

**2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sandhof III –
vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**für die Errichtung einer Lagerhalle für das Logistikunternehmen Ebner,
Heubacher Straße 6, 96106 Ebern**

**Stadt Ebern
Landkreis Haßberge**

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 27.01.2016

Änderungsplanung:

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

Weitramsdorf, 27.01.2016



1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Ziel des Änderungsverfahrens ist es die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen südlich des bestehenden Logistikunternehmens für dessen Erweiterung in Gewerbegebietsflächen umzuwandeln und das bereits genehmigte und bebaute Gewerbegebiet im Bereich der Fl.-Nr. 250 anzupassen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Erweiterung des Betriebs geschaffen werden.

Das Logistikunternehmen Ebner Logistics mit Sitz in der Heubacher Straße 6, 96106 Ebern muss aufgrund guter wirtschaftlicher Bedingungen für seinen Kunden die Lagerkapazität in der Rudolf-Diesel-Straße erhöhen.

Hierfür ist geplant die im Jahr 2013 errichtete Lagerhalle mit ca. 8.000 m² Grundfläche zu spiegeln und Richtung Heubach zu erweitern.

Die Mitglieder des Stadtrates haben in ihrer Sitzung am 26.03.2015

- die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Sandhof III – vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 und § 30 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- und die 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Ebern im Parallelverfahren

beschlossen.

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Ebern besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der 15. Änderungsfassung.

Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Außenbereich ausgewiesen. Schutzgebiete und oder schützenswerte Landschaftsbestandteile nach Art. 7 mit 12 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden durch die Planung nicht berührt. Die Biotopkartierung hat keine schützenswerten Bestände erfasst.

Die Änderungsplanung mit ihrer Erweiterungsfläche entspricht nicht den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, deshalb wurde mit dem Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan gleichzeitig der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren beschlossen.

3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Sandhof III wurde am 20.05.1999 als Satzung beschlossen und trat am 30.06.1999 in Kraft.

Die 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „Sandhof III“ wurde am 19.02.2004 als Satzung beschlossen.

Die hier vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird nach der Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt Haßberge mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.

3.1. Übersicht über die Betriebs- und Vorhabenbeschreibung

Die Firma Ebner muss aufgrund guter wirtschaftlicher Bedingungen für seinen Kunden die Lagerkapazität in der Rudolf-Diesel-Straße erhöhen.

Hierfür ist geplant die im Jahr 2013 errichtete Lagerhalle mit ca. 8.000 m² Grundfläche zu spiegeln und Richtung Heubach zu erweitern und die genehmigten Arbeitszeiten von 6:00 – 22:00 Uhr auszuschöpfen.

Der Neubau betrifft baulich die Fl.-Nrn. 248 Teilfläche, 249, 250, 251 und 252 Teilfläche. Durch die erforderliche Böschung ist zusätzlich eine Teilfläche des Wirtschaftsweges Fl.-Nr. 221 betroffen. Ebenso ist zur Einbindung der westlichen Erschließung der 10 neuen Mitarbeiterparkplätze über die Heubacher Straße mit der dafür erforderlichen Freihaltung eines Sichtdreieckes eine Teilfläche der Fl.-Nr. 255 sowie zur Ausweisung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche die Fl.-Nr. 132 der Gemarkung Heubach betroffen.

Die neuen Mitarbeiterparkplätze befinden sich vor dem angegliederten westlichen Baukörper. Die Arbeitsplätze sind über eine Brücke zugänglich.

Die Zufahrt und Abwicklung des Ladeverkehrs erfolgt wie bisher über die Rudolf-Diesel-Straße, wobei sich die Anzahl der LKW's pro Tag von ca. 30 auf 50 erhöhen wird. Die hierfür erforderlichen Verladerampen befinden sich wie bei der bestehenden Halle auf der Ostseite des Gebäudes zur Bundesstraße 287 hin orientiert. Sie werden wie im Bestand komplett eingehaust.

Den westlichen Abschluss des Gebäudes bildet ein massiver zweigeschossiger Baukörper, der im Obergeschoss Sozialräume für die Mitarbeiter und Arbeitsräume für büroähnliche Tätigkeiten und Kommissionierarbeiten bereithält. Im Erdgeschoss können Paletten und Waren aus der Lagerhalle repariert und gesäubert werden. Hierfür gibt es zwei Übergabeschleusen, die beide Baukörper brandschutztechnisch voneinander trennen.

Die Erschließung mit Medien soll über den Hausanschluss der bestehenden Halle erfolgen, ebenso soll die Entwässerung an den vorhandenen, bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Regenwasser soll über das im Osten vorhandene Regenrückhaltebecken abgeführt werden.

Eine bestehende Streuobstwiese auf der Fl.-Nr. 248 bleibt überwiegend, bis auf eine Baumreihe im Norden, erhalten, da der Grundstücksbesitzer sie weiterhin bewirtschaften will. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 252 wird diese Bepflanzung fortgeführt und dient gleichzeitig als Eingrünung und Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft. Die 11 zu entfernenden Obstbäume auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 248 werden durch Neuanpflanzung ersetzt.

Zusätzlich wird eine zweite Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs in der Gmkg. Heubach, im Bereich der Fl.-Nr. 132 ausgewiesen.

4. Lage des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Politische Gemeinde

Die Stadt Ebern liegt im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken und gehört somit zur Planungsregion Main – Rhön. Die Stadt Ebern besitzt einen Bahnanschluss. Seit dem 1. Januar 2010 ist die in Richtung Bamberg und Lichtenfels verlaufende Bahnstrecke Teil des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN).

Ebern liegt an der Bundesstraße 279 und ist 34 km von Bamberg entfernt. Über die Staatsstraße 2278 besteht nach Osten der Anschluss an die Bundesstraße B4 und darüber hinaus an das ca. 22 km entfernte Coburg. Nach Westen besteht Anschluss zum ca. 21 km entfernten Haßfurt und darüber hinaus an die Maintalautobahn A 70. Ebern liegt somit nahe der regionalen Entwicklungsachse Bamberg/Coburg. In dieser Region weist die Stadt Ebern alle für ein Mittelzentrum notwendigen Infrastruktureinrichtungen auf.

4.2 Lage des Baugebiets

Das Plangebiet Sandhof III liegt östlich der Gemeindeverbindungsstraße (GVS Sandhof – Heubach), am Rande des Baunachtals. Der tiefste Punkt des Baugebiets liegt an der Südwestecke bei ca. 260 m über NN und der höchste Punkt bei ca. 268 m über NN. Der Erweiterungsbereich für die Lagerhalle wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. An den Grundstücksgrenzen sind Gräben angelegt, die zur Vorflut „Baunach“ hin entwässern.

4.3 Abgrenzung des Baugebietes

Das geplante Baugebiet schließt sich an das im Norden bereits vorhandene Gewerbegebiet "Sandhof II" an.

Es wird begrenzt

im Norden: durch die Flurnummern 238, 250/2 (Rudolf-Diesel-Straße)

im Süden: durch die Flurnummer 253 (Wirtschaftsweg) Teilfläche und eine neue Grundstücksgrenze im Bereich der best. Obstwiese Fl.-Nr. 248 in ca. 8,55 m bis 8,75 m Abstand von der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 249 Teilfläche

im Osten: durch die Flurnummer 221 (Wirtschaftsweg), die Westgrenze Fl.-Nr. 244 (landwirtschaftliche Fläche) und die Flurnummer 251 (Wirtschaftsweg)

im Westen: durch die beiden Fl.-Nrn. 255 (Heubacher Straße) und 252 Teilfläche

und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Heubach:

Fl. Nr. 248 Teilfläche, 249, 250, 251 Teilfläche, 252 Teilfläche, 221 Teilfläche und 255 Teilfläche sowie 132 (außerhalb, Ausgleichsfläche 2).

5. **Immissionsschutz**

5.1 Lärmschutz

Für den geplanten Erweiterungsbau der Firma Ebner Logistics in der Rudolf-Diesel-Straße in Ebern mit dazugehörigen Parkplätzen, Be- und Entladung und Lieferverkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro BASIC, Gesellschaft für Bauphysik, Akustik, Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass die zulässigen Immissionskontingente an den betreffenden Immissionspunkten eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Zum Schutz des südlich liegenden Ortsteiles Heubach sowie der angrenzenden nördlichen Bebauung wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans - **vorhabenbezogener Bebauungsplan** vom Büro BASIC GmbH eine Schalltechnische Berechnung (in der Fassung vom 02.06.2015) für die Erweiterung der Lagerflächen für das Logistikunternehmen Ebner durchgeführt.

Diese Schalltechnische Untersuchung wurde zur Beurteilung herangezogen und ist als Anlage 1 den textlichen Festsetzungen beigelegt.

So wird im o.g. Gutachten nachgewiesen, dass die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte im Stadtteil Heubach eingehalten werden.

Am nördlich liegenden Gebäude 235 (siehe Anlage 1) wird das zulässige Immissionskontingent ebenfalls eingehalten. Lediglich bei einem nächtlichen Lieferverkehr von zwei Fahrten zur gleichen Nachtstunde würde das zulässige Immissionskontingent um ca. 1 dB(A) überschritten (12.91). Es wird daher empfohlen, analog zum Gutachten des Ingenieurbüros Strunz (12.9/), wenn überhaupt notwendig, in der lautesten Nachtstunde lediglich ein LKW-Lieferverkehr zuzulassen.

Der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben des schalltechnischen Berichtes ist durch den Vorhabenträger gemäß der TA Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

(Schallgutachten siehe Anlage 1)

5.2 Staub- und Geruchsimmissionen

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im neu zu bebauenden Bereich des Gewerbegebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen im gewerblichen Bereich ohne Einschränkung zu dulden.

6. **Erschließung / Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsgebiets „Sandhof III“ kann über die bereits erstellten Anlagen zum bestehenden Gebiet „Sandhof III“, „Sandhof II“ und „Sandhof“ erfolgen. Entsprechende Erschließungskosten werden von der Stadt Ebern auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

6.1 Verkehrerschließung

Der Bebauungsbereich liegt unmittelbar an der Rudolf-Diesel-Straße und der Heubacher Straße. Von der Rudolf-Diesel-Straße erfolgt bereits heute die Erschließung und Zufahrt für PKW und LKW des Grundstücks. Die Zufahrten zu der neuen Lagerhalle erfolgen ebenfalls über die Rudolf-Diesel-Straße wie bisher und sind für den Schwerlastverkehr bis 40 t und damit auch für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar.

Zusätzlich soll eine Zufahrt von der Heubacher Straße im nördlichen Bereich der neuen Lagerhalle für die neu geplanten ca. 10 Mitarbeiterparkplätze geschaffen werden.

Der Wirtschaftsweg im Osten bleibt zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Bereich erhalten. Im südlichen Bereich der Erweiterung wird er aufgelassen und mit der benötigten Böschung einschließlich Bepflanzung überbaut.

Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen / -flächen sind nicht erforderlich.

6.2 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets kann bis zu einer bestimmten Größe über die vorhandene Trafostation auf der Fl. Nr. 263/2 in der Heubacher Straße sichergestellt werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Leitung in der Gemeindeverbindungsstraße Sandhof/Heubach und über die Rudolf-Diesel-Straße nördlich des Planungsgebietes.

Eine Löschwasserbereitstellung ist über die vorhandenen Unterflurhydranten in der Rudolf-Diesel-Straße vorhanden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Gräben dienen teilweise als natürliche Oberflächen- und Straßenentwässerung. Die angesprochenen Gräben und die bereits vorhandenen Regenwasserkanäle für das bestehende Gebiet leiten das anfallende Oberflächenwasser zum nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken (RRB). Von diesem werden die gepufferten Regenwässer an die Vorflut „Baunach“ über bestehende Gräben und Durchlässe gedrosselt weitergeleitet.

Für den Bereich Gewerbegebiet „Sandhof II“ wurde bereits ein Wasserrechtsverfahren (in der Fassung vom 09.06.1999) durchgeführt. Der Bebauungsplanbereich „Sandhof III“ wurde bereits in

diesem Verfahren mit berücksichtigt. Lediglich die Erweiterungsfläche zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sandhof III“ wurde in der Bemessung nicht mit erfasst.

Die Kapazität des Regenrückhaltebeckens wurde im Rahmen der Änderungs- und Erweiterung des Bebauungsplans „Sandhof III“ überprüft.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen kann durch eine Verschiebung der bereits im Wasserrechtsverfahren sowie der Planung und Bemessung durch die Planungsgruppe Strunz im Jahr 1995 genehmigten Flächen, die zusätzliche Einleitungsmenge durch die Erweiterung des Baugebietes „Sandhof III“ in das vorhandene Regenrückhaltebecken mit aufgenommen werden, wenn die noch nicht bebauten Einzugsgebiete westlich der Heubacher Straße reduziert werden. Diese Flächenverschiebungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung dargestellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Kapazität des RRB ist im Hinblick auf die neue Gewerbegebietsausweisung somit ausreichend für die geplante Erweiterungsfläche der Fa. Ebner konzipiert.

Im Norden verläuft die Regen- und Schmutzwasserverrohrung. Die Schmutzwässer werden über ein eigenes Rohrsystem dem Hauptkanal in der Stichstraße mit Wendehammer zugeführt. Von dort aus werden sie über die zur B 279 parallel verlaufenden Druckleitung von Heubach nach Sandhof über eine Pumpstation der Kläranlage Ebern zugeleitet.
Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Baugebiets ist über dieses Abwassernetz gewährleistet.

6.5 Gasversorgung

Die Stadt Ebern wird durch das Versorgungsnetz der Gasversorgung Unterfranken mit Gas versorgt. Eine Gasleitung ist im Bereich der Carl-Benz-Straße und der Heubacher Straße sowie auch in der Rudolf-Diesel-Straße ist bereits vorhanden. Die Versorgung mit Gas ist gesichert.

6.6 Telefon/Telekom/TV Kabel

Die Deutsche Telekom AG versorgt das Gewerbegebiet mit Fernsprecheinrichtungen. Die Querschnitte sind ausreichend dimensioniert um neue Versorgungsanlagen aufzunehmen.

6.7 Müllentsorgung

Der Müll wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt. Für die Entsorgung eventuell anfallenden Sondermülls ist der Erzeuger selbst zuständig. Abfälle, die recycelt werden können, können im Wertstoffhof Ebern entsorgt werden.

7. Umweltbericht:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Der nachfolgende Umweltbericht gilt auch gleichzeitig für die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich, auf eine abgeschichtete Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „Sandhof III“ und der gleichzeitigen 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Ebern in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Planungsvorhaben geschaffen werden:

- Erweiterung des Logistik Unternehmens Ebner Logistics durch Spiegelung der bereits errichteten Lagerhalle mit ca. 8.000 m² Grundfläche in Richtung Heubach.
- Ausschöpfen der genehmigten Arbeitszeiten von 6:00 – 22:00 Uhr.
- Erhöhung der Anzahl der LKW´s pro Tag von ca. 30 auf 50.
- Schaffung der erforderlichen Laderampen auf der Ostseite des Gebäudes zur B 287. Sie werden wie im Bestand komplett eingehaust.

Das Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Lage im Ortsbereich:

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Sandhof. Die Hauptzufahrt und Abwicklung des Ladeverkehrs erfolgt weiterhin über die Rudolf-Diesel-Straße im Osten. Derzeit liegt die Fläche im baulichen Außenbereich und wird teilweise, bis auf einen ca. 8,55 m bis 8,75 m breiten Streifen im Bereich der Streuobstwiese Fl.-Nr. 248, landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden in ca. 150 m Entfernung liegt der Ortsteil Heubach, der mit Mischgebietsflächen dort anschließt.

Angrenzende Bereiche im Osten sind die Bundesstraße B 279 und im Norden das bereits bestehende Gewerbegebiet „Sandhof II“.

Westlich des Plangebiets befinden sich weitere Außenbereichsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Größe des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,12 ha. Die zusätzlich dargestellte Ausgleichfläche 2 ist insg. ca. 0,6 ha groß.

Geplant ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Die Grundflächenzahl wird mit einer GRZ = 0,8 festgesetzt, die max. Geschossflächenzahl GFZ = 1,2. Die maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe darf die bestehenden Gebäude nicht überragen.

Die genaue Beschreibung aller Maßnahmen findet sich in der vorhergehenden Begründung.

Die Umweltprüfung wurde hauptsächlich hinsichtlich der Schutzgüter

- **Orts-, Landschaftsbild** mit Belangen des Denkmalschutzes und
- **Boden, Wasser** im Bereich der Baufläche für Gebäude und Stellplätze sowie
- **Mensch** mit den Auswirkungen hinsichtlich Lärm auf die benachbarten Wohnhäuser und durchgeführt.

7.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen (§1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

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

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung und durch Einholung von Informationen von Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Tabelle 1: Bestandsaufnahme

Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
<u>Mensch</u> Erholungsraum	Entlang der viel befahrenen Bundesstraße B 279 und der bestehenden Gewerbegebietsflächen Sandhof und Sandhof II und III im Norden wird das Planungsgebiet nicht als Erholungsraum genutzt.	gering	ohne Bedeutung
Lärmschutz	Das Planungsgebiet unterliegt dem Lärm der Bundesstraße B279 und der bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen im Norden	gering	
Luftreinhaltung			
<u>Pflanzen und Tiere</u> Nutzungstypen	intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche	gering aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung	geringe Bedeutung für den Artenschutz
	Streuobstwiese im südöstlichen Bereich des Grundstücks	hoch	hohe Bedeutung für den Artenschutz
Biotopkartierung	Biotop sind im Planungsgebiet und im direkten Umgriff nicht vorhanden	gering	geringe Bedeutung
Biotopvernetzung		ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
Schutzgebiete „Natura 2000“	Keine Schutzgebiete	ohne Bedeutung	ohne Bedeutung
<u>Boden</u> Nutzungsfunktion	Ackerflächen, lehmige bis tonige Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit	gering	geringe Bedeutung
Speicher- und Reglerfunktion (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln, anzulagern und abzapfen)	offener Graben östlich entlang des Planungsgebiets	mittlere Bedeutung	bleibt erhalten
Biotopfunktion	durch Streuobstwiese	mittlere Bedeutung	bleibt überwiegend erhalten
<u>Wasser</u> Oberflächengewässer	offener Graben östlich entlang des Planungsgebiets und RRB auf Nachbargrundstück	hoch	bleibt erhalten
	Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt	ohne Bedeutung	
Grundwasser	Grundwasserflurabstand im Planungsbereich liegt bei ca. 4,00 bis 5,00 m unter Gelände	gering	geringe Bedeutung für Grundwasserneubildung hinsichtlich Ergiebigkeit und Qualität
Nutzungsfunktion	keine Grundwassernutzung		ohne Bedeutung
<u>Klima/Luft</u>	Luftströme in alle Richtungen ungehindert möglich	gering	keine Bedeutung hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktion

<u>Landschaftsbild</u>	Das Planungsgebiet liegt an der Bundesstraße B 279 und im direkten Anschluss an das im Norden bereits vorhandene Gewerbegebiet. Richtung Süden befindet sich in ca. 150 m Entfernung der Ortsrand von Heubach	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung Mittlere Bedeutung, wird durch bestehende und geplante Bepflanzung mit Streuobst gemindert
<u>Kulturgüter</u> Denkmalschutz Bodendenkmäler	keine Denkmäler vorhanden keine Bodendenkmäler vorhanden	ohne Bedeutung ohne Bedeutung	ohne Bedeutung ohne Bedeutung
<u>Sachgüter</u> landwirtschaftliche Ackerflächen	gute Erzeugungsbedingungen und Ertragsfähigkeit	mittlere bis hohe Bedeutung	mittlere bis hohe Bedeutung, ein Ausgleich findet statt

Zusammenfassung:

Die unbebauten Teilflächen des Planungsgebietes sind als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, d.h. durch die Verwendung von synthetischen Behandlungsmitteln, wie Pestiziden oder Mineräldünger, vorbelastet.

Die Fläche wird aufgrund ihrer Lage am Rande des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes, der sie umgebenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, sowie aufgrund der angrenzenden Bundesstraße B279 und der bereits vorhandenen Bebauung als Fläche von geringer Bedeutung eingestuft. Die vorhandene Streuobstwiese ist für das Landschaftsbild und seine Biotopfunktion von hoher Bedeutung.

7.3 Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes, gem. § 9 Abs. 3 BauNVO

Die geplante Bebauung sieht die Errichtung einer Lagerhalle vor.

Die max. Überbauung der Flächen beträgt nach Baunutzungsverordnung:

Gewerbegebiet	GRZ	GFZ	BM
(§ 8 BauNVO)	0,8	2,4	10,0
Festgesetzte Werte:	0,8	1,2	

Die zu erwartenden Auswirkungen sind in folgender Tabelle 2 schutzgutbezogen dargestellt.

Tabelle 2: Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen	Umweltrelevante Entlastungsmaßnahmen
<u>Mensch</u> Erholungsraum	Entlang der vielbefahrenen Bundesstraße B 279 und der bestehenden Gewerbegebiete im Norden wird das Planungsgebiet nicht als Erholungsraum genutzt.	max. Flächenüberbauung von 80 % möglich hohe Versiegelung	Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen im Planungsbereich und an anderer Stelle
Lärmschutz	an bereits vorhandener	störepfindliche	Lärmschutzgutachten

Luftreinhaltung	Verkehrsflächen und Gewerbeflächen angeschlossen Emissionen	Nutzung in der Umgebung auf Mischgebietsbebauung im Süden durch die bereits vorhandenen, umliegenden Verkehrswege und Gewerbeflächen sind geringe nachteilige Auswirkungen durch erhöhte Frequentierung mit LKW's zu erwarten	wurde erstellt Lärmschutzgutachten wurde erstellt
<u>Pflanzen und Tiere</u> Lebensraum	Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen Entfernung einer Baumreihe im nördlichen Bereich der Streuobstwiese	Verlust von landwirtsch. Flächen nachteilige Auswirkungen auf den Lebensraum	Ausgleichsmaßnahmen Erweiterung der Streuobstwiese und Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle
Schutzgebiete	nicht vorhanden	nicht relevant	nicht relevant
<u>Boden</u>	Bodenversiegelung durch Überbauung	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen auf den bebauten Flächen und befestigten Zufahrtsflächen	Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle Eingrünung und Bepflanzung des Grundstücks
<u>Wasser</u>	offener Graben östlich des Planungsgebietes RRB auf Nachbargrundstück Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht berührt Grundwasserflurabstand Ca. 4,00 bis 5,00 m unter Gelände	hoch hoch ohne Bedeutung gering	offener Graben wird erhalten, Einleitung in vorhandenes Regenrückhaltebecken ohne Bedeutung geringe Bedeutung
<u>Klima/Luft</u>	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
<u>Landschaftsbild</u>	großer Baukörper	von Straßen und bestehenden Gewerbegebieten umgeben Heranrücken Richtung Heubach	geringe Bedeutung Eingrünung des Grundstücks, Schaffung von Übergängen in die Landschaft optische Beeinträchtigung-mittlere Bedeutung durch Fernwirkung,
<u>Kulturgüter</u> Denkmalschutz und Bodendenkmäler	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant
<u>Sachgüter</u>	Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen	mittlere bis hohe Bedeutung	Schaffung von Ausgleichsflächen mit höherer Bedeutung für die Umwelt auch an anderer Stelle

Zusammenfassende Bewertung:

Aufgrund der künstlichen Neuüberformung auf dieser Fläche werden die vorhandenen Strukturen, d.h. die landwirtschaftlichen Flächen durch die Bebauung mit einem Gebäude, durch die notwendigen Erschließungsstraßen, sowie durch Parkflächen verloren gehen. Die Straßen- und Parkflächen bedeuten einen hohen Grad an Versiegelung. Bei dem Schutzgut Landschaftsbild treten mittlere Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft auf, da durch das, gegenüber von Einfamilienhäusern, hohe Gebäude eine optische Beeinträchtigung durch die Fernwirkung entsteht. Durch die bestehende Streuobstwiese am südöstlichen Rand des Planungsgebiets mit Verlängerung bzw. Erweiterung der Bepflanzung bis zur Heubacher Straße wird eine Minderung der optischen Beeinträchtigung eintreten.

7.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angaben der wesentlichen Auswahlgründe

Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Für die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung von Gewerbegebieten und deren Erreichbarkeit ist eine gute Verkehrsanbindung, die unter anderem die Störung von Wohngebieten und Natur vermeiden muss, notwendig. Durch die direkte Anbindung an Hauptverkehrsadern (B 279) und die Gemeindeverbindungsstraße wird diese Störung so gut wie möglich vermieden. Die geringe Beeinträchtigung der Bevölkerung in der Umgebung und des Landschaftsbildes, sowie die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und -anlagen werden als günstige Standortfaktoren angesehen.

Weiterhin bindet das gewählte Grundstück an andere im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen an und entspricht somit den Erfordernissen der Baunutzungsverordnung, so dass man hier insgesamt von einer geeigneten Lösung sprechen kann.

7.5 Alternative Baukonzepte und Begründung zur Auswahl

Der vorliegende Standort befindet sich außerhalb des Flächennutzungsplans und war somit nicht für eine andere Nutzung vorgesehen. Mit dem Landratsamt Haßberge wurde die im Flächennutzungsplanverfahren vorgesehene Planung abgestimmt und für sinnvoll erachtet. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebes Ebner Logistics handelt und diese in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude steht, ist die direkte Erweiterung des Betriebes an dieser Stelle die umweltverträglichste Lösung.

Hinweis auf Schwierigkeiten

Es sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Planung und Umsetzung des Projektes bekannt bzw. zu erwarten.

8. Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

8.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Einstufung der Bestandssituation

Für den Änderungsbereich im Bestand mit einer Fläche von 16.410 qm und einer GRZ von 0,8 findet kein Eingriff, über das bereits bestehende Maß hinaus, statt. Die am südlichen Rand des Änderungsbereichs überplanten flächigen Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (bisher keine Bepflanzung realisiert) werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten im Erweiterungsbereich kompensiert. Es ist deshalb für diesen Bereich kein Ausgleich notwendig.

Die Bauflächen im Erweiterungsbereich wurden der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft, dabei werden die Schutzgüter Biotope und Arten, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild berücksichtigt.

Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Ackerfläche, intensiv genutzt, Wirtschaftsweg keine besondere Biotopfunktion aufgrund der Vorbelastungen aus Gewerbe und Verkehr vorbelastet anthropogen beeinflusste Böden aufgrund intensiver Nutzung landwirtschaftlicher Nutzung keine besondere Funktion für Wasserhaushalt, klimat. Ausgleich und Landschaftsbild	Einstufung Kategorie I, oberer Wert
Streuobstbestand mit altem Baumbestand, Totholzanteil, hoher Biotopfunktion geringfügig veränderte Böden lokalklimatische Ausgleichsfunktion landschaftsprägende Struktur am Ortsrand	Kategorie III, unterer Wert
Gebäude, versiegelte Verkehr- und Lagerflächen (Asphalt)	keine naturschutzfachliche Bedeutung

Einstufung der geplanten Nutzung, Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Eingriffssituation in Natur und Landschaft werden die geplanten Nutzungen erfasst und hinsichtlich ihrer Nutzungsintensität bewertet.

Die geplante bauliche Nutzung als Gewerbegebiet sieht mit der festgesetzten GRZ von 0,8 einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor. Die Einstufung des Gewerbegebietes erfolgt gemäß Leitfadens als **Typ A - hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad**.

Nicht in die Bilanzierung eingeflossen sind die Flächen mit bestehendem Baurecht (Änderungsbereich) und bereits bebaute und versiegelte Flächen, für die eine Verschlechterung der Umweltsituation infolge des Planungsvorhabens nicht zutreffend ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen der übergeordneten Planungen wurden die planerischen Zielaussagen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitet.

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind dies grünordnerische Maßnahmen wie Erhaltungs- und Pflanzgebote auf den unbebaubaren Grundstücksflächen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt (vgl. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung).

Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten. Die jeweiligen Bewertungskategorien wurden auf Grundlage den „Bayerischen Leitfadens“ festgelegt.

Als Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes gilt die Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens.

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 - 0,6 gewählter Faktor 0,4	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) • 	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (In besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche und naturnahe Fluss- und Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III 1,0 - 3,0 (In Ausnahmefällen darüber) gewählter Faktor 1,0	Feld B III 1,0 – 3,0 (In Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z.B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Bei der Festlegung der jeweiligen Kompensationsfaktoren für das Plangebiet werden die Bemühungen des Planungsträgers, durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Erhaltungsgebote, Pflanzgebote an den Grundstücksrändern zur landschaftsgerechten Einbindung) zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft beizutragen, berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist die überwiegend geringe Bedeutung des Planungsgebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung in im Änderungsbereich und der damit verbundene Überformung des Siedlungsrandes.

Dies rechtfertigt die Festlegung des Kompensationsfaktors im unteren (Kategorie III) bzw. mittleren Bereich (Kategorie I).

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die überplante Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Bestand	16.410 qm (kein Ausgleich erforderlich)
Erweiterung	14.780 qm
davon:	
Eingriff auf landwirtsch. Fläche ca.	10.960 qm
Eingriff auf best. Obstwiese	1.060 qm
...geplante Ausgleichsfläche A1	2.760 qm
Geltungsbereich, insgesamt	31.190 qm

geplante Ausgleichsfläche A2, planextern	2.648 qm
mögliche Ökokontofläche der Stadt Ebern	3.222 qm

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche (m ²)	Feld	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-flächenbedarf (m ²)
Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I			Typ A 0,3 - 0,6	
Ackerfläche, Wirtschaftsweg	10.960	Typ A I Mitte	0,4*	4.384
Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II			Typ A 0,8 - 1,0	
nicht betroffen	-	-	-	-
Gebiet hoher Bedeutung Kategorie III			Typ A 1,0 - 3,0	
Streuobstwiese	1.060	Typ A III unten	1,0	1.060
Summe	12.020			5.444
nicht als Eingriff bewertet				
bestehendes Baurecht	16.410	-	-	-
Ausgleichsfläche A1	2.760	-	-	-
Größe Geltungsbereich	31.190			

Rechnerisch ergibt sich durch den mit der Baugebietserweiterung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft – nach dem methodischen Ansatz des Leitfadens – bei Ansatz des Faktors 0,4 ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt **5.444 m²**.

Davon können **2.760 m²** innerhalb des Geltungsbereichs durch die Ausgleichsmaßnahme A1 kompensiert werden. Planextern zugeordnet werden die fehlenden **2.684 m²** auf dem Grundstück Fl.Nr. 132, Gemarkung Heubach als Teilfläche einer Gesamtfläche mit 5.906 m².

Die verbleibenden **3.222 m²** werden dem Ökokonto der Stadt Ebern zugeordnet; nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen entspricht dies einer Aufwertung von 7, 6 bzw. 10 Wertpunkten je m² = **25.004 Wertpunkten** (nach BayKompV) (vgl. Kap. 8.2.2).

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen dienen der Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Naturraum in der Umgebung. Dabei sollen für den Naturraum seltene oder charakteristische Lebensräume für Tier und Pflanzen gefördert und die unbelebten Naturgüter geschont werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Rohbaufertigstellung abzuschließen. Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8.2.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets

Ausgleichsfläche A1

ca. 2.760 m²

Ausgangszustand:

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von hochstämmigen, heimischen Obstbäumen im Abstand von 10 m auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 252, Gemarkung Heubach

1. Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten
2. Umwandlung von Ackerland in extensive Wiesennutzung

Die Entwicklung zu Mager- und Halbtrockenrasen über magere Glatthaferwiesen erfolgt durch dauerhafte extensive Grünlandnutzung ohne Düngung oder Pestizideinsatz sowie durch ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutentnahme und / oder Beweidung durch Schaftrieb.

Bei Umwandlung von Acker in Grünland sind geeignete Gras- und Kräutermischungen mit geringer Saatmenge (höchstens 5g/m²) möglichst in Breitflächensaat zu verwenden. Ergänzend kann Heudruschsaat aus artenreichen Halbtrockenrasen des Naturraums ausgebracht werden.

8.2.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Es wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des „Eingriffs-Bebauungsplanes“ festgesetzt und dem Bebauungsplan verbindlich und dauerhaft zugeordnet

Ausgleichsfläche A2

2.684 m²

als Teilfläche der Fl. Nr. 132, Gemarkung Heubach, Gesamtfläche 5.906 m²

Ausgangszustand:

Ackergras (Biototyp A11, intensiv bewirtschafteter Acker genutzter, 2 Wertpunkte nach BayKompV)

Ziel:

Lebensraumneuschaffung, ökologische Aufwertung einer Ackerfläche im Biotopverbund mit vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen durch Entwicklung eines gestuften Waldsaumes.

Zielbiototyp W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte, 9 Wertpunkte nach BayKompV auf einer Fläche von ca. 922 m² (Aufwertung 7 Wertpunkte)

Zielbiotop K132 artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte 8 Wertpunkte nach BayKompV auf einer Fläche von ca. 590 m² (Aufwertung 6 Wertpunkte)

Zielbiotop G214 artenreiches Extensivgrünland, 12 Wertpunkte nach BayKompV auf einer Fläche von ca. 1.172 m² (Aufwertung 10 Wertpunkte)

Maßnahme:

Entwicklung eines gestuften Waldmantels/ Waldsaums

Um die Entwicklung der Waldentwicklung zu begünstigen und zu beschleunigen, sind auf rund 30 % der Fläche Initialpflanzungen mit einzelnen der nachfolgenden Baumarten und Sträuchern (gruppenweise, Pflanzabstand ca. 1,5 m x 1,5 m) erforderlich. Der Randzoneneffekt soll durch die Anlage des Blühstreifens im unmittelbar östlichen Anschluss an den Waldsaum erhöht werden.

Aufgrund der geringen Grundstückstiefe wird auf die Übergangszone mit Anpflanzung von Bäumen 2.
Ordnung verzichtet.

Hinweis zu Ökokonto: Es wird empfohlen, die verbleibende Restfläche dieser Flurnummer, die nicht
zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch den Eingriffsbebauungsplan benötigt wird, entsprechend
den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls als Waldsaum zu entwickeln und ökologisch
aufzuwerten.

So kann diese Fläche mit insgesamt 3.222 qm Größe und einem Wert von 25.004 Wertpunkten
(Aufwertung 7, 6 bzw. 10 Wertpunkte je m² nach BayKompV) auf ein Ökokonto der Stadt Ebern
eingebucht werden.

Aufwertung der Ökokontofläche in Wertpunkten:

1.352 m ² x 7 Wertpunkte	=	9.464 Wertpunkte
790 m ² x 6 Wertpunkte	=	4.740 Wertpunkte
<u>1.080 m² x 10 Wertpunkte</u>	=	<u>10.800 Wertpunkte</u>
3.222 m ² / Summe	=	25.004 Wertpunkte

Aufgestellt:
Weitramsdorf 15.07.2015
geändert am 08.10.2015
ergänzt am 30.10.2015
und am 27.01.2016

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach



Weitramsdorf, 27.01.2016

Grünordnung – Darstellung und Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen



