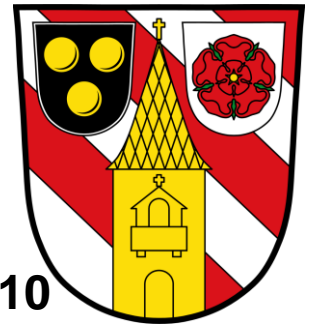

Gemeinde Offenhausen



6. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

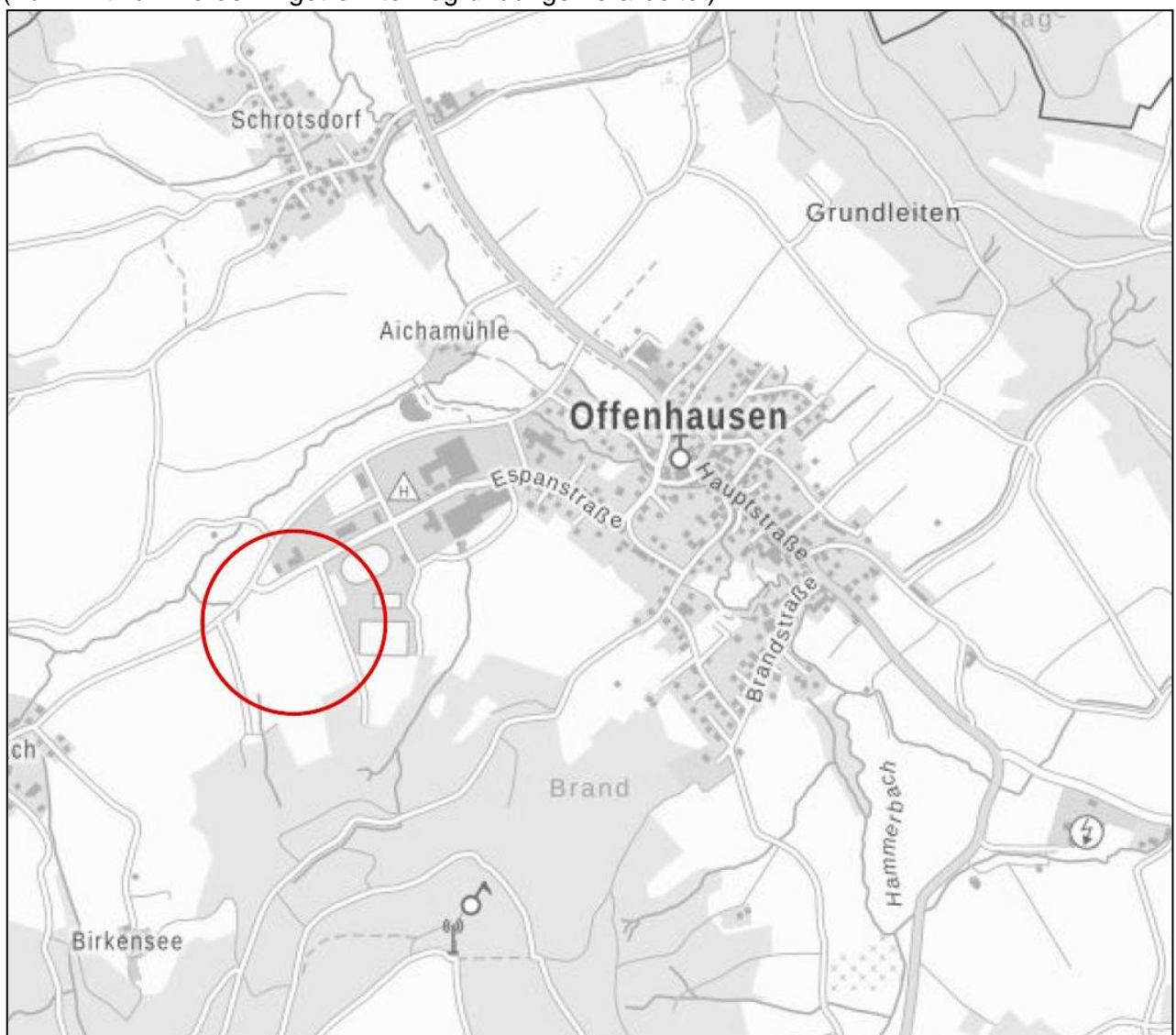
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 10

„Erweiterung Gewerbegebiet Offenhausen“

Begründung zum Vorentwurf vom

21.04.2021

(Zum Entwurf werden 2 getrennte Begründungen erarbeitet)



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Offenhausen, Lkr. Nürnberger Land
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Offenhausen“

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBE SCHREIBUNG	1
2. LAGE DES PLANUNGS GEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	3
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften	3
4.2 Erschließung	3
4.3 Immissionsschutz	4
4.4 Denkmalschutz	4
4.5 Grünordnung und Eingriffsregelung	4
4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen	4
4.5.2 Eingriffsermittlung	6
4.5.3 Ausgleichsflächen	8
4.5.4 Artenschutzmaßprüfung	8

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	9
1. EINLEITUNG	9
1.1 Anlass und Aufgabe	9
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	9
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	9
2.1 Untersuchungsraum	9
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	11
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	11
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
4.1 Mensch	11
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Fläche	15
4.8 Kultur- und Sachgüter	16
4.9 Wechselwirkungen	16
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	17
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
9. MONITORING	18
10. ZUSAMMENFASSUNG	19

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

Die Gemeinde Offenhausen hat im Nordwesten des Hauptortes Offenhausen bereits ein größeres bestehendes Gewerbegebiet. Dieses ist im Laufe der letzten Jahre praktisch vollständig bebaut worden bzw. die noch freien Grundstücke sind verkauft oder dienen vorhandenen ansässigen Betrieben für künftige Erweiterungen. Für im Raum ansässige Handwerksbetriebe oder neue kleinere Unternehmen stehen im Gemeindegebiet Offenhausen keine Flächen zur Verfügung.

Mit der gegenständlichen Planung sollen deshalb im beschränkten Umfang Baumöglichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Offenhausen, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Offenhausen wirksam unterstützen.

Der Gemeinderat von Offenhausen hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt westlich des Ortes Offenhausen in der Gemeinde Offenhausen. Es hat eine Fläche von ca. 0,82 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 3902, 3914, 3915, 3916 sowie 396.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist im westlichen Teil landwirtschaftlich als Acker genutzt, im östlichen Teil handelt es sich um eine Lagerfläche des Bauhofes der Gemeinde Offenhausen. Die beiden Teilflächen werden durch einen Flurweg getrennt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Straße „Gewerbepark“, über die die Erschließung erfolgen kann. Im Osten befindet sich der Sportplatz des SV Offenhausen, im Süden teils Sportplatzflächen, teils landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen befindet sich ein vom Keilberg dem Aichabach zufließender Bachlauf, der als Biotop mit der Biotop-Nr. 6534-005 kartiert ist.

Der Geltungsbereich steigt von Nord nach Süd von ca. 402 m ü.NN auf 410 m ü.NN an. Er befindet sich im Bereich des Opalinustons mit vermutlich wenig versickerungsfähigen Tonböden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Regionalplan

Die Gemeinde Offenhausen liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Im ländlichen Raum soll auf die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, insbesondere im Mittelbereich Hersbruck hingewirkt werden. Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Sportplatz dargestellt.

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



Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet verläuft teils direkt am Rande des Geltungsbereichs. Dies ist bei der Planung besonders zu beachten.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Betriebswohnungen sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um Konflikte mit dem Immissionsschutz zu vermeiden. Aus Sicht der Gemeinde Offenhausen bestehen vom geplanten Gewerbegebiet aus ausreichende Abstände zu schutzwürdigen Wohnnutzungen im Hauptort Offenhausen bzw. zum Ort Egensbach. Aufgrund der Größe des Gebietes und der vorgesehenen Parzellierung sind deshalb aus Sicht der Gemeinde keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen erforderlich. Gegebenenfalls wird ein Ausschluss von Nacharbeit in den Festsetzungen ergänzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung einer Baugrenze vorgegeben. Die Baugrenze bildet 4 einzelne Baufelder, die durch zu begrünende Flächen bzw. Verkehrsflächen voneinander abgegrenzt sind. Diese Gliederung ist aufgrund der Hanglage des Gebietes erforderlich. Die Gemeinde strebt eine Terrassierung des Geländes mit bepflanzten Erdböschungen an, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren (vgl. Kapitel 4.5.1). Durch die vorgegebene Parzellierung wird die Ansiedlung von 4 Betrieben ermöglicht mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 qm und ca. 2.500 qm. Dies entspricht auch der Zielsetzung, Bauflächen für kleinere Handwerksbetriebe und mittelständische Betriebe zu schaffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies dient der bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche und damit letztlich dem Flächensparen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge bis 50 m ergibt sich aus dem festgesetzten Grundstückszuschnitt. Sie ist für die vorgesehene Art der Nutzung ausreichend.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe, Wandhöhe) erforderlich. Die maximale Wandhöhe ist auf 6,0 m beschränkt, die maximale Gebäudehöhe ist auf 12,0 m ab Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante beschränkt. Dies sichert die Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild durch die festgesetzten naturnahen Pflanzungen.

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude, die flachen Dachneigungen sind zur Vermeidung einer unnötigen Höhenentwicklung erforderlich. Die maximale Zulassung einer Dachneigung von 30° ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie auf den südexponierten Dachflächen. Der Ausschluss einer Dacheindeckung mit Kupfer ist aus Gründen des Gewässerschutzes erforderlich.

4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Gewerbepark“ aus bzw. über den auszubauenden Flurweg. Der Flurweg hat eine Breite von ca. 6,8 m und soll am Ende einen Wendehammer erhalten. Aufgrund der Hanglage wird der Wendehammer mit einem Radius von 6 m ausgeführt, so dass bei größeren Fahrzeugen Rückstoßen erforderlich ist. Dies ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der kleinen angeschlossenen Gewerbeflächen ausreichend.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz zum Gewerbegebiet vorhanden. Das Schmutzwasser wird direkt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Das neue Gewerbegebiet ist in dem gültigen Generalentwässerungsplan nicht enthalten. Es wird eine Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung in den Aichabach vorgesehen, hierfür ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches eine Rückhaltemulde festgesetzt. Die Entwässerungsplanung wird umgehend eingeleitet.

Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind aufgrund des Gewässerschutzes unzulässig.

4.3 Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen in Misch- bzw. Wohngebieten sind vom geplanten Geltungsbereich fast 500 m entfernt, so dass aus Sicht der Gemeinde aufgrund des geringen Umfanges der Gewerbeflächen keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in den nächstgelegenen Wohn- bzw. Mischgebieten zu erwarten ist. Im bestehenden Gewerbegebiet sind keine Betriebswohnungen vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auch landschaftsbildprägende Bau- und Bodendenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld nicht vorhanden.

4.5 Grünordnung und Eingriffsregelung

4.5.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze. Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Einbindung der Baufläche in die Landschaft.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

Als Fläche zum Erhalt von Vegetationsbeständen ist der gesamte Randbereich zum Grundstück des Bachlaufes im Westen mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Dies umschließt im nördlichen Teil die als Biotop kartierte Fläche und geht im südlichen Teil über das kartierte Biotop hinaus. Diese Festsetzung ist erforderlich, um naturnahe Abstandsflächen zum Bachlauf sicherzustellen und zu erhalten bzw. zu entwickeln. Mit der Festsetzung sollen die angrenzenden Gehölzbestände sowie naturnahe Uferstreifen aus Gras-Krautfluren und Hochstaudenfluren erhalten und entwickelt werden. Zulässig ist gelegentlicher Rückschnitt der Gehölze zur Verkehrssicherung. Es wird ange-regt die Flächen in die öffentliche Hand zu überführen, um auch eine Zugänglichkeit zum Gewässer sicherzustellen.

Flächen mit Begrünungsbindung / Pflanzgebot Baum-Strauchhecke

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches sowie zwischen den Parzellen festgesetzt. Sie haben eine Breite von 5 m bis 6 m und sollen als bepflanzte Erdböschungen die Baufläche gliedern. Aufgrund der Hangneigung ist eine Terrassierung des Geländes erforderlich und sinnvoll, die Höhenunterschiede sind durch naturnahe Erdböschungen zu überwinden, Stützmauern sind nicht zulässig (Ausnahme: Natursteinquader).

Bei der festgesetzten Breite von 5 m bis 6 m sind naturnahe Pflanzmaßnahmen mit freiwachsenden Hecken und einzelnen Bäumen möglich.

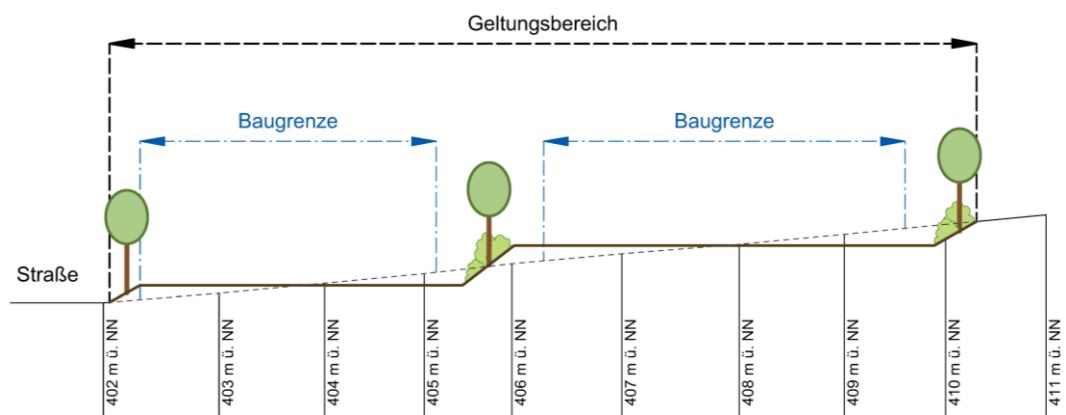


Abb.: Geländeschnitt

Im Bereich der Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind überwiegend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumanteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflanzung muss mindestens zweireihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 10 bis 15 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

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

Pflanzgebote für Laubbäume

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs ist mit Laubbäumen zu begrünen. Auch hier sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Der unbefestigte Wurzelraum (Baumscheibe) muss mindestens 8 qm betragen. Geeignete Arten sind:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

Die Darstellung im Planblatt ist lagemäßig nicht bindend, Verschiebungen aufgrund notwendiger Zufahrten sind möglich, das Grundkonzept einer Baumreihe ist jedoch einzuhalten.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Aufgrund der Lage im naturnahen Umfeld sind nur insektenverträgliche Leuchtmittel zugelassen.

4.5.2 Eingriffsermittlung

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

Eingriffsminimierung

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

- Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Terrassierung nur mit naturnahen Erdböschungen
- Pflanzgebote zur Einbindung der Baufläche
- Festsetzung heimischer Gehölze
- Festsetzungen von Flächen zum Rückhalt von Oberflächenwasser
- Festsetzung einer insektenverträglichen Beleuchtung
- Minimierung des Erschließungsaufwandes durch Nutzung des bestehenden Flurweges.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet.

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

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland, Kategorie I
Boden	Tonboden, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I-II
Klima und Luft	Flächen mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	keine landschaftsbildprägenden Elemente, durch Gewerbegebiet und Lagerplatz des Bauhofs erheblich vorbelastet, im Westen Ufergehölz und Landschaftsschutzgebiet angrenzend, Kategorie I-II
Gesamtbewertung	Kategorie I-II Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 2

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	teils geschottete Lagerfläche mit Erdhaufen, Baumaterial und jungen, nährstoffzeigenden Ruderalfluren, Kategorie I
Boden	erheblich gestörter Bodenhorizont, Kategorie I
Wasser	Flächen mit mittlerem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	durch Lagerung von Erdaushub, Baumaterial etc. erheblich vorbelastete Fläche, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbe-/Industriegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – ,6, Kategorie II, Spanne lt. Leitfaden 0,8 – 1,0).

Der Ausgleichsfaktor wird trotz der Vermeidungsmaßnahmen wegen der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebiets im mittleren Bereich festgesetzt. Bei der Überbauung der Lagerflächen handelt es sich um einen Sonderfall, hier kann ein deutlich geringerer Faktor angesetzt werden.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

<u>Teilfläche</u>	<u>Eingriffs- fläche</u>	<u>Ausgleichs- faktor</u>	<u>Ausgleichs- bedarf</u>
Teilfläche 1	4.425 qm	x 0,9	3.983 qm
Teilfläche 2	2.255 qm	x 0,4	902 qm
Summe			4.885 qm

4.5.3 Ausgleichsflächen

wird ergänzt

4.5.4 Artenschutzmaßprüfung

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt.

Aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche, des Vegetationsbestandes und des Umfeldes sind Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten nicht zu erwarten. Der Bachlauf mit seinen Uferzonen liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch eine 5 m breite Pufferstreifen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen geschützt. Vorkommen bodenbrütender Vogelarten sind in den Grünlandflächen auszuschließen, da diese Arten einen Abstand von in der Regel 80 m bis 100 m vor Gehölzbeständen und anderen Störelementen einhalten. Auch im Bereich des Lagerplatzes sind durch die ständigen Störungen und Fahrbewegungen keine dauerhaften Habitate von Zauneidechsen zu erwarten.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Offenhausen plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes und östlich des Sportplatzes mit einer Fläche von ca. 0,8 ha..

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Gemeindegebiet Offenhausen steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Die Fläche grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an und ist teils bereits als Lagerfläche für den Bauhof genutzt und befestigt.

Grundsätzliche Alternativen zur Erschließung ergeben sich nicht, da eine bestehende Feldzufahrt genutzt wird. Geprüft wurde eine Schaffung größerer Baufelder, dies wurde aufgrund der Hanglage und der damit verbundenen erheblichen Eingriffe in das Relief jedoch nicht weiterverfolgt.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

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

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

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

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

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch große Abstände zu den nächstgelegenen Ortschaften berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

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

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens liegen etwa 500 m westlich und östlich des Gewer-

begebiets schutzwürdige Wohnnutzungen in einem Mischgebiet (Ortsteil Offenhausen und Egensbach).

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen fehlen. Die Straße „Gewerbepark“ ist Teil des Radwegenetzes Hammerbachtal.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmimmissionen verbunden. Aufgrund der Abstände zu schutzwürdigen Wohnnutzungen sind aus Sicht der Gemeinde keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche verloren. Durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist eine artenarme, intensiv genutzte Wiese, an die ein Bachlauf mit Gehölzen und Staudenfluren angrenzt. Der östliche Teil des Gewerbegebiets ist eine gemeindliche Lagerfläche mit Erdaushub, Baumaterialien etc. Vorkommen streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Bodenbrütende Vogelarten halten Abstände von Gehölzkulissen, Straßen und anderen Einrichtungen ein.

Insgesamt hat der Geltungsbereich überwiegend geringe, teils (Randzonen des Bachlaufes) mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung geht eine geringe Fläche intensiv genutztes Grünland verloren. Durch die Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere Abstände und Erhaltungsgebote zum östlich angrenzenden Gehölzbestand sowie weitere Pflanzgebote und grünordnerische Festsetzungen werden die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere minimiert bzw. neue Habitate geschaffen.

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Tonböden. Diese Böden haben eine mittlere Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Die Böden im Bereich des Lagerplatzes sind bereits hinsichtlich ihres Bodenaufbaus erheblich gestört.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 0,7 ha. Hiervon sind teils bereits gestörte Bodenbereiche betroffen, auch insgesamt ist der Eingriff flächenmäßig eher gering.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von Pflanzgeboten. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren und naturnähere Böden entwickeln.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Westen grenzt ein kleiner Bachlauf an (außerhalb des Geltungsbereiches).

Aussagen zum Grundwasser liegen nicht vor, aufgrund des tonigen Untergrundes ist aber mit Hangwasserzufluss und evtl. auftretendem Schichtwasser zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf das westlich angrenzende Gewässer sind nicht zu erwarten, da durch Erhaltungsgebote Abstände zum Gewässer festgesetzt sind und die vorhandene naturnahe Begleitvegetation erhalten werden muss.

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers bzw. Abführung des potenziell verschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verringert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

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

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund des Umfangs von baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Der Geltungsbereich ist bereits zweiseitig von Gewerbe- bzw. Sportanlagen umgeben und nach Westen durch einen Gehölzbestand abgeschirmt. Lediglich von Süden ergeben sich Wegbeziehungen aus der freien Landschaft. Besondere landschaftsbildprägende Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen sind Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind an den Rändern und zur inneren Gliederung naturnahe Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert. Die Fläche des Geltungsbereiches ändert sich durch die Planung nicht. Es ändert sich die Art der Nutzung. Es handelt sich um eine als Wiese bzw. Lagerplatz genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Offenhausen geringfügig.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

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

4.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind nicht bekannt.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort zurückgehalten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 0,5 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan stellt für den vorliegenden Geltungsbereich keine besonderen Maßnahmen dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

Diesbezüglich sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

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

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Abstände zu den nächstgelegenen Wohn- bzw. Mischgebieten sind auch in Kumulation mit dem bestehenden Gewerbegebiet aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers, ggf. mit Vorbehandlung
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft hin
- Innere Gliederung des Baugebietes durch Pflanzgebote
- Erhaltungsgebote naturnaher Flächen
- Festsetzung insektenfreundlicher Beleuchtungen
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 4 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,4 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

9. Monitoring

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

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

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob nach Westen eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebiets auf 0,8 ha Baufläche vor.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion sind nicht zu erwarten, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Grünland von 0,4 ha	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung auf geringer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	geringe Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf geringer Fläche, Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Klima	Frischluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam ausgeglichen.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |




Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert)




Legende

 Geltungsbereich

Bestand

-  Wassergebundene Wegedecke
-  Lagerplatz / Brache
-  Intensiv genutztes Grünland

Eingriffsbewertung

 Eingriffsfläche Kategorie I
(6.680 m²)



Gemeinde Offenhausen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet West"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000
datum: 04.05.2021

bearbeitet: gb / lb
ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90481 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

