

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Lautertal besteht ein Bedarf, Bauflächen für Gewerbetreibende zu erschließen und damit die Ansiedlung neuer Betriebe zu ermöglichen. Das Plangebiet im Süden von Unterlauter, welches bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, schließt hinsichtlich Lage und städtebaulichem Umfeld an ein bereits bestehendes, eingeschränktes Gewerbegebiet an und bietet durch die mit kurzer Anbindung an die A 73, vorhandene „Reutersgasse“ und die GV-Straße von Unterlauter nach Dörfles-Esbach einen hervorragenden Anschluss an das örtliche und überregionale Verkehrsnetz.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung und Bebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Im Ergebnis soll das Plangebiet an die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteiles Unterlauter anknüpfen und diese erweitern.

2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden von Lautertal direkt an der GV-Straße Lautertal/Dörfles-Esbach und in unmittelbarer Nähe der Kreisstraße CO 27 sowie der Bundesautobahn A 73. Die Lage des Plangebietes ergibt sich aus der gerasterten Fläche in der Luftbildaufnahme im Deckblatt dieser Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Gemarkung Unterlauter umfasst die Flur-Nrn. 103/1 (322 qm), 554 (13.510 qm), 555 (10.540 qm) und Teilflächen der Flur-Nrn. 551/1 (GV-Str.~91 qm), 553 (Wi-Weg~255 qm), 553/1 (GV-Str~78 qm) sowie 554/2 (GV-Str.~69 qm) mit einer Gesamtgröße von ~24.865 qm.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Ackerfläche Flur-Nr. 556 begrenzt.

Im Osten schließt ein unbefestigter Flurweg mit der Flur-Nr. 557 und ein weiterer Acker mit der Flur-Nr. 581 an.

Im Süden des Plangebietes liegen mit Flur-Nr. 554/2 ein Rad-Fußweg und die GV-Straße Lautertal/Dörfles-Esbach. Die westliche Grenze bildet die Reutersgasse (Flur-Nr. 106) und ein bereits bestehender Gewerbebetrieb (Flur-Nr. 554/5).

Alle genannten Flurnummern befinden sich auf der Gemarkung Unterlauter.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die das Plangebiet bildenden Grundstücke werden bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und befinden sich in Privateigentum.

Zwei Bauinteressenten wollen das komplette Areal erwerben. Es besteht in beiden Fällen konkrete Bauabsicht in kürzester Zeit. Ein Bauwerber hat seinen Betrieb bereits seit Jahrzehnten in der Gemeinde Lautertal und möchte expandieren. Am bisherigen Standort ist das nicht möglich.

Mit Anbindung an die ausgebaute Reutersgasse im Westen und die GV-Straße Lautertal/Dörfles-Esbach im Süden sind die Grundstücke bereits voll erschlossen und hervorragend nach Coburg und über die BAB 73 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

2.2 Topographie

Die Geländeoberfläche fällt rd. 5 % von Ost nach West ab, wie sich an den im Bebauungsplan eingezeichneten Höhenlinien erkennen lässt. Der maximale Höhenunterschied liegt zwischen 324 – 333 m ü. NHN und beträgt ~ 9 m.

Aus dem Bodengutachten, das dem Planentwurf als Anlage 1 beigelegt ist, geht die Bodenbeschaffenheit mit Fundamentierungsempfehlungen und Wasserdurchlässigkeit hervor.

Es werden i.M. angetroffen:

- von 0,00 bis 0,30 m - Mutterboden, Braunerde
- von 0,30 bis 0,75 m - Lößlehm, Schluff
- von 0,75 bis 2,00 m - Schluff, tonig, steinig
- von 2,00 bis 3,50 m - Merkelstein, fest

3. Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Momentan wird auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lautertal durchgeführt.

Das eingeschränkte GE-Gebiet „Reutersgasse II“ ist darin enthalten.

3.2 Landschaftsplan und Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine schützenswerten Biotop- bzw. schützenswerte Landschaftsbestandteile. Durch das geplante Vorhaben werden FFH- bzw. SPA-Gebiete nicht betroffen. Es sind keine Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete ausgewiesen.

Im Bereich des Plangebietes ist kein schützenswerter Baumbestand vorhanden. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

3.3 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet - die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war hingegen nicht durchzuführen, denn der Bebauungsplan bezieht sich auf keines der in § 2 Abs. 3 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18 UVPG genannten Vorhaben. Hinsichtlich des Ergebnisses der Umweltprüfung wird auf den Umweltbericht in diesem Bebauungsplan verwiesen.

3.4 Städtebaulicher Strukturplan

Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Lautertal, Dörfles/Esbach und der Stadt Coburg wurde der städtebauliche Strukturplan „Coburg Nord“ erarbeitet, abgestimmt und beschlossen.

Die möglichen Bauflächen sollten durch raumstrukturelle und gebietsgliedernde Bepflanzung einen unbebauten Freiraum zur nördlich angrenzenden Bebauung erhalten. Beim erarbeiteten Bebauungsplan wurde durch die festgesetzten Schutzpflanzungen dieser Forderung weitgehend Rechnung getragen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE_E) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden GE_E.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im Plan (siehe Nutzungsschablone) mit II bzw. III -Vollgeschosse festgelegt.

Die Firsthöhe wird auf max. 12 m begrenzt.

Als Dachform sind Flach- bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nach § 22 BauNVO wird die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baugrenzen bestimmt.

4.4 Erschließung

Durch die voll ausgebaute Reutersgasse und die GV-Straße Lautertal/Dörfles-Esbach benötigt die Erweiterung des GE-Gebietes keine weitere Verkehrserschließung.

In der Reutersgasse muss für die Betriebszufahrt (Anlieger Nord) nur der hohe Borstein abgesenkt und das Bankett befestigt werden. Die Zufahrt (Anlieger Süd) von der GV-Str. aus, wird mit Schleppkurven für LKW und Entwässerungsmaßnahmen, verbreitert und ausgebaut. Erforderliche Sichtdreiecke (Sichtfeld 2x 70 m, Schenkel 3,0m) sind dauerhaft von Bewuchs höher als 0,50 m freizuhalten.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen Flächen für Versorgungsanlagen

Durch die topographische Lage und den Erschließungsbestand können alle Versorgungsleitungen von der Reutersgasse aus, das künftige Baugebiet erschließen. Im Bereich der Flur-Nr. 103/1 und 554/0 wird deshalb ein 5 m breiter, dinglich gesicherter Schutzstreifen für Leitungsrechte (Regen- und Schmutzwasser, Wasser, Gas, Elektro- und Breitbandkabel) ausgewiesen, der beide Anlieger mit der vorgenannten Infrastruktur erschließt.

Bei der Erschließung des Baugebietes „Reutersgasse I“ im Jahre 2009 wurde auf der Flur-Nr. 104, Gemarkung Unterlauter ein Regenrückhaltebecken (RRT) mit einem Nutzvolumen von 350 cbm errichtet. In der hydraulischen Berechnung wurde für die unbefestigte Ackerfläche Flur-Nr. 103/1, 554/0 und 555/0 ein Regenabfluss von rd. 20 l/s in Ansatz gebracht, der beim Abfluss der GE-Erweiterung nicht überschritten werden darf.

Laut Bodengutachten (Anlage 1) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich. Retentionsanlagen (Rigolen, Regenrückhaltemulden bzw. -teiche) sind so zu bemessen, dass nicht mehr als 20 l/s in den bestehenden Regenwasserkanal in der Reutersgasse eingeleitet werden. Eine entsprechende Berechnung nach DWA-Merkblatt M153, A117, A138 mit wasserrechtlicher Erlaubnis ist beim Landratsamt Coburg - Fachbereich Wasser – zu beantragen.

Standorte für die Aufstellung von Kabelverteilerkästen für Elektrizität, Telekommunikation, Informationstechnologie o.ä. werden an der Reutersgasse ermöglicht.

Aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sollte die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch erfolgen.

4.6 weitere Festsetzungen

4.6.1 Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die Festsetzung hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien soll dem Klimaschutz Rechnung tragen. Ziel der Gemeinde ist es bei allen künftigen gewerblichen Baugebieten eine Nutzung erneuerbarer Energien vorzuschreiben.

4.6.2 Festsetzung hinsichtlich der Gestaltung und Qualität der Baukörper

Die Festsetzung bezüglich der Gestaltung und Qualität der Baukörper dient der Umsetzung einer Anregung seitens der Regierung von Oberfranken – Sachgebiet 34.

5. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Eingriffe in Natur und Landschaft stellen Veränderungen von Gestalt und Nutzung von Grundstücken dar, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Gemäß dieser Definition stellt auch die Entwicklung von bislang nicht bebauten Flächen zu Baugebieten einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der im vorliegenden Planungsfall zu beachten ist. Der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft hat gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB durch geeignete Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zu erfolgen.

An Stelle von Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Nachfolgende Erläuterungen und Berechnungen wurden gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 getroffen:

Das gesamte Plangebiet wurde bisher intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt und kann somit in die Kategorie I eingestuft werden. Höherwertige bzw. besonders zu schützende Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Coburg wurde konkret ein Kompensationsfaktor von 0,2 ausgewählt.

Insgesamt ergibt sich durch die Herstellung der Gewerbebauflächen somit ein Kompensationsumfang von $(10.540+322+13.510) \times 0,20 = 4.874$ qm.

Vom gesamten Kompensationsumfang kann der als Pflanzbindung festgesetzte und im Grundbuch dauerhaft gesicherte Heckenzug des GE-Gebietes in Abzug gebracht werden:

Kompensationsumfang für die Flur-Nr. 103/1

$$322 \text{ qm} * 0,2 - \text{Heckenzug } 15 \text{ qm} = 49 \text{ qm}$$

Kompensationsumfang für die Flur-Nr. 554

$$13.510 \text{ qm} * 0,2 - \text{Heckenzug } (204+958 \text{ qm}) = 1.540 \text{ qm}$$

Kompensationsumfang für die Flur-Nr. 555

$$\underline{10.540 \text{ qm} * 0,2 - \text{Heckenzug } 1.396 \text{ qm} = 712 \text{ qm}}$$

$$= 2.301 \text{ qm}$$

Flächenbilanz für das Gebiet Erweiterung GE-Gebiet Reutersgasse, Unterlauter

Fl.-Nr. Teilfl. *	Größe [m ²]	Derzeitige Nutzung		Geplante Nutzungen			Ausgleichs- flächenbedarf
		Art	Fläche in m ²	Baufläche	Verkehrs- fläche	Heckenzug	
103/1	322	Baufläche	-	307			
		Landw. Fläche	322				322
		Heckenzug	-			15	
551/1*	91	Straßenverkehr (bestehend)	91		91		
553*	255	Wirtschaftsweg (bestehend)	255		255		
553/1*	78	Straßenverkehr (bestehend)	78		78		
554	13.510	Baufläche		12.348			
		Landw. Fläche	13.510				13.510
		Heckenzug				1.162	
554/2*	69	Straßenverkehr (bestehend)	69		69		
555	10.540	Baufläche		9.144			
		Landw. Fläche	10.540				10.540
		Heckenzug				1.396	
Summe	24.865		24.865	21.799	493	2.573	
Summe auszugleichende Fläche							24.372 m²
Kompensationsfaktor 0,2							
Ausgleichsflächenbedarf							24.372 * 0,2 - 2.573 = 2.301 m²
							abzüglich Heckenzug

*(ggf. nur Größe des Teilstücks innerhalb des Geltungsbereichs)

Die Gemeinde Lautertal hat in der Gemeinde Tiefenlauter, Flur-Nr. 494, eine intensiv bewirtschaftete, landwirtschaftliche Ackerfläche mit einer Größe von 6.867 qm erworben. Im Zuge des Bebauungsplanes „Geißäcker“ wurden für dieses Grundstück 4.921 qm Ausgleichsfläche beansprucht. Es verbleiben somit $6.867 - 4.921 = 1.946$ qm als Ausgleichsfläche, die nach dem Biotopgestaltungsplan (Stand Dez. 2011) der Unteren Naturschutzbehörde in eine extensive Wiesenfläche und gebietstypische Streuobstwiese mit standortgerechten, heimischen Obstbaum- Hochstämmen umgestaltet werden sollen. Empfohlene Obstsorten können aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Pkt. 8.3 entnommen werden.

Für die noch restliche, fehlende Ausgleichsfläche $2.301 - 1.946 = 355$ qm besitzt die Gemeinde Lautertal in der Gemarkung Unterlauter die Flur-Nr. 279/0 mit 3.203 qm. Auf dieser Fläche wird nunmehr der Ausgleich in der Natur mit 355 qm nachgewiesen. In der Legende des Bebauungsplanes werden die Lage der externen Ausgleichsflächen in den Übersichtslageplänen M 1:50.000 bzw. M 1:1.500 detailliert dargestellt.

6. Sonstiges

6.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine archäologischen Denkmäler bekannt. Bodendenkmäler (vergl. Art. 1 Abs. 1 und 4 BayDschG) können bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Dies gilt für vor- und frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe sowie historische Altorte. Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD), Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/40950, Fax 09511/409530 anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.2 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Auf Grund der Nähe des Baugebietes zu landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen zu Immissionen durch Staub, Geräusche und Gerüche für die geplante Bebauung kommen.

6.3 Altlasten

Nach Angaben der sachkundigen Stelle in der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für eine Altlastenverdachtsfläche im geplanten Baugebiet vor, die eine Altlastenuntersuchung des Untergrundes erforderlich machen würden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der konkrete Wunsch von 2 Firmen sich im Ortsteil Unterlauter der Gemeinde Lautertal anzusiedeln.

Die Ausweitung und Weiterentwicklung von Baugebieten und damit die Ansiedlung neuer Anwohner und Betriebe gehört zu den wichtigsten stadtplanerischen Zielen der Gemeinde Lautertal.

Folgende Planungsziele sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgestaltet werden:

a) Allgemeine Ziele

Für die Verwirklichung des Vorhabens ist u.a. die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, durch den eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Unterlauter der Gemeinde Lautertal gesichert wird. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen folgende Belange insbesondere zu berücksichtigen:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
 - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
 - Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - Belange der Wirtschaft
 - Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

b) Zusammenfassende Darstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes GE-Gebiet Reutersgasse umfasst den zeichnerisch definierten Bereich „Eingeschränktes Gewerbegebiet GEε“

Das Plangebiet mit einem Geltungsbereich von ca. 2,49 ha soll ein vorhandenes, eingeschränktes Gewerbegebiet weiter entwickeln.

Die Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden werden in Ziffer 1-4 dieser Begründung dargelegt.

c) Lage

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich und östlich an ein eingeschränktes Gewerbegebiet an und wird dieses erweitern. Damit gehört es als Teil von Lautertal zu den Mainfränkischen Platten und zum Vorland des Thüringer Waldes. Im Westen wird es durch die Reutersgasse begrenzt, im Norden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die südliche Begrenzung bildet die GV-Straße nach Dörfles-Esbach bzw. das vorhandene eingeschränkte Gewerbegebiet. Im Nord-Osten grenzt eine vorhandene Wohnbebauung an. Das Gebiet ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Planungsgebiet greift nicht in Schutzzonen ein.

d) Klima, Relief, Boden

Das Gebiet ist großklimatisch durch die Lage im Obermaingebiet geprägt. Durch die Tallage von „Itz und Lauter“ ergibt sich ein relativ feucht-warmes Klima, in dem die mittlere Jahrestemperatur um 8 Grad Celsius liegt und die mittlere Jahresniederschlagshöhe 750 mm beträgt.

Das Vorhabengebiet fällt um etwa 5 % von Ost nach West ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt 9 m (324-333 m ü. NN).

Der Boden des Plangebiets besteht aus witterungs- und bewegungsempfindlichen Deck- und Lößlehmen auf landwirtschaftlichen Flächen, verzahnt mit mittlerem Keuper.

e) Aktuelle Landnutzung

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine anderweitige Nutzung findet nicht statt.

f) Untersuchungsrahmen und rechtliche Anforderungen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Weiterhin zu beachten sind die in § 1a BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Die planaufstellende Gemeinde legt den unter den vorgenannten Gesichtspunkten für die Umweltprüfung bzw. für die Abwägung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad, der für die Ermittlung der Belange für die Umweltprüfung bzw. Abwägung erforderlich ist, fest.

g) Untersuchungsraum

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Einheiten der Schutzgüter im Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung.

h) Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den soeben aufgeführten Rahmenbedingungen für die Umweltprüfung sind weitere gesetzliche Vorgaben einzuhalten sowie für den Planungsraum formulierte Ziele zu berücksichtigen. Nachfolgend wird ein Überblick zu den einschlägigen Fachgesetzen sowie den vorliegenden Fachplänen und Gutachten gegeben:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG);
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG);

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG);
- Naturschutzgesetz des Freistaats Bayern (BayNatSchG);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG);
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine einschränkenden Aussagen aus der Regionalplanung vor. Er ist in der zeichnerischen Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans der Gemeinde Lautertal als GEE ausgewiesen.

f) Umweltschutzziele der Raumordnung

Es ergeben sich für das Plangebiet keine Vorranggebiete, Naturschutzgebiete oder FFH-/Biotopgebiete.

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

7.2.1 Kategorien der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen für die Schutzgüter werden bau-, anlagen- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren

Zu den baubedingten Wirkfaktoren zählen auch vorübergehende, nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebende Beeinträchtigungen. Für das Planvorhaben lassen sich folgende baubedingte Wirkfaktoren zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen;
- Bodenverdichtung, -veränderung, -umlagerung, -erosion;
- Beeinträchtigungen durch temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge (Lärm-, Schadstoff-, Lichtemissionen, Erschütterungen, Stoffeinträge im Havariefall);
- temporäre Beeinträchtigung der lokalen Fauna (Barriere-, Fallenwirkung, Individuenverlust, Störungen);

Der Wirkraum beschränkt sich hinsichtlich der dauerhaften Flächeninanspruchnahme auf den Geltungsbereich des B-Planes. Weitere Wirkungen, insbesondere Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen, Erschütterungen, Stoffeinträge sind im weiteren Wirkraum zu betrachten, d.h. sie können während der Bauphase auch auf das angrenzende Wohngebiet und die nähere Umgebung einwirken.

Anlagen- bzw. planbedingte Wirkfaktoren

Anlagen- bzw. planbedingte Wirkfaktoren üben Einfluss auf die nähere und weitere Umgebung des Vorhabens aus und sind in der Regel dauerhaft (Beeinträchtigung/ Verlust von Lebensräumen, Sichtbeziehungen, optische Fernwirkung). Diese Faktoren ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im B-Plan:

- dauerhafte Umwandlung der aktuell vorhandenen Nutzungstypen (Landwirtschaft zu Gewerbe);
- Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung;
- Veränderung des Landschaftsbildes, optische Fernwirkung;

Betriebs- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen Wirkungen, die durch den Betrieb von Anlagen entstehen, wie z.B. Schadstoff- und Geräuschemissionen. Für das Planvorhaben lassen sich folgende betriebsbedingte Wirkfaktoren zusammenfassen:

- dauerhafte Umwandlung der aktuell vorhandenen Nutzungstypen (Landwirtschaft zu Gewerbe);
- Beeinträchtigungen durch temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Gewerbe und Lieferfahrzeuge (Lärm-, Schadstoff-, Lichtemissionen);
- Veränderung des Landschaftsbildes, optische Fernwirkung

7.2.2 Beschreibung des Umweltzustands und der zu erwartenden Auswirkungen

Nachfolgend werden zunächst der Umweltzustand sowie ggf. besondere Umweltmerkmale des Plangebiets im unveränderten Zustand dargestellt. Dies geschieht zunächst in einer zusammenfassenden Darstellung. Hernach werden die Darstellungen schutzgutbezogen erfolgen, um ihre spezifische Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge planerischer Überlegungen zu geben. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden entweder auf Grundlage vorhandener Fachgutachten oder verbal-argumentativ beurteilt. Dabei ist zwischen Auswirkungen von geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit zu unterscheiden.

a) Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzung

Naturräumlich gehört Lautertal zu den Mainfränkischen Platten und zum Vorland des Thüringischen Waldes.

Das Vorhabengebiet liegt südlich des Ortsteiles Unterlauter und schließt direkt an die bereits bestehende GEE-Bebauung an.

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches unterliegt bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker.

b) Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Das Arten- und Biotopschutzprogramm trifft zum Untersuchungsraum keine Aussagen. Durch das geplante Vorhaben werden FFH- bzw. SPA-Gebiete nicht betroffen. Es sind keine Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile sowie Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

c) Beschreibung der Umweltschutzgüter und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Das Wasser gehört zu den abiotischen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Als Grund- und Oberflächenwasser dient es als Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Transportmedium für Nährstoffe sowie als belebendes und gliederndes Landschaftselement. Neben diesen ökologischen Funktionen ist es eine wesentliche Lebens- und Produktionsgrundlage für den Menschen. Aus diesem Grund sind die Sicherung der Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer die wesentlichen Schutzziele der Umweltvorsorge für das Schutzgut Wasser.

Aus dem geotechnischen Bericht DIN 4020 vom 30.10.2019 (Anlage 1) ergeben sich folgende Befunde für das Plangebiet:

Grundwasser wurde durch die punktuelle Baugrunderkundung im gesamten Bauquartier nicht nachgewiesen, jedoch intermittierendes Schichtenwasser in Form von Hangwasserzügen zwischen 2,0 m und 4,0 m unter dem Gelände. Dem Gebiet kommt aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung und der soeben beschriebenen geographischen Lage keine besondere Bedeutung für die Bildung von Grundwasser zu.

Oberflächengewässer sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht vorhanden. Momentan entwässert die Ackerfläche des geplanten Baugebiets von Osten nach Westen zur Reutersgasse hin und von dort über Straßenabläufe in den gemeindlichen Regenwasserkanal und einem vorhandenen Regenrückhalteteich.

Auswirkungen:

Aufgrund der geographischen Lage ist mit Auswirkungen auf das Grundwasser durch das Vorhaben nicht zu rechnen. Durch die Versiegelung der künftigen Erschließungs- und Bauflächen wird der Oberflächenabfluss zwar vermehrt und beschleunigt, ändert sich im Wesentlichen aber nicht.

Laut Bodengutachten (Anlage 1) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich. Retentionsanlagen (Rigolen, Regenrückhaltemulden bzw.–teiche) sind so zu bemessen, dass nicht mehr als 20 l/s in den bestehenden Regenwasserkanal in der Reutersgasse eingeleitet werden.

Bewertung:

Die beschriebenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes aufgrund des höheren Versiegelungsgrades werden durch die geeigneten Retentions- bzw. Versickerungsanlagen kompensiert. Die zu erwartenden Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind daher von geringer Erheblichkeit. Es wird auf die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich, die sich aus diesem Bauungsplan ergeben, verwiesen.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Schutzgut Mensch umfasst Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Zu betrachten sind hierfür die Umweltbedingungen, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden beeinflussen, aber auch die Wohn- und Wohnumfeldqualität sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion im siedlungsnahen Bereich.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist bislang nicht besiedelt, sondern grenzt an ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Ortsteil Unterlauter an.

Erholungswirksame Anlagen und Strukturen sind innerhalb des Baugebietes nicht vorhanden, weil es langjährig landwirtschaftlich genutzt wurde.

Auswirkungen:

Durch die Nutzungsänderung mit den entstehenden Stellplätzen und der eingeschränkten Gewerbebebauung ist von einer geringen Lärmbelastung für die Bewohner des im Nordosten angrenzenden Wohngebietes auszugehen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll auf der bisher unbebauten Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE i.S.d. § 8 BauNVO verwirklicht werden.

Die Bewohner des nordöstlich angrenzenden Wohngebietes werden tagsüber Geräuschimmissionen aus den künftigen Gewerbebetrieben ausgesetzt sein.

Um diese Auswirkungen im Einzelnen zu ermitteln, wurde von der Gemeinde ein Schallschutzgutachten (Anlage 2 vom 25.11.2019) eingeholt, das die Lärmimmissionen an Werktagen zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr untersucht.

Bewertung:

Im Ergebnis der Immissionsberechnungen steht das Fazit, dass es an keinem Immissionsort am Tag zu Überschreitungen infolge der geplanten Nutzungen kommt.

Lärmintensive Arbeiten innerhalb der Lager und in den Werkstätten sollten ausschließlich bei geschlossenen Hallentoren vorgenommen werden.

Es wird ein bepflanzter Erdwall vorgeschlagen, der insbesondere entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Areals (Schüttung/Modellierung aus erschließungstechnisch anfallenden Oberboden) eine dauerhafte „**Schallschutzreserve**“ in für die Wohnbebauung „Am Weinberg“ (= Immissionsorte I bis VI) schafft.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Der Begriff Kulturgüter erfasst insbesondere ideelle, geistige und materielle Zeugnisse, die für die Geschichte der Menschheit bedeutsam sind. In der Regel handelt es sich um Flächen und Objekte, die in den Bereichen Denkmalschutz und Denkmalpflege, Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Heimatpflege von besonderer Bedeutung sind.

Sachgüter sind hingegen Flächen und Objekte mit kultureller oder wirtschaftlicher Bedeutung für die Allgemeinheit. Umfasst sind allgemein nutzbare Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, aber auch kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen. Auch Flächennutzungen wie Lagerstätten, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Deponien, Altbergbaugebiete, potenzielle Senkungsgebiete und Militärgelände zählen dazu.

Beschreibung:

Kultur- und Sachgüter in diesem Sinne sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, denn es handelt sich bislang um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Dies wird sich durch die Erweiterung des GEE-Gebietes Reutersgasse nicht ändern, sodass im Ergebnis keine negativen Auswirkungen zu verzeichnen sein werden.

Dennoch gilt: Werden bei den Bauarbeiten auffällige Veränderungen (Mauern, Metall, Scherben, Knochen etc.) festgestellt, sind diese Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

SCHUTZGUT FLORA, FAUNA, biologische Vielfalt

Dieses Schutzgut umfasst die Tier- und Pflanzenwelt. Tiere und Pflanzen sind biotische Bestandteile des Naturhaushalts und damit ein wichtiges Schutzgut, über das die Leistungsfähigkeit eines Naturraumes definiert werden kann.

Beschreibung:

Eine flächendeckende Biotoptypen- und Artenkartierung zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde nicht durchgeführt.

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2019 intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen keine bedeutende Rolle spielt und nur eine geringe biologische Vielfalt vorherrscht. Ebenfalls aus diesem Grund spielt der Geltungsbereich des Plans als Lebensraum oder Areal für die Biotopvernetzung keine Rolle.

Auswirkung:

Wie soeben gezeigt, sind von der geplanten Bebauung ausschließlich Gebiete mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume betroffen. Höherwertige bzw. besonders zu schützende Vegetation ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die Bebauung des Plangebiets wird deswegen dieses Schutzgut eher gering beeinträchtigen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Pflanzbindung mit einem 5-reihigen Heckenzug auf einem rd. 7,0 m breiten Erdwall wird hingegen die Vegetation aufwerten und sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirken.

Bewertung

Die Realisierung des Vorhabens ist **nicht** mit erheblichen Verlusten von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und mit Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte Arten verbunden.

Im Ergebnis liegt durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nur eine geringe Erheblichkeit vor.

SCHUTZGUT BODEN

Böden gehören ebenfalls zu den abiotischen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Sie sind das Ergebnis äußerst langwieriger, bis heute nicht abgeschlossener Entwicklungsprozesse. Böden nehmen im Naturhaushalt zahlreiche Funktionen wahr, die gleichzeitig die wesentlichen Ziele der Umweltvorsorge im Bereich dieses Schutzgutes darstellen (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG), nämlich natürliche Funktion als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Die Erfassung und Bewertung dieses Schutzgutes basiert auf dem geotechnischen Bericht DIN 4020 vom 30.10.2019 (Anlage 1). Danach hat der Boden eine fruchtbare und tiefgründige Oberbodendecke. Im Bereich des Plangebiets liegt eine Lößlehmdecke aus schluffig-feinsandigem Boden verzahnt mit Keuperletten. Schützenswerte, seltene, gefährdete oder nährstoffarme Böden mit Biotopentwicklungscharakter liegen im Planbereich nicht vor. Ebenfalls ist ein Altlastenverdacht für den Geltungsbereich nicht bekannt. Der Boden besteht aus der Bodenklasse 5 bis 6 (schwerer Boden bis leichter Fels).

Auswirkung:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich erhebliche Auswirkungen durch alle Maßnahmen, die in den Boden eingreifen. Dies betrifft sowohl die Bauphase, die regelmäßig mit einer erhöhten Flächenbeanspruchung einhergeht, als die Zeit nach der Fertigstellung.

Durch die Anlage von Wegen, Plätzen und Gebäuden werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. An diesen versiegelten Stellen kann der Boden seine natürlichen Funktionen nur noch sehr eingeschränkt erfüllen.

Bewertung:

Das Vorhaben ist mit einem erheblichen Eingriff für das Schutzgut Boden verbunden. Diese Eingriffsintensität wird durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen vermindert.

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurden Ausgleichsflächen von rund. 4.874 qm berechnet, um die beschriebene Bodenversiegelung zu kompensieren (siehe Abschnitt 5.).

SCHUTZGUT KLIMA, LUFT

Klima- und immissionsökologische Aspekte beeinflussen die Lebensbedingungen von Mensch, Tier und Pflanze sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum. Dabei sind Klima und Luftqualität häufig Eignungskriterien für spezifische Nutzungen der Umwelt, insbesondere die Wohn und Erholungsnutzung. Darüber hinaus gilt die Luft als Medium der Schadstoffverfrachtung.

Der schutzgutbezogene Fokus liegt daher auf Belastungsräumen und deren angeschlossenen Flächen mit bioklimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Ziel ist es, die für Belastungsräume wesentlichen Kalt- und Frischluftleitbahnen sowie angeschlossene Frisch- und Frischluftentstehungsgebiete zu erhalten und diese vor Emissionen zu schützen.

Beschreibung:

Schutzziele in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft sind die Reinhaltung der Luft durch Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion. Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokalklimatische Faktoren wie Lage, Relief und Ausprägung der Vegetation. Schadstoffe werden überwiegend in Bereichen mit dichter Vegetationsdecke (z.B. Wälder) gefiltert, wobei diese Bereiche gleichzeitig die größte Bedeutung für die Frischluftentstehung aufweisen. Die Produktion von Kaltluft findet überwiegend auf Freiflächen wie Grünland oder Brachen statt. Für einen nachhaltigen Luftaustausch bedarf es einer gewissen Reliefenergie sowie eines barrierefreien Geländes.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets ist eine klimatische Differenzierung nicht möglich, so dass in Bezug auf das Vorhabengebiet lediglich allgemeine Aussagen

getroffen werden können. Das Gebiet ist klimatisch durch die Lage im „Lautertal“ geprägt. Durch die Tallage ergibt sich ein relativ feucht-warmes Klima, in dem die mittlere Jahrestemperatur um 8 Grad Celsius liegt und die mittlere Jahresniederschlagshöhe 750 mm beträgt.

Der Bebauungsplan liegt weder im Bereich von Frischluftentstehungsgebieten (Wald etc.) noch in Kaltluftentstehungsgebieten bzw. immissionsschutzwirksamen Bereichen. Dies ist neben der geographischen Lage vor allem der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung geschuldet. Durch die in der Nähe liegenden vorhandenen Verkehrswege (Orts- und GV-Str.) sind bezüglich Luftschadstoff und Feinstaub geringe Vorbelastungen vorhanden.

Auswirkung:

Die Auswirkungen auf das Kleinklima durch Versiegelung und Rückstrahlung sind lediglich lokal und kleinflächig begrenzt.

Luftschadstoff- und Feinstaubemissionen werden durch das Vorhaben nicht erheblich erhöht werden, denn das Verkehrsaufkommen für die Erweiterung des Gewerbegebietes (2 Firmen) wird sich nur in einem überschaubaren Ausmaß verstärken. Aus diesem Grund sind zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Abgas- und Feinstaubbelastungen eher gering. Durch die vorgesehene Pflanzbindung des Baugebietes sollen diese Belastungen abgemildert werden.

Bewertung:

Im Ergebnis wird die Realisierung des Vorhabens **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zeitigen.

Das Baugebiet spielt aufgrund seiner Lage als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration zurzeit und auch künftig keine Rolle.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT, FREIRAUMERHALTUNG, SIEDLUNGSBILD

Dieses Schutzgut beinhaltet die Aspekte „Landschaftsbild“ und „Landschaftsraum“. Das Landschaftsbild umfasst die äußeren, sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) einer Landschaft und beschreibt ihre natürliche Attraktivität.

Unter dem zweiten Aspekt des „Landschaftsraumes“ wird die Unzerschnittenheit der Landschaft erfasst und bewertet, denn für die Betrachtung dieses Schutzgutes sind großräumige, nicht durch störende Infrastruktureinrichtungen belastete Landschaftsbereiche ebenfalls von Bedeutung.

Beschreibung:

Das Landschaftsbild wird aufgrund der eigenen Wahrnehmung des Vorhabengebiets beschrieben.

Das Landschaftsbild des künftigen Baugebietes wird einerseits durch ausgeräumte, geneigte Ackerflächen geprägt und schließt direkt an die bereits vorhandene Gewerbebebauung an.

Auswirkungen:

Die vorgesehene eingeschränkte Gewerbebebauung mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen passt sich der bereits bestehenden Bebauung an und soll sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen individuellen Bepflanzung in das vorhandene Siedlungsbild am Ortseingang von Unterlauter und in die umgebende Landschaft einfügen.

Bewertung:

Auf Grund seiner Lage sowie seiner geringen landschaftlichen Attraktivität ist der Untersuchungsraum als unempfindlicher Bereich gegenüber visuellen Beeinträchtigungen durch eine neue Bebauung zu bezeichnen. Insgesamt liegen daher Auswirkungen von nur geringer Erheblichkeit vor.

Wechselwirkungen

Die bislang einzeln dargestellten Schutzgüter können sich auch gegenseitig beeinflussen. Für die Beurteilung des geplanten Vorhabens sind die Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind.

Zu nennen ist an dieser Stelle insbesondere die Versiegelung und Bebauung von Böden, welche in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zeitigt, weil der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Wie oben gezeigt, werden die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung aber durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dementsprechend sind sie eher gering einzuschätzen.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben aber nicht gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Aus der oben dargestellten Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter lässt sich ableiten, dass die Realisierung des Planungsgebiets „GEE-Gebiet Reutersgasse“ insgesamt mit eher geringen Auswirkungen für die Umwelt einhergehen wird. Erheblich nachteilig betroffen sein wird nur das Schutzgut Boden. Vorübergehende Beeinträchtigungen entstehen während der Ausführung der Bauarbeiten und betreffen vor allem das Schutzgut Mensch, vor allem durch Baulärm, und das Schutzgut Boden, vor allem durch das Befahren mit Baufahrzeugen. Diese Beeinträchtigungen sind von überschaubarer Dauer und Intensität und damit im Ergebnis als nicht erheblich zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zieht hingegen die dauerhafte Flächenversiegelung nach sich.

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Geräuschemissionen des Schallschutzgutachtens wenig betroffen. Es werden aber sämtliche Orientierungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten, so dass erhebliche Lärmbelästigungen nicht zu erwarten sind bzw. eher aufgrund der persönlichen Disposition der Bewohner als solche empfunden werden können.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Veränderungen zum Ist-Zustand zu erwarten. Die bestehenden Flächen würden weiter landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt werden. Dies würde dem Schutzgut Boden zugutekommen, da es dann nicht zu einer Überbauung und Flächenversiegelung kommen würde, die mit dem Verlust von Bodenfunktionen verbunden ist. Dies wäre aber auch nicht zwingend mit einer Aufwertung des Plangebiets verbunden, weil dann z.B. die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und die vorgesehene Pflanzbindung nicht getroffen werden würden.

7.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Stellplätze und Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen und offenporigen Belägen zu gestalten.

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Laut Bodengutachten (Anlage 1) ist eine Versickerung der Niederschlagswässer nur bedingt möglich. Durch Schaffung von Retentionsanlagen (Rigolen, Regenrückhalte- mulden bzw. -teiche), die durch entsprechende Drosselorgane nicht mehr als 20 l/s in den bestehenden Regenwasserkanal in der Reutersgasse einleiten, werden gezielte Maßnahmen zur Wasserrückhaltung garantiert.

SCHUTZGUT MENSCH

Die Reutersgasse, die GV-Str. von Lautertal nach Dörfles-Esbach und die BAB 73 haben auf das Gewerbegebiet verkehrslärmbedingt geringe Auswirkungen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Aus diesem Grund bedarf es keiner Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen.

SCHUTZGUT FLORA, FAUNA

Zur Eingrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind Pflanzgebote festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Pflanzlisten standortgerechter heimischer Pflanzen sind der Legende zum Bebauungsplan zu entnehmen.

SCHUTZGUT BODEN

Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung von Park- und Stellplätzen soll eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht werden.

Der anfallende Oberboden aus den Bauflächen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern und zu pflegen.

Bevorzugt ist dieser Boden im Bereich der Grün- und Pflanzflächen (Erdwall für Schutzpflanzung) wieder einzubringen und zu verwenden.

SCHUTZGUT KLIMA, LUFT

Die Bepflanzung und Eingrünung des künftigen Baugebietes sowie die Reduzierung versiegelter Flächen vermindert Rückstrahlung und eine hohe Verdunstungsrate.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT, FREIRAUMERHALTUNG, SIEDLUNGSBILD

Die festgesetzten Bauformen, die Verwendung ortsüblicher, heimischer Materialien und die Einhaltung der Pflanzgebote dienen einer möglichst optimalen gestalterischen Einbindung in das Siedlungsbild.

Ausgleich

Dem Bebauungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugrunde (siehe Abschnitt 5).

7.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird aus der momentan ebenfalls laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lautertal entwickelt. Dieser sieht für das Plangebiet eine Bebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet vor.

Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden bereits im Vorfeld geprüft.

Mehrere alternative Planungsmöglichkeiten mit wirtschaftlicher Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und sinnvolle Größen der Baugrundstücke wurden erarbeitet und der Gemeinde Lautertal vorgelegt:

In Absprache mit der Gemeinde Lautertal und den Bauinteressenten wurde unter Abwägung aller Gesichtspunkte eine Kombination der Alternativen als Entwurf aufgestellt.

7.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ oder auf Grundlage eingeholter Fachgutachten. Es werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und

Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde kamen bei der Umweltprüfung, der Beurteilung der Eingriffsregelung und der Ausgleichsflächen zur Anwendung.

Für die Beurteilung der Umweltprüfung wurden keine weiteren Gutachten vergeben. Die Aussagen über die Schutzgüter Wasser und Boden basieren auf durchgeführten Baumaßnahmen der angrenzenden Bebauung. Über den Grundwasserstand bestehen keine genauen Kenntnisse.

7.5 Hinweise und Maßnahmen zur Durchführung Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dabei sind die nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Es basiert insbesondere auf Überwachungsmaßnahmen und Umweltinformationen der Gemeinde Lautertal. Die Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde Lautertal und den Umweltfachbehörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Nach Errichtung des Gewerbegebietes ist die Sicherung und Pflege der im Geltungsbereich festgelegten Pflanzflächen zu gewährleisten. Der Abfluss der Retentionsräume wird über einen sogenannten Drosselschacht mit Abflussbegrenzung (max. 20 l/s) gesteuert. Diese Abflusseinrichtung ist regelmäßig zu warten und zu reinigen, um das Aufstau- und Rückhaltevolumen zu gewährleisten.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Ortsteil Unterlauter, der Gemeinde Lautertal.

Zwei Bauinteressenten möchten das gesamte Plangebiet erwerben und es kurzfristig für gewerbliche Zwecke nutzen.

Im vorliegenden Bericht wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet. Die Umweltprüfung ergab, dass auftretende Beeinträchtigungen vermieden, vermindert und/ oder kompensiert werden können. Somit ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und sonstigen Sachgütern gegeben.

Für die Entwicklung des Gebietes sind geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Anlagebedingte Auswirkungen des Baugebietes führen zu keiner wesentlichen Veränderung und Verschlechterung von Boden, Wasserhaushalt, Landschafts- und Ortsbild. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes gering eingestuft. Wie dargestellt sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Coburg, den 14.05.2020

Ingenieurbüro B E C K * Am Hasenstein 14 * 96450 Coburg * 0171/9908108 * info@ing-buero-beck.de