Quelle: Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, abgerufen am 09.01.2019)

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan des Planungsverbands Region Nürnberg ist Schnaittach als Unterzentrum in der Gebietskategorie ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt (vgl. Abb. 3). Die Unterzentren sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie die unterzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen. In dem Unterzentrum Schnaittach soll gem. Regionalplan die Einzelhandelszentralität, die Arbeitsplatzzentralität sowie die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und dem Ausbau des ÖPNV soll besonderes Gewicht beigemessen werden. Im ländlichen Raum soll des Weiteren die wirtschaftliche Attraktivität durch den Ausbau einer leistungsfähigen regionalen und örtlichen Infrastruktur und der Entwicklung des industriellen Sektors in geeigneten gewerblichen Schwerpunkten, verbessert und weiterverfolgt werden.

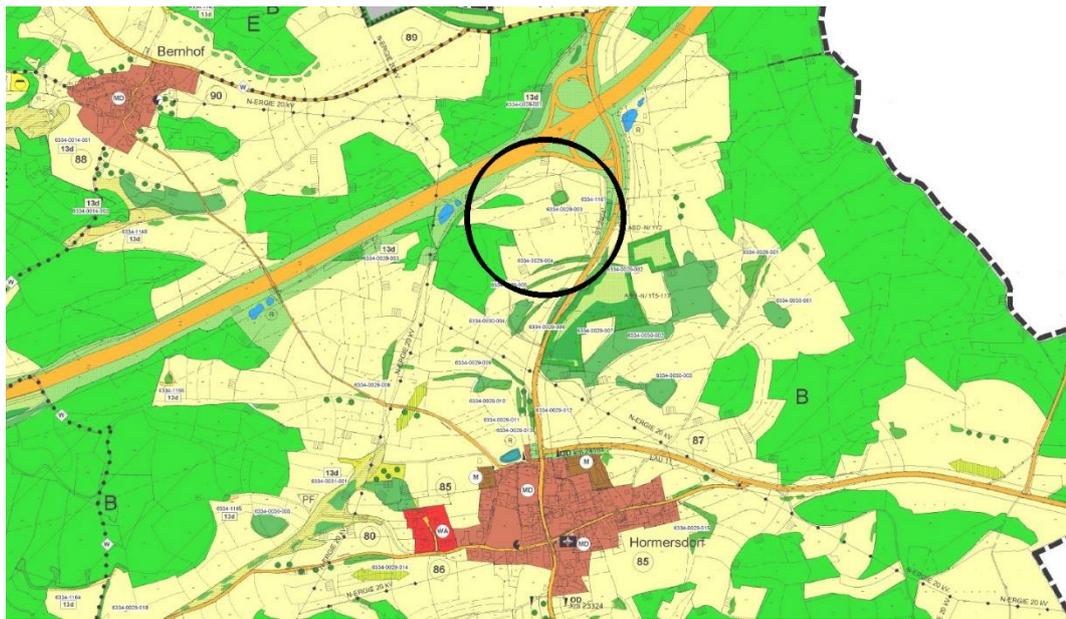


Abbildung 4: aktuell gültiger Flächennutzungsplan, Markt Schnaittach
(Quelle: Markt Schnaittach, abgerufen am 09.01.2019)

4. ANBINDEGEBOT

Gemäß Ziel 3.3 des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Das Plangebiet ist im Sinne von LEP 3.3 als nicht angebundener Standort zu betrachten, da der Ortsteil Hormersdorf mit seiner Bebauung ca. 500 m südlich liegt. Laut LEP 3.3 (Z) sind jedoch Ausnahmen von der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten u.a. zulässig, wenn:

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich abgesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Folgende Ausnahme von der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten wird nachfolgend begründet:

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geplant sowie kein geeigneter Alternativstandort vorhanden ist.

4.1 Bedarfsnachweis

Der Markt Schnaittach verzeichnete in den letzten 5 Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs von vormals 7.942 Einwohnern (2013) zu derzeit 8.710 Einwohnern (2018), was einen Zuwachs von knapp 10 % entspricht. Das Durchschnittsalter beträgt rund 45 Jahre und ist wie in der gesamten Bundesrepublik über Jahre hinweg gestiegen. Der Markt Schnaittach hat einen Gewerbeflächenbestand von ca. 32 ha, was einem Gewerbeflächenanteil von ca. 38 m² pro Einwohner entspricht. Gemessen an der Einwohnerzahl liegt dies im unteren Mittel des Landkreises. Hartenstein liegt mit 243 m² Gewerbefläche pro Einwohner hier an der Spitze, gefolgt von Röthenbach (129 m²/EW) und Neunkirchen (84 m²/EW).

Im Hinblick auf den Arbeitsmarkt, hat der Markt Schnaittach in den letzten Jahren mit derzeit ca. 110 Arbeitslosen nahezu Vollbeschäftigung erreicht. Gemäß statistischem Landesamt Bayern sind die Beschäftigten am Arbeitsort Schnaittach seit 2012 um ca. 29 % auf 1.941 im Jahr 2017 gestiegen. Die Beschäftigten am Wohnort sind dagegen nur um ca. 10 % auf 3.576 gestiegen (vgl. Abb.5). Aus den Kennziffern der Einwohner (EW 2017: 8.329, Beschäftigte: 1.941) leitet sich somit eine Beschäftigungsdichte im Jahr 2017 von 233 Beschäftigten pro 1000 Einwohner ab.

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort	1 504	1 576	1 558	1 609	1 766	1 941
davon männlich	700	731	697	697	761	880
weiblich	804	845	861	912	1 005	1 061
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	11	11	8	11	12	10
Produzierendes Gewerbe	514	542	478	493	510	572
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	485	495	548	528	564	622
Unternehmensdienstleister	78	85	80	92	103	136
Öffentliche und private Dienstleister	416	443	444	485	577	601
Beschäftigte am Wohnort	3 256	3 339	3 400	3 460	3 535	3 576

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2012 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2017 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 5: Sozialversicherungsbeschäftigte Arbeitnehmer seit 2012
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Ein Großteil mit ca. 66 % der Erwerbstätigen im Landkreis Nürnberger Land sind im Bereich Dienstleistung tätig. Dieser Anteil liegt leicht unter dem Bayerns und Mittelfrankens. Mit 33 % sind die zweitmeisten Beschäftigten im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe tätig. Dieser Anteil liegt leicht über dem Bayern und Mittelfrankens, was in Schnaittach auch mit der guten verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu begründen ist. Aus einer Unternehmensbefragung im Landkreis Nürnberger Land haben ca. zwei Drittel der Unternehmen eine „sehr gute“ Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur als Bestandsparameter angegeben.

Die Unternehmen mit sehr guter Erreichbarkeit haben laut Gewerbeflächenkonzept des Landkreises Nürnberger Land mit ca. 18 ha derzeit den größten Flächenbedarf. Insgesamt besteht bei den befragten 373 Betrieben im Landkreis ein zusätzlicher Flächenbedarf von rund 35 ha. Dieser Flächenbedarf teilt sich auf vier unterschiedliche Kategorien auf. Der flächenmäßig größte Bedarf besteht bei den beteiligten Unternehmen im Bereich Produktionsflächen (17 ha), gefolgt von Lagerflächen (16 ha) sowie Verkaufs- und Büroflächen (jeweils 1 ha). Im Rahmen der genannten Unternehmensbefragung haben sich 13 Betriebe auf Schnaittacher Gemarkung beteiligt. Die Ergebnisse des Flächenbedarfs der beteiligten Schnaittacher Unternehmen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Flächenbedarf Markt Schnaittach (Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Nürnberger Land, Dez. 2018)

Flächenbedarf Markt Schnaittach der 13 teilnehmenden Betriebe	Zeitpunkt des Bedarfs 2018-2020	Zeitpunkt des Bedarfs keine Zeitangabe
11.268 m ²	6.643 m ²	4.626 m ²

Jeweils bezogen auf die drei Wirtschaftsbereiche Produzierendes Gewerbe, Handel / Verkehr / Gastgewerbe sowie sonstige Dienstleistungen kann – auch in Anlehnung an andere Rechenmodelle zum Thema Gewerbeflächenbedarf – ein bestimmter, prozentualer Anteil der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten angenommen werden. Üblich sind hier Ansätze von 100 % für die Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe, 75 % für die Beschäftigten in Handel, Verkehr, Gastgewerbe und 20 % für die Beschäftigten im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Für die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten des Marktes Schnaittach kommt man bei den entsprechenden Ansätzen zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 2: Anteil gewerbeflächenrelevanter Beschäftigte 2017, Markt Schnaittach (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

	Beschäftigte gesamt 2017	GE-relevanter Anteil	GE-relevante Beschäftigte
Produzierende Gewerbe	572	100 %	572
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	622	75 %	467
Sonstige Dienstleistungen	747	20 %	150
	1.941 (100 %)		1.189 (61 %)
Einwohner 2017	8.329		
Beschäftigte / 1000 Einwohner	233		142

Um einen Bedarf an Gewerbeflächen zu ermitteln, ist ein Faktor von Beschäftigten im Verhältnis zur Bruttobaulandfläche erforderlich (qm / Beschäftigte / ha.). Bei diesen Werten gibt es sehr große Spannweiten, da sie abhängig sind von der jeweiligen Branche, Betriebsstruktur und den örtlichen Gegebenheiten. Allerdings kann zur Größenbestimmung

auf Orientierungswerte (z.B. Städtetag) zurückgegriffen werden. In der Gewerbe- und Stadtplanung wird ein Flächenbedarf von 250 bis 300 m² pro Beschäftigten als angemessene Größenordnung angesetzt. Dies entspricht einem Faktor von 40 bis 50 Beschäftigten pro Hektar. Bei 1.189 Beschäftigten im gewerberelevanten Bereich im Jahr 2017 würde dies ein Gesamtgewerbebedarf von 30 bis 36 ha für den Markt Schnaittach bedeuten. Da die Einwohnerzahl in den letzten Jahren zugenommen hat und derzeit 8.710 Einwohner beträgt, erhöht sich entsprechend auch die Beschäftigtenzahl. Bei gleichbleibender Beschäftigtenquote von ca. 233 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner bedeutet dies ca. 1.240 Beschäftigte im GE-relevanten Sektor. Der Gesamtbedarf würde sich damit aktuell um ein Hektar auf 31 bis 37 Hektar vergrößern. Auf Grund der guten verkehrlichen Lage des Marktgebietes ist hier der obere Bereich anzunehmen. Die derzeit überplante Gewerbe- und Industriefläche liegt mit ca. 32 Hektar im unteren benötigten Bereich. Damit hat der Markt Schnaittach bereits jetzt ein rechnerisches Gewerbeflächendefizit von bis zu 5 Hektar.

Weiterhin liegen dem Markt Schnaittach folgende konkrete Flächenanfragen für Neuan-siedlungen vor:

Tabelle 3: Bauplatzanfragen von Gewerbetreibenden an Schnaittach ab 2018 (Quelle: Markt Schnaittach)

Bewerber	benötigte Fläche
Privat 1	2.500 m ²
Privat 2	4.000 m ²
Privat 3	3.200 m ²
Privat 4	3.000 m ²
Privat 5	4.000 m ²
Privat 6	1.500 m ²
Privat 7	7.700 m ²
Privat 8	6.000 m ²
Wirtschaftsförderung Lkr. Nürnberger Land	15.000 bis 20.000 m ²
Wirtschaftsförderung Lkr. Nürnberger Land	25.000 bis 30.000 m ²

Die konkreten Anfragen von Gewerbetreibenden beinhalten eine Gesamtfläche von über 3 ha. Zusammen mit den Anfragen der Wirtschaftsförderung des Landkreises Nürnberger Land kann hier von bis zu 8 ha Zusatzfläche gesprochen werden.

Durch den hier dargelegten Bedarf an Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe, Neuan-siedlungen sowie unter Berücksichtigung der Beschäftigtenzahlen ist von einem Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von mind. 4 bis max. 8 ha auszugehen. Dem gegenüber steht die hier behandelte Entwicklung von ca. 3,3 ha Gewerbefläche an der Autobahnan-schlussstelle Hormersdorf.

4.2 Flächenverfügbarkeit

Der Markt Schnaittach ist Mittelpunkt einer 50 Quadratkilometer umfassenden Großge-meinde mit ca. 8.710 Einwohnern und gliedert sich in die Gemeindeteile Markt Schnaittach, Freiöttenbach, Germersberg, Großbellhofen, Hedersdorf, Hormersdorf, Kirchröttenbach, Osternohe und Siegersdorf. Im Marktgebiet sind folgende reine Gewerbestandorte inkl. der baurechtlichen Flächenverfügbarkeit vorhanden:

Tabelle 4: Bestehende Gewerbeflächen und Flächenverfügbarkeit

Gemeindeteil	Gebiet	GE-Größe gesamt ca.	Flächenverfügbarkeit
Schnaittach	GE Nürnberger Str.	0,7 ha	Ja (0,7 ha)
Schnaittach	GE Am Aiching	0,8 ha	Nein
Schnaittach	GE Hedersdorf	16,5 ha	Ja (0,2 ha)
Schnaittach	GE Autohof "Drivers-Park"	4,6 ha	Nein
Laipersdorf	GE Laipersdorf	5,3 ha	Nein
Kichenröttenbach	GE Kirchenrottenbach Ost	0,4 ha	Nein

Die gewerblichen Abbaugelände für Spezialton, Kalkstein und Quarzsand im Marktgemeindegelände bleiben hierbei unberücksichtigt. Das Gewerbeflächenangebot des Markt Schnaittach ist somit nahezu ausgeschöpft.

GE Nürnberger Straße

Die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen von ca. 0,7 ha werden durch eine Sondergebietsfläche in eine 0,4 ha und eine 0,3 ha große Fläche geteilt. Die Erschließung erfolgt über die Nürnberger Straße. Eine Ansiedlung von Gewerbetrieben ist hier aufgrund des Flächenzuschnittes nur bedingt möglich. Das Sondergebiet trennt beide Gewerbebereiche räumlich voneinander ab und lässt daher nur kleinteilige Bebauung zu.

GE Hedersdorf

Das Gewerbegebiet Hedersdorf an der Autobahnanschlussstelle Schnaittach ist größtenteils bereits belegt. Bauplanungsrechtlich ist eine Fläche von ca. 0,2 ha südlich der Kirschenleite unbebaut. Eine planungsrechtlich zu entwickelnde Restfläche von ca. 1,6 ha befindet sich im Osten des Gewerbegebiets. Diese ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hedersdorf“ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Flurstücke befinden sich derzeit in Privatbesitz. Gespräche zur Veräußerung dieser Fläche zwischen dem Markt und dem Eigentümer sind bisher gescheitert, sodass eine bauliche Entwicklung derzeit nicht möglich ist. Durch die Nähe zum Ortsteil Hedersdorf sowie die bestehenden Immissionskontingente des vorhandenen Gewerbegebiets wäre zudem mit starken immissionsrechtlichen Einschränkungen zu rechnen.

GE „Autohof Schnaittach“ (Drivers-Park)

Die noch unbebaute Fläche von ca. 0,7 ha im Osten des Plangebiets wird derzeit für eine Bebauung vorbereitet. Diese steht demnach als Gewerbefläche nicht mehr zur Verfügung. Die übrigen Flächen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 26 „Autohof Schnaittach“ sind belegt.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Planbereich ist durch die landwirtschaftlichen Flächen, die Waldflächen, die Autobahn und deren Anschlussstelle sowie durch die Staatsstraße landwirtschaftlich und infrastrukturell vielfältig geprägt. Der Waldbestand im Westen sowie

die Feldgehölzstreifen am Straßenrand und entlang den Flurstücksgrenzen begrenzen das Gebiet optisch und lassen dadurch punktuelle Sichtbeziehungen zur Autobahn und den angrenzenden Ackerflächen zu. Das Plangebiet sowie die umgebende Landschaft sind topografisch als eben bzw. leicht hügelig zu beschreiben. Dennoch sind durch die starke Strukturierung ein Weitblick sowie eine Gebietseinsicht aus der Ferne nur in geringem Maße punktuell möglich. Des Weiteren ist ein prägendes Element des Landschaftsbildes die bestehende Autobahn A 9 mit über 50.000 Fahrbewegungen pro Tag (2016, Bundesanstalt für Straßenwesen) sowie deren beidseitige Anschlussstelle mit zwei Salzsilos. Im weiteren Norden befindet sich ein Kieswerk zum Abbau von Kalk- und Dolomitgestein. Der Schnaittacher Ortsteil Hormersdorf befindet sich ca. 500 m in südlicher Richtung und ist vom Plangebiet aus durch die verschiedenen Gehölzkulissen nicht einsehbar.

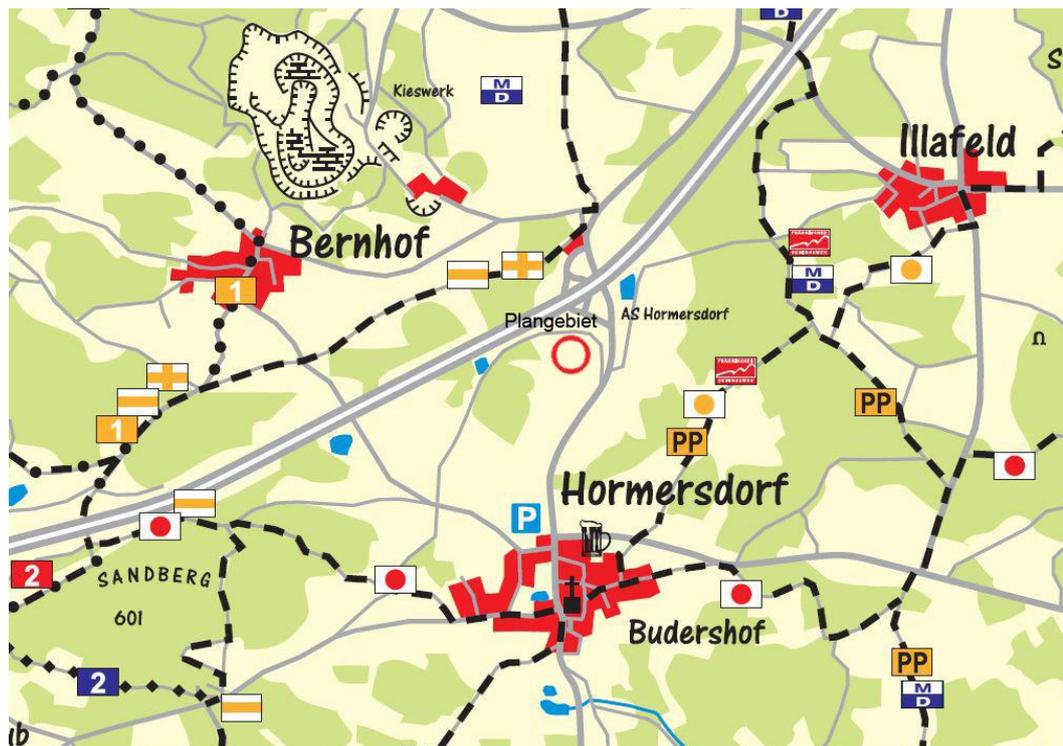


Abbildung 6: Wanderwegenetz um Hornersdorf
(Quelle: Markt Schnaittach, Wanderkarte)

Das Plangebiet selbst bietet aufgrund seiner Lage an der A 9 keine bzw. eine sehr geringe Naherholungsfunktion. Entlang der Staatstraße St 2404 befindet sich kein Geh-, Rad-, oder Wanderweg. Auch im sichtbaren Umfeld sind keine Rad- und Wanderwege vorhanden. Die Hornersdorfer Rad- und Wanderwege (vgl. Abb. 6) orientieren sich vom Ort aus nach Westen (Sandberg), Süden (Römerleite, Main-Donau-Weg) und Nordosten (Fränkischer Gebirgsweg).

Die Lage des Plangebiets berücksichtigt die östlich und südlich angrenzenden Biotopflächen welche teilweise sogar erheblich erweitert werden. Die westlich angrenzenden Waldflächen bleiben erhalten und werden durch Aufforstungsmaßnahmen weiterentwickelt. Das Plangebiet entwickelt sich überwiegend auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerflächen. Lediglich im zentralen Bereich ist eine Gehölzfläche von ca. 800 m² betroffen. Damit bleiben die vertikalen landschaftsbildprägenden Strukturen überwiegend erhalten. Weiterhin wird das Gewerbegebiet durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden. Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt:

- Aufforstung einer Fläche von ca. 6.400 m² im Westen des Plangebiets
- Gebietseingrünung im Norden und Osten, Erweiterung des Gehölzbestandes
- Gebietseingrünung und Erweiterung des Biotops mit einer Breite von 10 m im Süden des Plangebiets
- Anlage einer Streuobstfläche von ca. 4.200 m² und einer Länge von ca. 170 m im Süden des Plangebiets
- Über 30 Baumpflanzung innerhalb des Gewerbegebiets (ein Baum je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche)
- Festsetzung von Maßnahmen zur extensiven Dachbegrünung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung

Aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen, der untergeordneten Erholungsfunktion des Gebiets für die Bevölkerung, den bereits bestehenden Vorbelastungen sowie eine bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der landschaftsprägenden Vertikalstrukturen ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Weiterhin wird aufgrund der Lage des Plangebiets ca. 500 m nördlich des Teilortes Hornersdorf das Ortsbild durch die Planung nicht beeinträchtigt. Damit wird das Orts- und Landschaftsbild auf Grundlage der o.g. Darstellung durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

5. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Bezugnehmend auf das Regionale Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Nürnberger Land (Dezember 2018) wurden mehrere Alternativstandorte geprüft und nachfolgend beschrieben. Anlass und Zielsetzung des Gewerbeflächenkonzeptes und der damit angestrebten gemeinsamen Flächenpolitik im Landkreis Nürnberg war es unter anderem, eine zielgerichtete Ausweisung von Flächen für spezielle Anforderungen, losgelöst von Gemeindegrenzen, zu ermöglichen. Deshalb kann und sollte bei der Suche und Abwägung neuer Potentialflächen für Gewerbe nicht nur der Bedarf und die Struktur der jeweiligen Gemeinde isoliert betrachtet werden.

Landkreis:

Im Gesamtkontext auf Landkreisebene kann zunächst nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass die laut Gewerbeflächenkonzept als gut (im Gewerbeflächenkonzept grün dargestellt) ausgewiesenen Flächen den Bedarf decken können. Auch wenn deren Flächenumfang in etwa den theoretischen Bedarf bis 2030 bei Eintritt des Basisszenarios decken würde, stehen der Nutzungszuführung z.B. Flächen in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft entgegen. So gründet die unzureichende Deckung des Bedarfs an freien Bauflächen für Gewerbe im gesamten Landkreis nicht nur in den ausgewiesenen Flächen, sondern vor allem auch in deren unzureichender Verfügbarkeit. Dementsprechend müssen auch bedingt geeignete Flächen einbezogen werden.

Plangebiet:

Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit gut geeigneter Flächen im ländlichen Teilraum, empfiehlt das Gewerbeflächenkonzept, dass bedingt geeignete Flächen, auch in kleinem Maß, im nördlichen und westlichen Bereich des Landkreises entwickelt werden müssen, um ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen künftig vorhalten zu können.

Das hier gewählte Plangebiet besitzt die zweitbeste Eignung der Potentialflächen der Gemeinde Schnaittach und ist mit „gut geeignet“ bewertet worden. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass auch die theoretisch am besten geeignete Fläche nur als „gut geeignet“ ausge-

wiesen ist und sich die um 0,1 Punkte bessere Benotung aus einem angrenzenden Rohstoffabbauareal ergibt, welches gleichzeitig wiederum die Ausweisung und etwaige Erweiterung von Gewerbe einschränken würde. Unberücksichtigt bei der Bewertung des Plangebietes blieb die gute Lage an der Autobahnzufahrt zwischen den Gemeinden Simmelsdorf und Kirchsittenbach.

Die angrenzenden Nachbargemeinden gaben laut Gewerbeflächenkonzept für das Jahr 2018 einen Flächenbedarf von über 45.000 m² an. Vor dem Hintergrund einer im Gewerbeflächenkonzept angestrebten interkommunalen Abstimmung und der Ausweisung der Flächen losgelöst von Gemeindegrenzen, bietet das Plangebiet in Hormersdorf durch seine Lage zwischen Simmelsdorf und Kirchsittenbach und direktem Autobahnanschluss daher ideale Standortvoraussetzungen. Unbeachtet blieb zudem, dass mit Flächenbedürfnissen auch außerhalb des Landkreises zu rechnen ist. Auch hier bietet die Lage des Plangebietes direkt an der Landkreisgrenze Potential.

5.1 Potentialfläche 1



Abbildung 7: Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 6,9 ha und 9,9 ha
(Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept Landkreis Nürnberger Land)

Die Flächen befinden sich unmittelbar an der A 9.

Aufgrund der fehlenden Siedlungsanbindung ist die Fläche eingeschränkt zur Entwicklung geeignet. Andererseits besitzen die Flächen aufgrund der Nähe zur Autobahn eine gute Erreichbarkeit. Die Flächen wären mit den Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes grundsätzlich vereinbar. Insgesamt ist der Standort damit gut geeignet. Diese Einstufung ist insbesondere vor dem Hintergrund der mangelnden alternativen für verkehrsgünstig gelegenen größere Gewerbeflächen im Landkreis zu sehen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel, Autohof oder Vergnügungsbetriebe etc. ist jedoch zu vermeiden.

5.2 Potentialfläche 2



Abbildung 8 Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 8,4 ha
(Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept Landkreis Nürnberger Land)

Die Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend an ein Rohstoffabbauareal und die BAB A 9. Aufgrund der fehlenden Siedlungsanbindung ist die Fläche nur eingeschränkt zur Entwicklung geeignet. Andererseits besitzen die Flächen aufgrund der Nähe zur Autobahn eine gute Erreichbarkeit. Die Flächen wären mit den Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes grundsätzlich vereinbar. Insgesamt ist der Standort damit ebenfalls gut geeignet. Diese Einstufung ist insbesondere vor dem Hintergrund der mangelnden alternativen für verkehrsgünstig gelegenen größere Gewerbeflächen im Landkreis zu sehen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel, Autohof oder Vergnügungsbetriebe etc. ist zu vermeiden.

5.3 Potentialfläche 3



Abbildung 9: Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 8,0 ha
(Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept Landkreis Nürnberger Land)

Die Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Gewerbe und der A 9. Durch die A 9 wird die Fläche jedoch vom Siedlungsgebiet Schnaittach getrennt. Trotz guter verkehrlicher Erreichbarkeit ist die Fläche auf Grund notwendiger Eingriffe in ungestörte Waldgebiete weniger geeignet. Insgesamt ist die Fläche bedingt geeignet, vor allem vor dem Hintergrund der Flächen bei Hormersdorf.

5.4 Potentialfläche 4



Abbildung 10: Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 6,2 ha
(Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept Landkreis Nürnberger Land)

Die Fläche wird durch die A 9 vom Siedlungsgebiet Schnaittach getrennt, es sind keine angrenzenden Nutzungen vorhanden. Einerseits ist auf Grund der Nähe zu Schnaittach und der guten Verkehrsanbindung die Fläche relativ gut geeignet. Andererseits, würde die Entwicklung einen starken Zersiedelungseffekt bedeuten. Weiterhin ist die Fläche wegen ihrer topographischen Situation nur bedingt für Gewerbeansiedlung geeignet. Während des Bauleitplanverfahrens wurde die Fläche zum Teil als eine Freifläche für Solaranlagen entwickelt.

5.5 Potentialfläche 5



Abbildung 11: Gemeinde Schnaittach, Flächengröße 11,6 ha
(Quelle: Regionales Gewerbeflächenkonzept Landkreis Nürnberger Land)

Die Fläche befindet sich an der Staatsstraße und nördlich der Wolfshöher Tonwerke. Eine Siedlungsanbindung durch das Gewerbegebiet Wolfshöher Tonwerke ist vorhanden. Die Fläche ist trotz geringer Betroffenheit von naturnahen Flächen aufgrund der landschaftlich exponierten Lage und deren hohe Fernwirkung von mehreren Aussichtspunkten (z.B. Rothenberg) weniger geeignet. Insgesamt ist der Standort daher bedingt geeignet.

5.6 Sonstige angebundene Potentialflächen

Angebundene Potentialflächen innerhalb des Marktes Schnaittach werden aus Gründen des Immissionsschutzes nur an Mischgebieten und bereits bestehenden Gewerbegebieten dargestellt. (Bundes-Immissionsschutzgesetz; „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“). In den umliegenden Ortsteilen des Markt Schnaittachs mit einer teilweisen Mischgebietsausweisung ist eine Gewerbeentwicklung in angebundener Lage unter Berücksichtigung der Flächengröße ebenfalls als städtebaulich ungeeignet zu bewerten. Das jeweilige Ortsbild und die sich über Jahre hinweg entwickelten Grünstrukturen würden hierdurch stark beeinflusst werden.

Am südlichen Ortseingang sind unbebaute Flächen entlang der an der ST 2241 zu finden, die jedoch für eine gewerbliche Nutzung dieser Größe (> 5 Hektar) weniger geeignet sind. Laut Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Ortseingangssituationen landschaftlich aufzuwerten und naturschutzfachliche Verbundstrukturen zu schaffen. Im weiteren östlichen Verlauf sind sensible Landschaftsräume durch die Schnaittach vorhanden. Weiterhin ist hier eine landschaftlich exponierte Lage mit hoher Fernwirkung vorzufinden. Zudem

kann eine Flächenverfügbarkeit durch den Markt Schnaittach aufgrund der Besitzverhältnisse derzeit nicht realisiert werden.

Die Flächen im Osten des Marktgebietes entfallen aufgrund der landschaftlich exponierten Lage, der Topographie sowie der vorhandenen Wohnbebauung gänzlich. Ebenso sind die Flächen im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung sowie die Autobahn BAB 9 für eine gewerbliche Nutzung nicht darstellbar.

Im nördlichen Bereich von Schnaittach sind viele kleinteilige Strukturen (Mischgebiete, Wohngebiete, Bachlauf mit Biotopstrukturen, Freizeit- und Sportanlagen, Friedhof, Waldflächen, Streuobst) vorzufinden, die eine Entwicklung einer größeren Gewerbefläche nicht möglich machen.

Im Bereich Hedersdorf - im Norden von Schnaittach - ist eine weitere Gewerbeentwicklung auf Grundlage der vorzufindenden strukturreichen Landschaft sowie dem Ortsbild ebenfalls ungünstig.

Fazit:

Innerhalb des Marktgemeindegebiets sind Gewerbeflächen für Gewerbebetriebe aller Art nur auf Schnaittacher Gemarkung vorhanden und sehr begrenzt. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der bereits umgebenen Nutzung (Stein- und Schotterwerk) sowie dem ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung, ist der hier vorliegende Standort bei Hormersdorf (Potentialfläche 1) gewählt worden.

6. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha und beinhaltet folgende Nutzungen:

Tabelle 5: Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	3,24	52,8
Verkehrsflächen / Versorgung	0,69	11,2
Grünflächen/Ausgleichsflächen	2,21	36,0
Gesamtfläche	6,14	100

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Gebiet für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude geschaffen werden, um dem dringend benötigten Bedarf an Gewerbeflächen nachzukommen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Autobahnanschlussstelle sind auch Tankstellen zugelassen.

Einzelhandelsnutzung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um das Gewerbegebiet für solche Betriebe zu sichern, die auf ein Gewerbegebiet angewiesen sind. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bundesautobahn sind ein Gastronomiebereich und Verkaufsstätte für Reisebedarf bei einer Tankstelle als Ausnahme hierauf zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grund und Geschossflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 als Obergrenze festgesetzt.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Erfordernissen sowie generellen Dimensionierungen der Vorhaben. Zur Festlegung der max. zulässigen Höhen ist das natürlich anstehende Gelände maßgebend.

Die benötigte Höhe des Werbepylons wurde aufgrund eines Pylontests mit unterschiedlichen Höhen bestimmt.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, werden die Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baufelder entsprechend begrenzt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

7.3.1 Bauweise

Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet begründet sich dadurch, dass die Nutzungen des Vorhabens auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benötigen.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird

7.3.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind als geltendes Recht anzuwenden.

7.3.4 Nebenanlagen

Aus Gründen der Funktionalität sind die der Versorgung dienenden Nebenanlagen innerhalb und ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

7.4 Dächer und Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen sind verschiedene Dachformen, Dachneigungen und deren Gestaltung festgesetzt.

7.5 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Sichtfelder im Bereich der Verkehrsflächen mittels Planeintrag festgesetzt. Diese sind zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

7.6 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Sicherung der bestehenden Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken.

7.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sind Leitungsanlagen unterirdisch zu führen.

7.8 **Versorgungsflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsfläche sichert dem Versorger eine Fläche für die herzustellende Trafostation.

7.9 **Grünflächen**

Es werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, um eine Eingrünung des Gebietes und die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen. Besonders die Eingrünung des gesamten Gewerbegebietes gegenüber der umgebenden Landschaft steht hier im Vordergrund.

7.10 **Waldflächen**

Die Festsetzung der Waldfläche dient der Sicherung des bestehenden Waldbestands.

7.11 **Grünordnung**

Die integrierte Grünordnungsplanung trägt zur Minimierung der Flächenversiegelung und Gestaltung der baulichen Anlagen bei. Untergeordnete Verkehrsflächen sind demnach un- bzw. teilversiegelt auszuführen. Des Weiteren wird zur Sicherung bestehender Gehölze Gehölzschutzmaßnahmen festgesetzt. Zur Minimierung der Eingriffe in die naturschutzfachlichen Schutzgüter werden durch weitere Gehölzpflanzungen Teile des Vorhabens aufgewertet und durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Umfang der Baum- und Strauchpflanzungen gesichert.

7.12 **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft wird auf die Flächen A 1, A 2 und A 3 erbracht.

7.13 **Artenschutz**

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) festgesetzt, damit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt werden.

7.14 **Bauliche Anlagen an Bundesfern- und Kreisstraßen**

Das Plangebiet ist von Straßen betroffen, zu denen gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz sowie dem Fernstraßengesetz mit baulichen Anlagen Abstände einzuhalten sind.

7.15 **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Zur Sicherung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Grundstücksflächen Böschungen, unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für Post und Strom und sonstige, technische Erschließungen sowie Lampen mit deren Fundamenten hinzunehmen.

7.16 **Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind aufgrund der gewerblichen Nutzung Werbeanlage zugelassen und entsprechend dem Vorhaben festgesetzt.

7.17 **Einfriedungen**

Zur Sicherheit und der Grundstückstrennung sind Festsetzungen zu Material und Höhe der Einfriedung der gewerblichen Grundstücke getroffen.

7.18 **Freiflächengestaltung**

Um die Gestaltung und Qualität der Freiflächen sicherzustellen, ist ein Freiflächengestaltungsplan bei dem Bauantrag einzureichen.

7.19 **Wasserversorgung**

Um eine ausreichende Wasserversorgung des Gebiets sicherzustellen sind Festsetzungen hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.20 **Entwässerung**

Es werden Festsetzungen getroffen, um die Entwässerung der privaten Grundstücke und öffentlicher Verkehrsflächen zu regeln.

7.21 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Aufgrund der Notwendigkeit von Stellplätzen und Fahrwegen sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Mindestabstand von einem Meter bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

7.22 **Verkehrliche Erschließung**

Aufgrund der entsprechenden gewerblichen Nutzung werden Festsetzungen zur verkehrlichen Situation des Schwerlastverkehrs getroffen.

7.23 **Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 21.06.2021 mit der Auftrags-Nr. 7597.1 / 2021 – JB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung ist im Anhang dieser Begründung einsehbar.

7.24 **Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers sind Regelungen im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser getroffen. Um die Menge an verschmutzten Niederschlagsabflüssen so gering wie möglich zu halten, sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedachte Dächer oder Fassadengestaltungen nicht zulässig.

7.25 **Hinweise**

Im Bebauungsplan sind Hinweise enthalten.

B UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

1. EINLEITUNG

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Verwaltungsgrenze des Marktes Schnaittach, nordöstlich des Dorfes Hormersdorf. Von Westen nach Nordosten läuft die Autobahn A 9, von Süden nach Norden geht die Hormersdorfer Hauptstraße am Plangebiet entlang. Angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen des Plangebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Ebenso befindet sich Waldfläche auf dem künftigen Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich umfasst ca. 6,1 ha.



Abbildung 12: Übersicht Lage des Plangebietes.
(Quelle: www.geoportal.bayern.de, abgerufen am 08.01.2019).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Hormersdorf: 123, 123/2, 123/3, 127, 128, 129, 129/1, 136/3, 136/21, 136/22,

136/23, 362/1, 572/17, 599/4 sowie anteilig die Flurstücke 152/3, 152/14, 207, 362 und 578/92.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke auf der Gemarkung Hormersdorf sind:

121, 122, 124, 125, 126, 130, 132, 133, 136/19, 136/20, 598 und 598/9.

1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen

Das Plangebiet weist folgende Festsetzungen auf:

Tabelle 6: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens.
(Quelle: Eigene Darstellung).

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet (GRZ 0,8), Traufhöhe bis max. 12,00 m, Verkehrsfläche (Straße) öffentliche und private Grünflächen (Eingrünung und Ausgleichsfläche)
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gebäude und bauliche Anlagen zur Erfüllung des Nutzungszwecks, Werbepylon bis max. 25 m zulässig
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Hormersdorfer Hauptstraße mit Anbindung an die Autobahn A9
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 6,1 ha

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

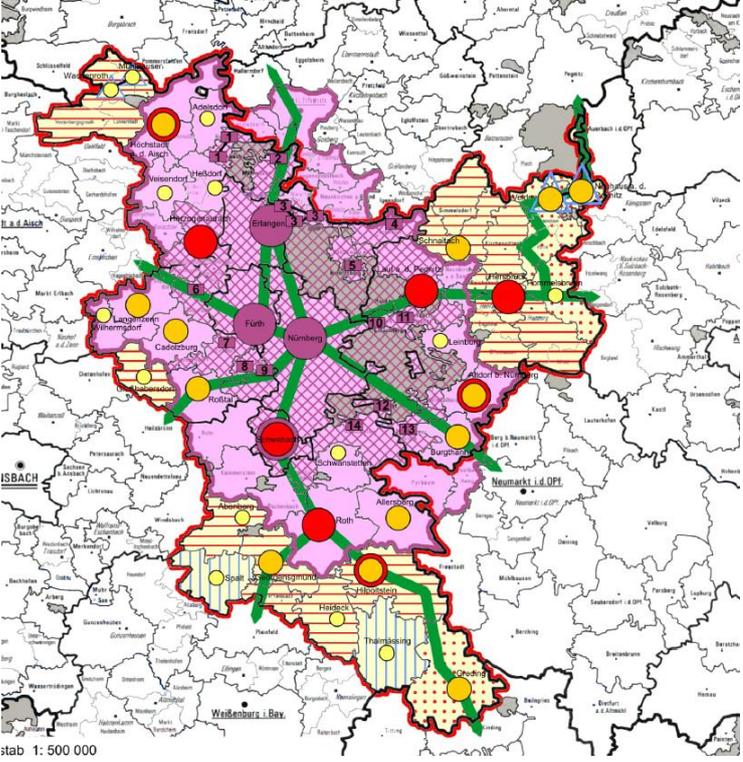
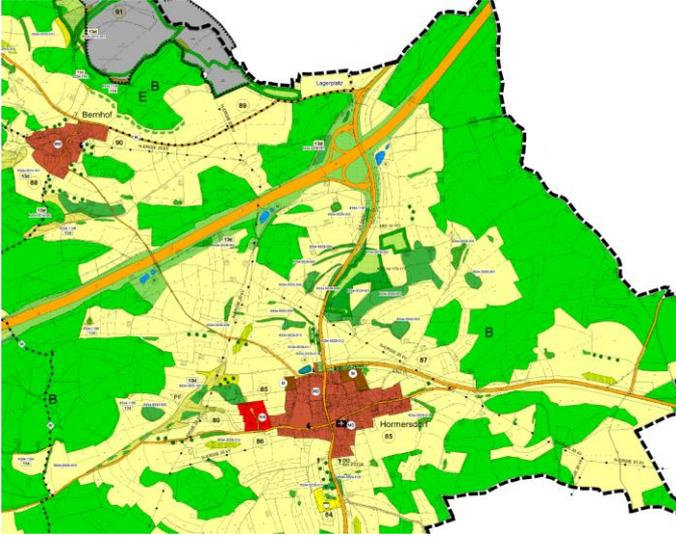
In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Tabelle 7: Ziele des Umweltschutzes.
(Quelle: Eigene Darstellung).

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 21.06.2021 mit der Auftrags-Nr. 7597.1 / 2021 – JB angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge

Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ₁₀ - HQ_{Extrem}). Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Oberjura (ungegliedert) in Massenkalk-Fazies“ welche als regional bedeutender Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit einzustufen ist.</p> <p>Die Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden über erforderliche Rückhalteeinrichtungen dem Regenwasserkanal zugeführt. Eine Baugrunduntersuchung von Geologen + Ingenieure GmbH & Co, inklusive Sickertests, wurde durchgeführt. Eine Versickerung ist nicht vorgesehen bzw. nicht möglich, aufgrund der Durchlässigkeitswerte und ohne die Deckschichten auf dem Karst zu verletzen. Schmutzwasser und belastetes Regenwasser werden in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.</p>
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	<p>Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen</p> <p>Erholungsfunktion der Landschaft erhalten</p> <p>Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen</p>
Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Im Plangebiet befinden sich drei nach § 30 BNatSchG / Art. 23 Bay-NatSchG geschützte Biotope. Es befinden sich keine geschützten Natura 2000 –Gebiete (FFH und SPA Gebiete) innerhalb des Geltungsbereichs. Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden.</p> <p>Um Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt zu minimieren, wird als Übergang zur Landschaft im Norden, Osten, Süden und Südwesten ein Grünstreifen mit Feldgehölzen aus standorttypischen Gehölzen angepflanzt. Als Ausgleichsmaßnahmen wird im Westen der Wald durch Aufforstung erweitert. Im Süden wird eine Streuobstwiese auf einer Magerwiese entwickelt. Durch Pflanzbindung werden Einzelgehölze und Gebüschgruppen teils erhalten. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen auf privaten Flächen sorgen zusätzliche für eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes.</p>

Tabelle 8: Ziele der Fachpläne.
(Quelle: Eigene Darstellung).

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
<p>Regionalplan des Planungsverbands Nürnberg (2018)</p>	<p>Es stehen der Planung keine raumordnerischen Festsetzungen entgegen. Das Plangebiet ist im Regionalplan als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgewiesen.</p>  <p>Abbildung 13: Auszug aus dem Regionalplan Nürnberg, Raumstruktur Karte 1 (Quelle: www.nuernberg.de, abgerufen am 09.01.2019).</p>
<p>Flächennutzungsplan Markt Schnaittach (2006)</p>	<p>Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie zu kleinen Teilen als Waldfläche dargestellt (vgl. Abb. 14). Weiterhin sind vorhandene Feldgehölzbiotope sowie Hauptverkehrsstraßen enthalten.</p>  <p>Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: www.schnaittach.de, abgerufen am 09.01.2019).</p>

Landschaftsplan integriert im Flächennutzungsplan der Markt Gemeinde Schnaittach (2006)	Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.
--	--

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB die nachfolgenden Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
4. in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und / oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant. Aus diesen Gründen wurden zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz Erhebungen und Auswertungen durchgeführt.

Aus dem vorliegenden Bericht der Gesellschaft für Landschaftsökologie, Gewässerbiologie und Umweltplanung mbH vom März 2019 geht hervor, dass Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie, Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Vögel) sowie sonstige naturschutzfachlich relevante Arten untersucht wurden.

Nach Einhaltung folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt.

V1: Die Beleuchtung einschließlich der Werbeträger des Gewerbegebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität des verwendeten Lichtes und einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten und auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

V2: Um lineare Lebensraumstrukturen als Wanderungslinie für Zauneidechse, Jagdraum und Leitlinie für Fledermäuse und Brut- und Nahrungshabitate von Heckenbrütern zu erhalten, ist auf die Inanspruchnahme der Biotopteilfläche (Pflanzgebot) „Hecken und Feldgehölze in der Flur um Hormersdorf und Reingrub“ (Biotop-Nr. 6334-0029-004) zu verzichten. Diese Hecken- und Gebüschstrukturen sind entlang der gesamten Südgrenze des Baugebietes auf einem Streifen von mindestens 10 m Breite zu erweitern und entsprechend strukturreich zu gestalten.

V3: Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Biotopstrukturen sowie deren Erweiterungsflächen vor Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Baunebenflächen, Materialablagerungen und Zufahrten zu schützen.

V4: Um brütende Vögel nicht zu stören oder zu schädigen, dürfen die Gehölzrodungen (zentrale Feldgehölzinsel, Gehölzstreifen am Autobahnzubringer) gem. BayNatSchG nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden, also zwischen dem 01.10. und 29.02. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelneester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.

V5: Die geplanten Ausgleichsflächen im Westen des Gebietes sind so zu gestalten, dass breite Übergangs- und Saumbereiche mit vielfältigen Habitatstrukturen für Fledermäuse, Reptilien, Vögel und Insekten entstehen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach Aussage des Fachbeitrages nicht notwendig.

a) Bestandsaufnahme und Auswirkung für Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet überwiegend landwirtschaftlich genutztes Grünland und Ackerflächen, Feldgehölze und Hecken (gesetzlich geschützte Biotope), Wald sowie die bestehende Straße (St 2404) und landwirtschaftliche Wege (Schotterwege).

Bei den drei gesetzlich geschützten Biotopen handelt es sich zum einen um *Hecken und Feldgehölze in der Flur um Hormersdorf und Reingrub* (Biotop-Nr. 6334-0029-003 / 004) zum anderen um *Landröhricht an der Autobahnausfahrt nördlich von Hormersdorf* (Biotop-Nr. 6334-1167-000).

Die vorhandenen Gehölzstrukturen weisen teilweise ein hohes Bestandsalter auf und sind dementsprechend wertvoll anzusehen.

- Hohe Bedeutung der Pflanzen



Abbildung 15: Sicht auf das Plangebiet.
(Quelle: Aufnahme Ingenieurbüro für Bauwesen Ing.-Consult Dipl.-Ing. A. Lehner).



Abbildung 16: Sicht auf das Plangebiet.
(Quelle: Aufnahme Ingenieurbüro für Bauwesen Ing.-Consult Dipl.-Ing. A. Lehner).



Abbildung 17: Sicht auf das Plangebiet.
(Quelle: Aufnahme Ingenieurbüro für Bauwesen Ing.-Consult Dipl.-Ing. A. Lehner).

Im Zuge der Planung werden bisher unversiegelte überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt und überbaut. Sowie Gehölze entfernt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind in der Eingriffsregelung entsprechend berücksichtigt.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorgesehen:

Das bestehende Waldgebiet im Westen des Plangebietes bleibt erhalten. Die Erweiterung desselben in südlicher Richtung wird innerhalb des Plangebiets als Ausgleichsfläche für das künftige Gewerbegebiet angerechnet. Aus Sicherheitsgründen wird ein Abstand von 10 m zur geplanten Bebauung eingehalten.

Das vorhandene Biotop 6334-0029-003 kann aufgrund seiner zentralen Lage im zukünftigen Gewerbegebiet sowie das Biotop 6334-1167-000 und ein Teil des Biotops 6334-0029-004 können aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erhalten werden.

Das Biotop 6334-0029-004 bleibt zum Großteil erhalten und wird durch die festgesetzten Strauch- und Baumpflanzungen erweitert.

Das Biotop 6334-0029-003 und der entfallende Teilbereich des Biotops 6334-0029-004 wird im Zuge von Eingrünungsmaßnahmen am Gebietsrand im Süden und Norden neu angelegt (festgesetzt mittels Pflanzgebot 2 im Textteil des Bebauungsplans). Das Biotop 6334-1167-000 wird westlich der geplanten Wendeplatte neu angelegt (festgesetzt mittels Pflanzgebot 5 im Textteil des Bebauungsplans).

Zusätzlich zu der festgesetzten Eingrünung am Gebietsrand im Osten, Süden, Südwesten und Norden wird auf dem Flurstück 123/3 im Süden Streuobst auf einer Magerwiese angelegt. Diese dient als Ausgleich und zur zusätzlichen Eingrünung des Gebietes.

Als weitere Eingrünungsmaßnahme und als zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden Bäume auf privat Grund sowie eine Dach- und Fassadenbegrünung der Gebäude im Gebiet festgesetzt.

- Mittlere Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Gemäß den Angaben aus der Übersichtsbodenkarte Bayern handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um: „fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein)“

„sowie fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)“.

Entsprechend der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 Bayern und dem Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung handelt es sich um Landwirtschaftliche Flächen mit geringer Ertragsfähigkeit (L5V). (online abgerufen am 16.05.2019, umweltatlas.bayern.de)



Abbildung 18: Auszug Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000

- Daraus ergibt sich eine geringe-mittlere Bedeutung des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind daher unversiegelt. Zum Teil sind sie jedoch auch versiegelt bzw. teilversiegelt (bestehende St2404 und Straßennebenflächen). Diese versiegelten und teilversiegelten Flächen haben nur noch eine geringe Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

- Geringe - mittlere Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen

Durch die Planung werden bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen mit geringer Ertragsfähigkeit durch Gewerbe- und Straßenflächen versiegelt. Damit einher geht der fast vollständige Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen reduziert:

Die Flächen für Bodeneingriffe werden durch Baufeldbeschränkung und GRZ minimiert. Es wird keine temporäre Belegung von Ackerflächen für Baumaterial und Baustelleneinrichtungen etc. zugelassen. Ein schonender Umgang mit Boden während der Bauphase gemäß BodSchG wird vorausgesetzt. Wasserdurchlässige Belagsflächen im Bereich von Stellplätzen sind vorzusehen. Die Neuversiegelung wird in der Eingriffsregelung berücksichtigt.

- Geringe bis mittlere Beeinflussung des Schutzgut Boden

2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Fläche

Gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002 sowie Fortschreibung von 2016 soll die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 bundesweit von derzeit 60 ha auf weniger als 30 ha pro Tag gesenkt

werden. Die Europäische Kommission strebt eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme auf „Netto-Null“ im Jahr 2050 an.

Unversiegelte Flächen bilden Standorte für Vegetation (Wald, Landwirtschaft etc...), die wiederum in Verbindung mit dem Schutzgut Boden Voraussetzungen für viele weitere Funktionen im Naturhaushalt wie dem Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Klimaschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsschutz, landwirtschaftliche Produktion und Erzeugung nachwachsender Rohstoffe schafft. Unter anderem stellen sie somit die Lebensgrundlage der heimischen Fauna und Flora sowie für uns Menschen dar. Die Verringerung von Flächeninanspruchnahmen unbebauter Freiflächen ist daher als übergeordnetes und dringendes Ziel in der Bauleitplanung anzusehen. Jedoch ist aufgrund der baukonjunkturellen Entwicklung auch im ländlichen Bereich und der geringen innenörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten vor allem von kleineren Gemeinden und Städten die Erreichung der Ziele als schwierig anzusehen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Markt Gemeinde Schnaittach ist derzeit eine Innenentwicklung von Gewerbeflächen nicht möglich um dennoch den Bedarf an Gewerbeflächen decken zu können soll entlang der A 9 ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes und eines Überschwemmungsgebietes. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage.

a) Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

b) Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung spielen die überlagernden Schichten eine Rolle. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für die Grundwasserneubildung. Da im Gebiet neben unversiegelten auch versiegelte und teilversiegelte Flächen vorhanden sind, besteht bereits eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Die hydrogeologische Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Gebiet werden in folgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 9: Einheit und Grundwasserleitfähigkeit im Plangebiet.
(Quelle: Internetadresse, abgerufen am Datum).

Hydrogeologische Einheit	Grundwasserleitfähigkeit
Oberjura (ungegliedert) in Massenkalk-Fazies	regional bedeutender Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer, je nach Verkarstung örtlich auch stark wechselnder Gebirgsdurchlässigkeit; interne Differenzierung in Bereiche gering leitender Mergelsteine

- Daraus ergibt sich eine mittlere Bedeutung der unversiegelten Flächen für die Grundwasserneubildung.

Durch die Versiegelung von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzstrukturen wird die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen stark beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sollen durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser reduziert werden: Durch die Rückhaltung von unbelastetem Regenwas-

ser wird die Verdunstung gefördert. Wasserdurchlässige Beläge im Bereich von Stellplätzen sorgen teilweise für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Dach- und Fassadenbegrünungen dienen zusätzlich der Wasserrückhaltung im Gebiet.

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinflussung des Schutzgut Wasser

2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich schließt nicht an vorhandene Bebauung an. Jedoch an die bestehende Bundesautobahn A 9 sowie die Staatsstraße St 2404.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland, Gehölzstrukturen, Wald und bestehende Straßenflächen.

Insbesondere die Grünlandflächen sind klimatisch sehr aktive Flächen, auf welchen es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Insgesamt ist die Flächengröße in Bezug zu der angrenzenden offenen Landschaft jedoch als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden großen, offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen die Funktion der abfließenden Kaltluft in der Umgebung weiterhin erhalten bleibt.

Die bestehende Waldfläche bleibt im Gebiet erhalten. Ihre Funktionen wie unter anderem das binden von klimaschädlichem Kohlendioxid und der Sauerstoffproduktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch eine Neuaufforstung werden die Waldfunktionen langfristig gestärkt.

Von bestehenden Beeinträchtigungen in Form von Schadstoffimmissionen durch den Verkehr auf der A 9 und der Staatsstraße ist auszugehen.

- mittlere-hohe Bedeutung des Schutzgutes Klima und Luft

Durch die Versiegelung der offen Flächen wird die Kaltluftproduktion im Gebiet stark beeinträchtigt. Die Zunahme von Verkehr und der Ausstoß von Schadstoffen durch die geplanten Gebäude (Heizung, Abgase etc.) sorgt zusätzlich für Beeinträchtigungen.

Zudem ist mit einer Erhöhung der Temperatur aufgrund der flächigen Versiegelung zu rechnen. Um diese Faktoren zu vermeiden bzw. zu minimieren werden folgende Maßnahmen auch im Hinblick auf den Klimawandel im Bebauungsplan festgesetzt:

Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung des Gebietes, Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken, Waldaufforstung), Beschränkung des Versiegelungsgrades durch eine GRZ, Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen. Wo möglich sollen teilversiegelte Flächen angelegt werden.

- mittlere Beeinflussung des Schutzgutes Klima und Luft

2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist durch die großflächigen landwirtschaftlichen Flächen, die großen Waldflächen, die Autobahn, deren Anschlussstelle sowie durch die Staatsstraße landwirtschaftlich und infrastrukturell geprägt. Die gesamte umgebende Landschaft ist eher wellig, hügelig und immer wieder von Waldflächen unterbrochen.

Das Plangebiet selbst bietet aufgrund seiner Lage an der A 9 ohne jeglichen Siedlungsbezug keine bzw. eine sehr geringe Naherholungsfunktion. Rad- und Wanderwege sind im Gebiet nicht vorhanden. Die Fläche ist von der Autobahn aus einsehbar. Die Fläche ist von Hormersdorf aus aufgrund des Geländes und kleinerer Waldbestände nicht direkt einsehbar.

- Geringe Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung

Durch das geplante Gewerbegebiet und die damit einhergehenden Gebäude und Werbeanlagen wird das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes verändert. Insbesondere der bis zu 25 m hohe Werbepylon wird sichtbar sein. Es wird durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut eine Verringerung der Beeinträchtigung im Hinblick auf die großräumige Landschaft sowie der Einbindung des Gebietes in die Umgebung geschaffen, einzig der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Fernwirkung des Pylons kann nicht verringert werden. Die zweiseitige Werbefläche ist jedoch auf die Sichtbeziehung der Autobahn ausgerichtet.

Durch die Eingrünung der Dächer- und Fassaden, den Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen. Der Anlage eines ca. 10 m breiten Grünstreifens im Süden, Süd-Westen und Norden, der Waldaufforstung und der Anlage einer Streuobstwiese zur Eingrünung des Gebietes wird das Gewerbegebiet langfristig sehr gut in die umgebende Landschaft integriert werden.

- Nicht erhebliche bzw. geringe Beeinflussung des Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Es bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen der angrenzenden Autobahn A 9 im Nordwesten, sowie durch die Straße im Osten. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können geruchliche Belastungen durch die Ausfuhr von Gülle sowie von Spritzmitteln auftreten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in weitem Abstand zum Planungsgebiet.

- Geringe Bedeutung des Schutzgut Mensch

Durch die Planung ist nicht von signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch auszugehen.

- Geringe Bedeutung des Schutzgut Mensch

2.1.8 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale.

Naturdenkmale kommen, laut dem Umweltamt Nürnberger Land, auf dem Plangebiet nicht vor.

Im Bereich des Plangebiets liegen keine Hinweise für Denkmäler vor. Sollten im Verlauf der Bebauung Denkmäler auftauchen, ist umgehend die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

- geringe Bedeutung des Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer kann der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

2.1.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Wie im Vorfeld bereits dargelegt, werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Tabelle 10: Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit.
(Quelle: Eigene Darstellung).

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie		x	-
Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie			
Naturschutzgebiet		x	-
Nationalpark / Nationale Monumente		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	-
Naturpark	x		Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst NP-00009
Naturdenkmal		x	-
Biosphärengebiet		x	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotop)	x		Hecken und Feldgehölze in der Flur um Hormersdorf und Reingrub (6334-0029-003, 6334-0029-004), Landröhricht an der Autobahnausfahrt nördlich von Hormersdorf (6334-1167-000)
Wasserschutzgebiet		x	-
Überschwemmungsgebiet		x	-
Denkmal		x	-



Abbildung 19: Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“
(Quelle: Bayern-Atlas.de, abgerufen am 09.01.2019).

2.1.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden –wie im Landkreis üblich- getrennt gesammelt und entsorgt.

2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

2.1.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Flächen sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2006) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.1.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

2.1.15 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgeesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle

Bei den geplanten Gewerbebetrieben aller Art ist von keinen entsprechenden, nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Im Bereich der Tankstelle ist bei schweren Unfällen oder Katastrophen mit Verunreinigung des Bodens durch Treibstoffe zu rechnen.

2.1.16 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Zusammenhang mit der neu entstandenen Freiflächensolaranlage ca. 600 m südlich ist eine geringe Kumulationswirkung hinsichtlich des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Solaranlage und das zukünftige Gewerbegebiet werden jedoch durch den bestehenden Wald optisch und räumlich voneinander getrennt.

2.1.17 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Ohne dass es im Bebauungsplan explizit festgesetzt wird, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie entstehende Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Gesetzen und Vorgaben entspricht.

Um das Gewerbegebiet vor übermäßiger Erwärmung im Sommer zu schützen, sind Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in Form von Bepflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Zudem sind Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und im Plangebiet vorgesehen.

Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zugelassen und von der Gemeinde befürwortet.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitzeperioden, Starkregen und Stürme) ist derzeit nicht erkennbar.

2.1.18 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere der Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist.

Für das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad minimiert. Für Stellplätze ist ein wasserdurchlässiger Belag vorzusehen.

Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Ausgleichmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen, Streuobstwiese, Waldaufforstung, Dach- und Fassadenbegrünung) im Plangebiet sollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden sowie die Biologische Vielfalt erhalten werden. Durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei gering belasteten Verkehrsflächen auf den Grundstücken soll die Verringerung der Versickerung durch Versiegelungen im Gebiet reduziert werden.

2.1.19 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Es sind keine baulichen Anlagen vorhanden, die Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt auf bisher unversiegelten Flächen daher sind Auswirkungen auf fast alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen wurden unter dem Punkt 2 im vorliegenden Umweltbericht behandelt.

2.2 Wirkungsanalyse

Bei der Umsetzung der Planung sind mit folgenden baubedingten Wirkfaktoren (temporär, während der Bauphase auftretenden), anlagebedingten Wirkfaktoren (alle Faktoren, die spezifisch durch die Anlage selbst bedingt sind) und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Faktoren, die ursächlich mit dem Betrieb zusammenhängen) zu rechnen.

Baubedingte Wirkungen

- Verdichtung des vorhandenen Bodens durch Baubetrieb.
- Bodenumschichtung
- Der Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und separat zu lagern.

- Immissionen (Abgase, Lärm, Staub) sowie mögl. Erschütterungen durch Baumaschinen
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen

Es handelt sich um temporäre Belastungen für Mensch und Tier in der Umgebung, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Zu erwartende Belastungen baubedingter Wirkungen sind bei Einhaltung folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen jedoch vernachlässigbar:

- Im Bereich späterer Grünflächen wird die Verdichtung des Bodens durch den Baubetrieb nach Abschluss der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung behoben.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der gelagerte Oberboden auf den späteren Grünflächen wieder aufgetragen.
- Durch Pflanzgebote, Dach- und Fassadenbegrünung und Ausweisung von Grünflächen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenversiegelung durch Bebauung, Straßen und sonstige befestigte Flächen. Damit einhergehend ist der vollständige Verlust aller Bodenfunktionen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Verlust von Vegetation, Eingriffe in Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- Änderung des Landschaftsbildes

Zu erwartende Belastungen anlagebedingter Auswirkungen sind überwiegend als unbedeutend einzustufen. Welche Eingriffe sich auf das jeweilige Schutzgut in welcher Form und in welchem Ausmaß auswirken und welcher Ausgleich erforderlich ist, wird in der nachfolgenden Bilanzierung geklärt. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen wird über erforderliche Rückhalteeinrichtungen dem Regenwasserkanal zugeführt. Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal abgeführt.
- Durch Pflanzgebote und Ausweisung von Grünflächen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Festlegung eines maximalen Versiegelungsgrades

Betriebsbedingte Wirkungen

- Immissionen u.a. durch eine Zunahme des Verkehrs (Lärm, Abgase, Wärme, Strahlung), diese können zu erhöhter Schadstoffbelastung von Luft, Wasser und Boden, Änderung des Mikroklimas und der Störung der Fauna führen.
- Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung und Beleuchtung von Gebäuden

Die Anzahl der geplanten Gebäude ist durch die Festsetzungen und Vorgaben im Bebauungsplan beschränkt. Dadurch wird auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Abwärme der Gebäude reguliert, so dass keine Beeinträchtigung zu erwarten sind. Durch die im Hochbau geforderten Standards ist nicht mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Zu erwartende Belastungen betriebsbedingter Wirkungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte, der folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen vernachlässigbar.

2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung würde dies einen Verlust von landwirtschaftlicher Fläche sowie einen Verlust von Biotopflächen (Gehölze und Landröhricht) bedeuten.

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und den Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter auf Flächen im Plangebiet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden neue Gewerbeflächen und Arbeitsplätze geschaffen. Das Gewerbegebiet wäre dahingehend eine Bereicherung für Hormersdorf und die Marktgemeinde Schnaittach. Die Erschließung ist über die bestehende Straße „Hormersdorfer Hauptstraße“ gesichert.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Gehölze und Biotopflächen erhalten. Eingriffe in Natur- und Landschaft würden vermieden.

2.4 **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Im Zuge des Bebauungsplanes wurden mehrere Potentialflächen aus dem Regionalen Gewerbeflächenkonzept Landkreis Nürnberger Land geprüft. Die Fläche an der A 9 bei Hormersdorf bietet demnach gute Voraussetzungen für einen Gewerbestandort.

Das Plangebiet wird über die St 2404 erschlossen. Eine andere Haupteerschließung ist nicht möglich. Durch die geplanten Stichstraßen wird die Versiegelung durch Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten. Der bestehende Wald im Westen soll erhalten und ergänzt werden. Andere Planungsmöglichkeiten ergeben sich hier aufgrund der räumlichen Situation nicht, da eine bauliche Beschränkung nach Norden, Osten und Westen durch die vorhandene Nutzung besteht.

3. **GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

3.1 **Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen. Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Regelablauf angewandt.

Um den Ausgleichsbedarf des Gebiets zu bestimmen, „ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur- und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern.“ Zum Schluss ist „entsprechend der Planung das Gebiet in Flächen mit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) zu untergliedern.“ „Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten.“ Anschließend sind die jeweiligen Flächengrößen zu ermitteln und mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang des Vorhabens. Grundsätzlich kann ein geringerer Kompensationsfaktor z.B. durch umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erreicht werden. (Quelle: Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Stand Januar 2003).

3.1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Tabelle 11: Bewertungstabelle nach Kategorien.
(Quelle: Eigene Darstellung).

Übersicht der im Planungsgebiet ermittelten Kategorien	
Kategorie I	intensiv genutzte Ackerflächen mit Wirtschaftswegen (23.275 m ²)
Kategorie I	Befestigte Verkehrsfläche (765 m ²)
Kategorie II	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken (1.310 m ²)
Kategorie II	Extensive Wiesenfläche (28.390 m ²)
Kategorie III	Biotoptype (1.926 m ²)
Ohne Berücksichtigung	Bestehende Straße (1.719 m ²) -nach wie vor- Bestehendes Straßenbegleitgrün (578 m ²) -nach wie vor- Bestehende Waldfläche (2.285 m ²) -nach wie vor- Bestehende Ausgleichsfläche (1.147 m ²) – nach wie vor -

Das Plangebiet besitzt damit nach der Bestandsbewertung Gebiete der Kategorie I, II und III. Ein Teil der Straßen und das Straßenbegleitgrün wird in Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) eingestuft. In diese Kategorie fallen ebenfalls Ackerflächen, bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. In Kategorie II fallen die extensiven Wiesenflächen, Bauminseln, Feldgehölze und Hecken. Kategorie III beinhaltet die drei Biotope und eine bestehende Ausgleichsfläche des Ökoflächenkatasters.

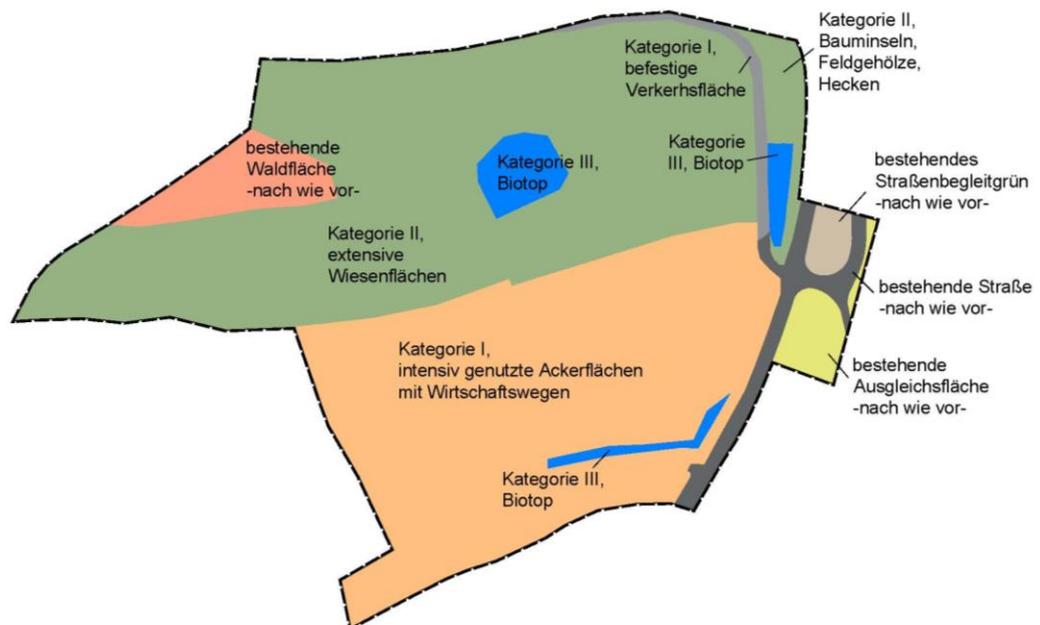


Abbildung 20: Darstellung der Gebietskategorien Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung, Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung, Kategorie III – Gebiete hoher Bedeutung.
(Quelle: Eigene Darstellung).

3.1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Das geplante Gewerbegebiet ist in den Typ A einzustufen mit einem Versiegelungsgrad höher 0,35. Zudem ist das Gebiet in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“, Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ und zu einem geringen Teil auch in die Kategorie III „Gebiete hoher Bedeutung“, einzustufen. Der erforderliche Kompensationsumfang bzw. der Kompensationsfaktor kann durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Beschränkung der Versiegelung durch Festlegung einer GRZ
- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteilen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verwendung von heimischen, standorttypischen Gehölzen
- Ortsrandeingrünung im Norden, Osten, Süden und Südwesten
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Stellplätzen und Zufahrten.
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Mulden
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung

Durch die oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie aufgrund der vorhandenen Belastungen durch Straßen kann der Kompensationsfaktor von Typ A I, Gebiete mit geringer Bedeutung (0,3 – 0,6) auf den Faktor 0,5 gesetzt werden. Der Kompensationsfaktor von Typ II, Gebiete mit mittlerer Bedeutung (0,8 – 1,0) wird gemäß Einstufung des Zustands nach der Bedeutung der Schutzgüter auf den Faktor 0,8 gesetzt. Der Kompensationsfaktor von Typ III, Gebiet mit hoher Bedeutung (1,0 – 3,0) wird auf den Faktor 2,0 gesetzt.

3.1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bewertung der Auswirkungen bzw. des Kompensationsumfangs wurde die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren herangezogen.

Für die Ermittlung des Ausgleichs werden nur Flächen bilanziert, die durch die Planung negativ verändert werden. Für Bestandsflächen, die nicht verändert werden, ist kein Ausgleich zu erbringen. Flächen, die innerhalb des Plangebiets für eine Minimierung des Eingriffs sorgen (siehe oben) brauchen in der Bilanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt zu werden. Als relevante vorhabenbedingte Eingriffsfläche verbleiben somit 16.146 m² in der Kategorie I und 20.292 m² in der Kategorie II und 1.168 m² in der Kategorie III. (vgl. Tab. 12).

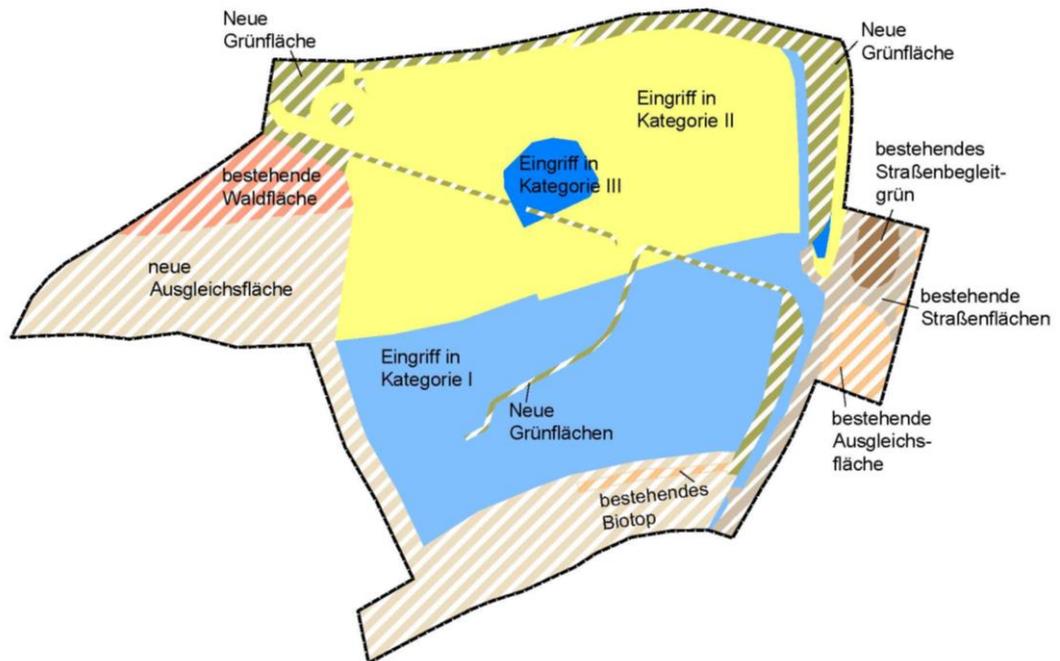


Abbildung 21: Darstellung der Eingriffe in die einzelnen Kategorien.
(Quelle: Eigene Darstellung).

Tabelle 12: Bewertungstabelle nach Kategorien.
(Quelle: Eigene Darstellung).

Flächennutzung	Fläche in m ²	Berücksichtigung in Bilanzierung
Gesamtfläche	61.395	-
Bestehende Waldfläche	2.285	nein
Neue Ausgleichsfläche	12.946	nein
Bestehendes Biotop	258	nein
Neue Grünfläche - Minimierungsfläche	4856	nein
Bestehende Ausgleichsfläche	1147	nein
Bestehendes Straßenbegleitgrün	578	nein
Bestehende Straßenfläche	1719	nein
Neue gewerbliche Flächen, neue Straßenflächen Eingriffsfläche in Kategorie I	16.146	ja

Neue gewerbliche Flächen, neue Straßenflächen Eingriffsfläche in Kategorie II	20.292	ja
Neue gewerbliche Flächen, neue Straßenflächen Eingriffsfläche in Kategorie III	1.168	ja

Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 0,5 in der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $16.146 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationsfaktor } 0,5 = 8.073 \text{ m}^2$. Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 0,8 in der Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $20.292 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationsfaktor } 0,8 = 16.234 \text{ m}^2$. Bei der Multiplikation mit dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 2,0 in der Kategorie III, Gebiete hoher Bedeutung, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $1.168 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationsfaktor } 2,0 = 2.336 \text{ m}^2$.

Zusammenfassend ist damit ein **planexterner Ausgleichsbedarf** von $8.073 \text{ m}^2 + 16.234 \text{ m}^2 + 2.336 \text{ m}^2 = \mathbf{26.643 \text{ m}^2}$ notwendig.

3.1.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft wird auf Flächen im Plangebiet erbracht:

Maßnahme A 1: Waldaufforstung Flst. 123

Auf der Fläche soll in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation (Buchenwald) ein Bergahorn-Buchenwald entwickelt werden. Mit den Hauptbaumarten Buche (*Fagus sylvatica*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). An der Ostgrenze ist ein 15 Meter breiter Waldmantel aus heimischen Sträuchern und halbhohen heimischen Baumarten wie Vogelbeere, Feldahorn, Feldulme und Wildobstbäumen zu entwickeln. Die genaue Ausführung und Entwicklung der Waldfläche ist mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde vor Umsetzung genau abzustimmen.

Für die Waldaufforstung stehen 6.413 m^2 zur Verfügung. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Nürnberger Land kann bei entsprechend hoher Flächenaufwertung und standortangepasster Aufforstung unter Beteiligung des zuständigen Försters die Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 2,0 gewertet werden. Die hierfür angerechnete Ausgleichsfläche beträgt also $6.413 \text{ m}^2 \times 2,0 = \mathbf{12.826 \text{ m}^2}$.

Maßnahme A 2: Anlage von Feldgehölzen Flst. 123/2 (2.289 m²)

Es ist eine dreireihige Feldhecke mit einem Reihenabstand von min. 1,5 m anzulegen. In den Reihen sind pro Laufmeter zwei Sträucher und pro 15 m ein Baum gemäß Pflanzenliste (siehe Textteil Punkt 11.9) anzupflanzen.

Es ist zu beachten, dass gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten ist. Bewirtschaftung von angrenzenden Ackerflächen darf durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Pflegemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen, welche nicht von der Feldhecke beansprucht werden, sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen.

Für die Ausgleichsmaßnahme sind autochthone Gehölze und Saatgutmischungen zu verwenden: Produktionsraum: Süddeutsches Berg- und Hügelland, Herkunftsregion (12): Fränkisches Hügelland.

Maßnahme A 3: Entwicklung einer Magerwiese, Anpflanzung von Streuobst Flst. 123/3

Auf der bestehenden Ackerfläche soll nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Nürnberger Land eine Magerwiese entwickelt werden und mit Streuobst angepflanzt werden. Diese Fläche kann nach Aussage der UNB mit dem Faktor 3,0 angerechnet werden. Somit ergibt sich also für die Streuobstwiese eine angerechnete Ausgleichsfläche von $4.244 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 3,0 = \mathbf{12.732 \text{ m}^2}$.

Um eine Magerwiese zu entwickeln, ist die bestehende Ackerfläche abzumagern, bspw. durch die Einarbeitung von Sand. Zudem darf die Fläche nicht mehr gedüngt werden. Vor der Ansaat ist der Boden zu pflügen oder zu fräsen und anschließend durch Egge oder Kreiselegge einzuebnen. Anschließend sollte dem Boden ca. 2-3 Wochen Zeit gegeben werden, dass er sich setzen kann.

Anschließend kann das ausgewählte Saatgut nach Herstellerangaben entsprechend aufgebracht werden. Die Pflege der Fläche erfolgt ebenso nach Angaben des Herstellers.

Die Bäume werden nach dem Anwuchserfolg der Saatgutmischung gepflanzt. Es sind hochstämmige Obstgehölze (Apfel, Birne, oder Kirsche) gemäß Pflanzenliste (siehe Textteil) anzupflanzen.

Für die Ausgleichsmaßnahme sind autochthone Gehölze und Saatgutmischungen zu verwenden: Produktionsraum: Süddeutsches Berg- und Hügelland, Herkunftsregion (12): Fränkisches Hügelland. Es ist zu beachten, dass gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten ist. Bewirtschaftung von angrenzenden Ackerflächen darf durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Pflegemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Tabelle 13 Übersicht Ausgleichsbedarf
(Quelle: Eigene Darstellung)

Ausgleichsmaßnahme	Flächengröße
A 1 Waldaufforstung	12.826 m ²
A 2 Feldgehölz	2.289 m ²
A 3 Entwicklung einer Magerwiese, Anpflanzung von Streuobst	12.732 m ²
Ausgleichsflächengröße gesamt	27.847 m²
Ausgleichsbedarf nach Bilanzierung	26.643 m²
Ausgleichsüberschuss:	+ 1.204 m²

3.2 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen und zur Verfügung gestellter Gutachten. Die Kartendarstellungen wurden mit CAD-Software erstellt.

3.3 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings**

Es sind Maßnahmen des Monitorings in Bezug auf die herzustellenden Ausgleichsflächen erforderlich.

3.4 **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hormersdorf“ des Marktes Schnaittach. Mit diesem Bebauungsplan soll dem Bedarf nach Gewerbeflächen im Norden von Hormersdorf Rechnung getragen werden. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 6,1 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes getroffen.

Die Bewertungen der Schutzgüter ergaben teilweise eine Betroffenheit. Im Gebiet sind Biotope vorhanden, der Verlust wird ausgeglichen. Gemäß Fachbeitrag zum Artenschutz ist nach Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit einer Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Durch die Neugestaltung des Plangebietes entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Wiesen- und Ackerflächen sowie Gehölzstrukturen. Durch Festsetzungen von Pflanzgebieten im Bebauungsplan werden Grünstrukturen im Gebiet geschaffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 26.643 m² wird auf Ausgleichsflächen im Plangebiet (27.847 m²) umgesetzt und ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

C ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –

D QUELLEN

PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG (2018): Regionalplan der Region Nürnberg

MARKT SCHNAITTACH (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Bernhof – Hormersdorf - Reingrub

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – Bay-NatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

E ANLAGEN

1. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Gesellschaft für Landschaftsökologie, Gewässerbiologie und Umweltplanung mbH, März 2019
2. Baugrund- und Schadstoffuntersuchung, Geologen + Ingenieure GmbH & Co.KG, 12.08.2019
3. Schalltechnische Untersuchung, Nr. 7597.1 / 2021 – JB, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 21.06.2021
4. Verkehrsgutachten Gewerbegebiet Hormersdorf, Verkehrszählung und Gutachten zur Verkehrserzeugung und Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die St 2404, Schuh & Co GmbH, Dezember 2021