

---

# Gemeinde Leutenbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

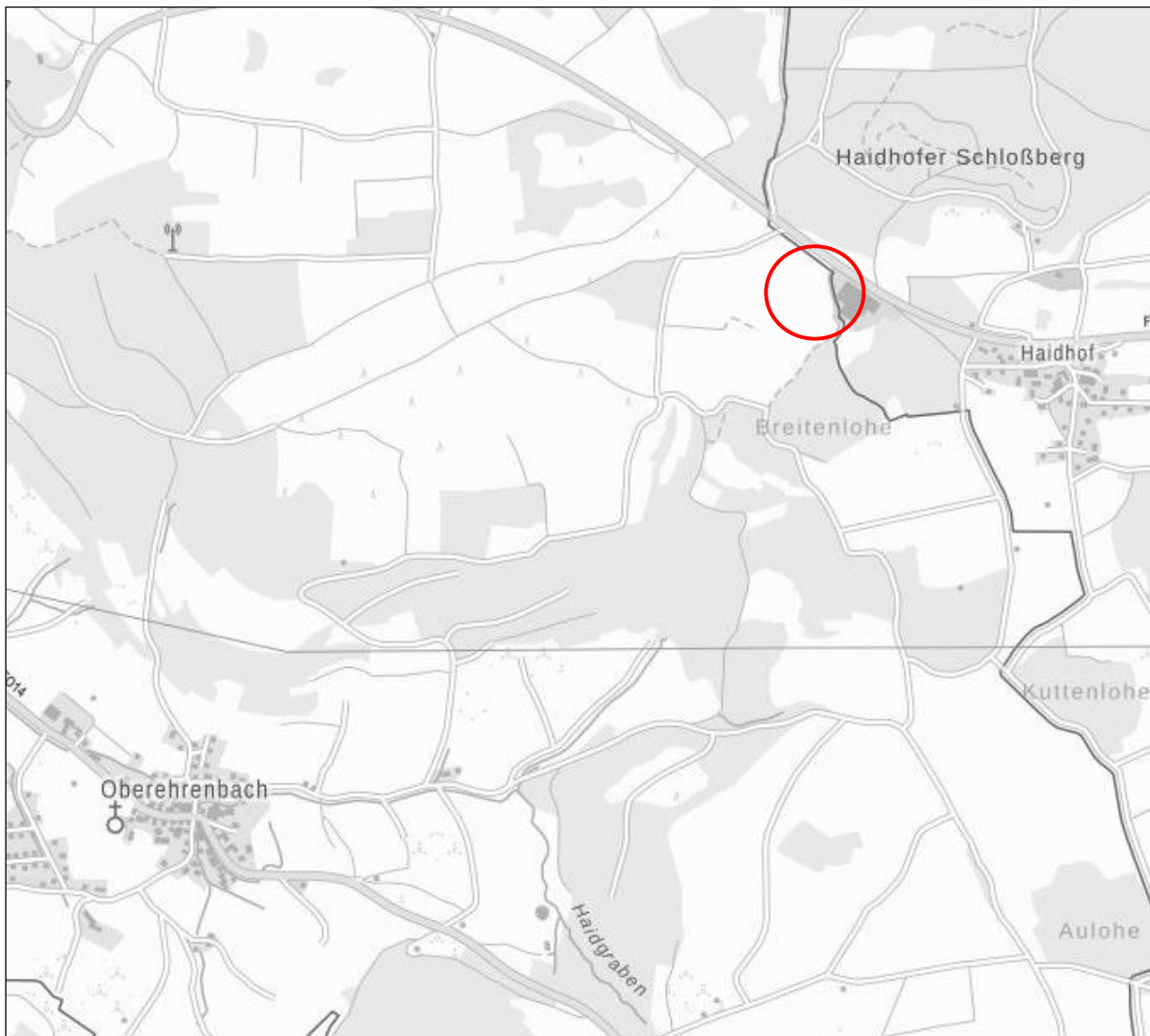
## „Gewerbe- und Sondergebiet Hofmann“



---

Begründung zum Entwurf vom

10.07.2023



**Bearbeitung:**

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL  
Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplanung

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Leutenbach**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Hofmann“**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	4
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. VERKEHRSFLÄCHEN, VER- UND ENTSORGUNG	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	7
9. BRANDSCHUTZ	7
10. DENKMALSCHUTZ	7
11. GRÜNORDNUNG	8
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	8
11.2 Eingriffsermittlung	8
11.3 Ausgleichsflächen	10
12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FLÄCHENBILANZ	11

**Gemeinde Leutenbach  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Hofmann“**

---

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>12</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	12
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	12
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12
<b>2.</b>	<b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>12</b>
2.1	Untersuchungsraum	12
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	13
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	14
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>14</b>
4.1	Mensch	14
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	16
4.3	Boden	17
4.4	Wasser	17
4.5	Klima/Luft	18
4.6	Landschaft	19
4.7	Kultur- und Sachgüter	19
4.8	Fläche	19
4.9	Wechselwirkungen	20
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	20
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>23</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Westlich des Gräfenberger Ortsteils Haidhof befindet sich an der Gemeindegrenze zu Leutenbach ein produzierender Betrieb mit zahlreichen Mitarbeitern. Der Betrieb stellt Werkstücke hoher Präzision für die Automobiltechnik, Medizintechnik oder Luftfahrttechnik her. Der Betrieb benötigt dringend Erweiterungsmöglichkeiten.

Eine Erweiterung ist nur westlich des Betriebsstandorts auf dem Gemeindegebiet Leutenbach Richtung Mittelehrenbach möglich. Erweiterungen nach Osten würden massive Eingriffe in den hier vorhandenen naturnahen Laubwald bedeuten.

Um die Erweiterung des Betriebs zu ermöglichen und den Standort zu sichern ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zeitgleich mit der Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes auf dem Gebiet der Stadt Gräfenberg. Dieser Bebauungsplan wird so geändert, dass eine zusammenhängende, gemeindeübergreifende geschlossene Bebauung der Produktionshallen möglich ist (vgl. Kap. 3).

Weiter wird die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage beabsichtigt, südlich an die künftigen Betriebsfläche angrenzend. Die Stromerzeugung soll einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Strombedarfes des Betriebes darstellen. Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage kann das Ziel von Bund und Land unterstützt werden, den Anteil der Erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO<sub>2</sub> - Ausstoß zu verringern.

Der Gemeinderat von Leutenbach hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

#### **Allgemeine Beschreibung**

Das Plangebiet liegt an der Gemeindegrenze Gemeinde Leutenbach, westlich des Ortsteils Haidhof der Stadt Gräfenberg. Es umfasst die Flurnummern 2103, 2105 sowie Teilflächen von 2109 und 2096, alle Gemarkung Oberehrenbach, und hat eine Fläche von ca. 3,2 ha.

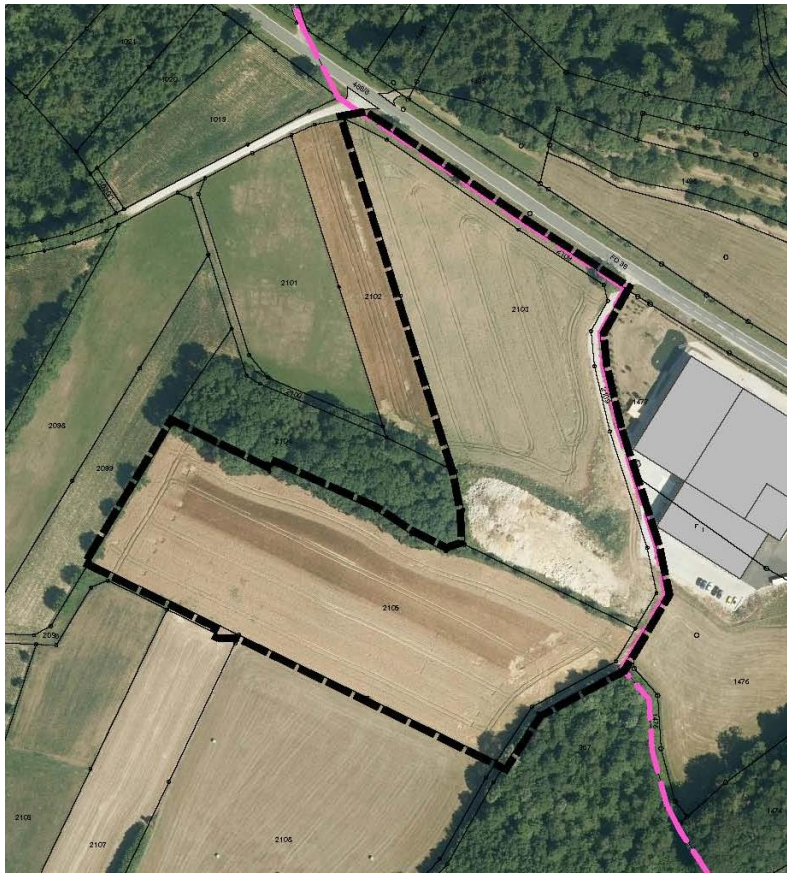
Der Bebauungsplan setzt sich nach Osten auf Flächen der Stadt Gräfenberg fort. Für den dort liegenden Geltungsbereich wird parallel ein Änderungsverfahren durch die Stadt Gräfenberg durchgeführt.

Der bestehende Betrieb befindet sich auf Stadtgebiet Gräfenberg. Auch die Betriebszufahrt erfolgt östlich des Betriebes auf Stadtgebiet Gräfenberg von der nördlich angrenzenden Kreisstraße FO 36 aus.

#### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich ist relativ eben und intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Westlich befindet sich eine leicht nach Südwesten geneigte Karstmulde. Kartierte Biotope oder besonders naturnahe Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Untergrund besteht aus den karstigen Gesteinen des Weißen Jura.



Luftbild des Geltungsbereichs

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

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

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 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.

## Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Die Gemeinde Leutenbach liegt gemäß Regionalplan im allgemeinen ländlichen Raum und ist Teil des Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Sie grenzt direkt an den Verdichtungsraum um Forchheim und Erlangen an. Gemäß Regionalplan soll die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Struktur gestärkt werden. Im Süden der Region soll eine größere Eigenständigkeit gegenüber dem benachbarten großen Verdichtungsraum angestrebt werden.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (6. Änderung).

## Rechtswirksamer Bebauungsplan „Gewerbegebiet Haidhof“

Für das Gebiet direkt östlich des Geltungsbereiches liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor, der ein Gewerbegebiet für den dort ansässigen produzierenden Betrieb festsetzt. Dieser Bebauungsplan wird parallel durch die Stadt Gräfenberg geändert, so dass eine zusammenhängende Bebauung mit dem gegenständlichen Gebiet möglich ist (vgl. nachfolgende Abbildung).



Übersicht Planteile BP „Gewerbe- und Sondergebiet Hofmann“, bestehendes GE (Stadt Gräfenberg) und Erweiterung (Gemeinde Leutenbach)

## **Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“. Die gewerblichen Bauflächen liegen allerdings vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, nur der westliche Teil der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund dieser Lage wurden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die eine Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft sicherstellen und die Auswirkungen der geplanten Anlage auf das Landschaftsschutzgebiet minimieren. Insofern ist die Gemeinde Leutenbach der Auffassung, dass eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes durch die gegenständliche Planung nicht erfolgt und erbittet eine Befreiung (vgl. Kap. 11). Eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde in Aussicht gestellt.

## **4. Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung**

Die Gemeinde Leutenbach hat sich für die vorliegende Planung entschieden, da sie die einzige sinnvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes darstellt. Alternative Flächen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes sind nicht vorhanden. Eine Erweiterung nach Osten auf dem Gebiet der Stadt Gräfenberg hätte erhebliche Eingriffe in teils naturnahe Waldflächen zur Folge, zudem befindet sich hier eine markante Karstkuppe. Auch hinsichtlich des Emissionsschutzes gegenüber dem Ortsteil Haidhof wäre eine Erweiterung nach Osten problematisch.

Die Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort die flächensparendste und auch aus Umweltgründen zu bevorzugende Lösung.

Hinsichtlich der Fläche für Photovoltaik ist der Standort durch Wald und weitere Gehölzstrukturen im Norden und Osten relativ gut abgeschirmt. In Verbindung mit Eingriffsmaßnahmen kann so eine gute Einbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in das Landschaftsbild und in Richtung der Straße FO34 erfolgt. Am vorgesehenen Standort bestehen zudem aktuell durch den bestehenden Betrieb zu einem gewissen Grad Vorbelastungen. Die Standortwahl direkt an die künftige Baufläche angrenzend ist daher die flächensparendste und auch aus Umweltgründen zu bevorzugende Lösung. Der Betrieb kann damit direkt mit Eigenstrom versorgt werden.

Der Standort der PV-Anlage befindet sich zwar teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“, dabei jedoch in einem gegenüber den Hang- und Tallagen deutlich strukturärmeren äußeren Randbereichen des LSG.

## **5. Planungsziele**

Ziel der Planung ist es, die Erweiterung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen. Dabei soll die Erweiterung möglichst schonend in die vorhandene Topographie eingefügt werden. Damit bietet sich ausschließlich eine Erweiterung nach Westen parallel zur Kreisstraße FO 36 an, da hier das Gelände relativ eben ist und die Eingriffe in Topographie und auch in den Naturhaushalt am geringsten sind.

Um eine umweltverträgliche Versorgung des produzierenden Betriebes mit regenerativen Energiequellen sicherzustellen, ist die Ausweisung einer Fläche für Flächenphotovoltaikanlagen sinnvoll. Damit können unnötige Emissionen von Treibhausgasen vermieden werden. Durch die Anordnung dieser Anlage in einem gewerblich vorbelasteten



Bereich und durch Vermeidung längerer Einspeisewege können so positive Effekte für den Klimaschutz erzielt werden.

## **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Im nördlichen Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht die bestmögliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstückflächen. Weiterhin ist eine abweichende Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies ist aufgrund des Grundstückszuschnitts sinnvoll.

Die überbaubaren Grundflächen sind durch Baugrenze festgesetzt. Diese bildet ein zusammenhängendes Baufeld. Das Baufeld ermöglicht die Errichtung neuer baulicher Anlagen gemäß der bestehenden Vorplanung des Betriebes. Vorgesehen ist die Verlängerung des bestehenden Betriebsgebäudes nach Westen. Das neue Betriebsgebäude soll nahtlos an das bestehende Betriebsgebäude und die auf dem Gebiet der Stadt Gräfenberg vorgesehene Erweiterung anschließen, lediglich die Gebäudehöhe im neu geplanten Abschnitt (GE 1) soll etwa 4 m höher zulässig sein als das bestehende Betriebsgebäude. Dies dient der besseren Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche und damit letztlich dem Flächensparen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich damit im GE 1 mit 13,5 m über der Oberkante des Fertigfußboden. Diese wird in absoluten Höhen festgesetzt und liegt im GE 1 bei 526,70 NHN.

Ergänzend zum GE 1, das der Unterbringung von Produktionsanlagen und der Verwaltung dient, ist südlich davon eine weitere Teilfläche mit 2 Baufeldern abgegrenzt, in denen die Kantine und betriebsbezogenes Wohnen untergebracht werden soll (GE 2). Hier ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig, bei einer maximalen Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante bei 528,70 m. Damit wird eine Staffelung der Bebauung nach Süden zur freien Landschaft hin erreicht.

Im Gewerbegebiet sind als Dachform bei Hauptgebäuden nur Flachdächer zulässig, die maximale Dachneigung beträgt 0-5°. Dies entspricht dem bestehenden Gebäude und minimiert die Höhenentwicklung der Gebäude. Bei untergeordneten Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

Im südlichen Planbereich, südlich an das Gewerbegebiet angrenzend, ist entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Mit der festgesetzten Baugrenze kann das Sondergebiet für diese Zwecke vollständig ausgenutzt werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung wird der Flächenanteil des Grundstücks geregelt, der von baulichen Anlagen (Modultische, Wechselrichter, Trafo etc.) insgesamt überdeckt werden darf. Im Umkehrschluss dürfen mind. 40 % der Fläche (Bereiche randlich und zwischen den Modultischreihen) nicht baulich überdeckt werden. Dies trägt zur Minimierung der Bodenversiegelung bei.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,5 m über natürlichem Gelände beschränkt, um Fernwirkungen über die randlichen Gehölzstrukturen hinweg zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Nördlich der geplanten PV-Anlage grenzt Wald an. Hier wird deshalb angeraten, zugunsten des Waldeigentümers eine Haftungsausschlusserklärung bezüglich materieller Schäden zu vereinbaren und möglichst noch vor der Errichtung der Anlage eine randliche Durchforstung des Waldbestandes hinsichtlich wurfgefährdeter Bäume oder bruchgefährdeter Äste vorzunehmen (ggf. ebenfalls gegen Entschädigung). Zudem hat der Vorhabensträger dem Waldeigentümer ein Kauf- oder Tauschangebot unterbreitet.

## **7. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Kreisstraße FO 36 auf Stadtgebiet Gräfenberg aus, über die bestehende Zufahrt. Die Zufahrt ist bereits vorhanden und wird durch die gegenständliche Planung nicht verändert. Weitere Grundstückszufahrten auf die FO 36 auf dem Gebiet der Gemeinde Leutenbach sind nicht zulässig.

Durch die Erweiterung des Gebietes wird ein direkt an der Gemeindegrenze nach Gräfenberg liegender Flurweg mit der Fl.Nr. 2109 überbaut und damit die Verbindung nach Süden unterbrochen. Um die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Grundstücke sicherzustellen, wird im Süden des Geltungsbereiches ein landwirtschaftlicher Verbindungsweg zwischen dem bestehenden Weg im Westen mit der Fl.Nr. 2096 und dem nicht überbauten Teil des landwirtschaftlichen Wegs Fl.Nr. 2109 festgesetzt. Damit ist die Erreichbarkeit aller Grundstücke südlich des Geltungsbereiches gewährleistet.

Am Nordende des Flurstücks 967 ergibt sich so eine leicht spitzwinklige Kurve. Um die Erreichbarkeit der östlich liegenden Grundstücke zu verbessern ist hier entweder der Kurvenradius abzuflachen (Flurstück 967 ist im Besitz der Gemeinde Leutenbach) oder es ist alternativ ein Zufahrtsrecht weiter südlich geradlinig durch das Gemeindegrundstück zugunsten der östlich liegenden Grundstücke sicherzustellen. Die Gemeinde Leutenbach kann die Zufahrt also sicherstellen, die festzulegende Variante wird noch geprüft.

Auch die PV-Anlage kann neben der direkten Zufahrt über das Betriebsgelände über den bestehenden Flurweg sowie die Fl. Nr. 2096 angefahren werden. Da der Bau der Photovoltaikanlage vor der Erweiterung des Betriebsgebäudes im Norden erfolgen wird, ist auch zum Bau der Anlage die Anfahrt von Norden hin über den bestehenden Flurweg bzw. über das Grundstück des Vorhabensträgers möglich.

### **Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Kreisstraße vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Das bestehende Rückhaltebecken westlich des Betriebsgebäudes auf Stadtgebiet Gräfenberg wird überbaut, deshalb sind neue Rückhalte- und Versickerungsflächen erforderlich. Diese sollen der Topographie folgend im westlich anschließenden Teil des Bebauungsplanes erfolgen. Die Entwässerungsplanung ist bereits eingeleitet, gegebenenfalls muss die Größe der Versickerungsbecken noch angepasst werden. Aufgrund der Lage im Karst ist eine Versickerung nur über eine belebte Oberbodenzone zulässig. Auf die erhöhten Anforderungen einer Versickerung aufgrund der Lage im Karst wird ausdrücklich hingewiesen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird angeraten. Ein Wasserrechtsverfahren ist erforderlich.

## **8. Immissionsschutz**

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine schützenswerten Wohnnutzungen vorhanden. Das nächstgelegene Wohnhaus im Gräfenberger Ortsteil Haidhof (gemischte Baufläche) befindet sich ca. 350 m östlich der Geltungsbereichsgrenze. Durch die dazwischen liegende bewaldete Felskuppe wird das Betriebsgelände aber gegenüber dem Ortsteil Haidhof abgeschirmt. Die Entfernung zu den westlich gelegenen Ortsteilen der Gemeinde Leutenbach (Seidmar und Ortspitz) beträgt über 1 km. Aus Sicht der Gemeinde Leutenbach sind deshalb wie im bestehenden Bebauungsplan keine Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die zulässige Art der Nutzung im Gewerbegebiet derart stark eingeschränkt ist, dass neben Büro- und Verwaltungsgebäuden Produktionsanlagen nur innerhalb geschlossener Anlagen zulässig sind.

Hinsichtlich der geplanten Büroräume sowie des betriebsbezogenen Wohnens sind aufgrund des geringen Verkehrs auf der angrenzenden Kreisstraße keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Das betriebsbezogene Wohnen wird zudem durch die geplanten Produktionshallen abgeschirmt.

Hinsichtlich der PV-Anlage sind mit deren Betrieb grundsätzlich optische Immissionen aufgrund von Blendwirkungen durch Reflexionen des Sonnenlichts von den Modulen verbunden. Im vorliegenden Planungsfall sind Nachteile oder Belästigungen dieser Art nicht zu erwarten. Die Ortschaft Haidhof liegt von Wald abgegrenzt im Osten in ausreichender Entfernung, und ist daher durch Blendwirkungen der Module, nicht betroffen. Auch für die Verkehrsteilnehmer der nördlich verlaufenden Kreisstraße sind auf Grund der Lage der geplanten PV-Anlage sowie ihrer Abschirmung durch bestehende Waldflächen und künftigen Eingrünung keine Blendwirkungen zu erwarten.

Es wird empfohlen, den Abstand zwischen der Trafostation der PV-Anlage und der Baufläche für betriebsbezogenes Wohnen möglichst groß einzuplanen bzw. zum Schutz von Lärmimmissionen entsprechende Maßnahmen im Bereich der Trafostation vorzunehmen.

## **9. Brandschutz**

Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der sehr kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr Haidhof als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Baugenehmigung berücksichtigt. Falls Anlagen mit besonderen Brandschutzrisiken errichtet werden, sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Festlegungen zu treffen.

## **10. Denkmalschutz**

Im Bereich der Baufläche sind keine Bodendenkmäler bekannt und es sind im Umfeld keine Baudenkmäler vorhanden, zu denen eine markante Blickbeziehung besteht bzw. die durch das geplante Vorhaben bedrängt oder verunstaltet werden könnten.

## **11. Grünordnung**

### **11.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Einbindung in die Landschaft, zu einem naturnahen Umgang mit Regenwasser und zur Gewährleistung einer Mindestqualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch auf den gewerblich genutzten Bauflächen sind mehrere grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Im nördlichen Teil sind an den Rändern der gewerblichen Bauflächen Flächen mit Begrünungsbindung festgesetzt. Hierbei sollen zum einen naturnahe Rückhalteflächen als Erdbecken untergebracht werden, zum anderen Pflanzungen zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft erfolgen. Die nicht bepflanzten Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah als Gras-Kraut-Fluren zu gestalten und nur extensiv zu pflegen.

#### **Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen**

Südlich der gewerblichen Baufläche befindet sich ein Geländeranken mit Gehölzbestand und Gras-Kraut-Flur. Diese Struktur ist zum Erhalt festgesetzt. Zulässig sind Gehölzrückschnitt und Gehölzpflege sowie eine Durchfahrt zur PV-Anlage..

Weiter ist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches angrenzend zur Kreisstraße FO 36 eine ältere Weide zum Erhalt festgesetzt. Rückschnitte im Lichtraumprofil hinsichtlich der Verkehrssicherung seitens der zuständigen Straßenbehörde sind davon unbenommen.

#### **Pflanzgebote für Laubbäume und Baum-Strauch-Hecken**

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches sowie im Bereich der Ausgleichsflächen (s. unten) sind Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken festgesetzt. Hier sollen sich naturnahe freiwachsende Hecken entwickeln. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig.

Weitere grünordnerische und umweltschützende Festsetzungen außerhalb der Ausgleichsflächen wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen. Die Anforderungen im Karst sind hierbei zu beachten.

Weiterhin sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig.

Ergänzend ist die Begrünung von Flachdächern festgesetzt, sofern die Dächer nicht mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Grundsätzlich ist auch eine Kombination von Flachdachbegrünung und Photovoltaikanlagen möglich und zulässig.

### **11.2 Eingriffsermittlung**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt 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:

- Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur
- Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzbeständen
- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Festsetzung von standortheimischen Gehölzen
- Festsetzung von Flächen mit Begrünungsbindung
- Festsetzung von ausschließlich insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge sofern mit Nutzungszweck vereinbar
- Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung der Flachdachbegrünung

## Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches 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

<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung lt. Leitfaden StMLU</b>
Arten und Lebensräume	Acker, teils Vorbelastung durch Kreisstraße, Kategorie I
Boden	leicht anthropogen veränderte Böden aus Ablehm, Kategorie I
Wasser	keine Oberflächengewässer, tief anstehendes Grundwasser im Karst, Kategorie I
Klima und Luft	Fläche mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	keine besonders landschaftsbildprägenden Elemente betroffen, aber Landschaftsschutzgebiet angrenzend, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I (-II)</b> Flächen mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

## Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet teils dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad, gewerbliche Baufläche), teils dem Typ B (geringer Versiegelungsgrad, Sondergebiet PV-Anlage, Flächen mit Begrünungsbindung) zugeordnet.

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in vorliegendem Fall hoch, die Grundflächenzahl aber ebenso, da eine bestmögliche gewerbliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche angestrebt wird. Zudem besteht aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets eine Tendenz zu Kategorie II.

Für die gewerbliche Baufläche wird deshalb ein Ausgleichsfaktor von 0,6 festgelegt (Spanne lt. Leitfaden 0,3 bis 0,8), für die Sondergebietsfläche mit der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein Ausgleichsfaktor von 0,2 festgelegt. Theoretisch wäre aufgrund der umfassenden grünordnerischen Festsetzungen auch ein Ausgleichsfaktor von 0,1 möglich, aufgrund der überwiegenden Lage im Landschaftsschutzgebiet wird aber der Faktor 0,2 festgesetzt.

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Acker geringer Versiegelungsgrad	12.791m <sup>2</sup>	x 0,2	2.558 m <sup>2</sup>
Acker hoher Versiegelungsgrad	15.503m <sup>2</sup>	x 0,6	9.302 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>11.860 m<sup>2</sup></b>

## 11.3 Ausgleichsflächen

### Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Randbereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen Ausgleichsflächen mit einem Flächenumfang von 3.884 qm festgesetzt. Diese dienen zum einen der Eingrünung der Anlage nach Süden zur freien Landschaft hin. Hier sind freiwachsende Gehölzbestände aus standortheimischen Arten zu pflanzen (niedrige Strauchhecken). Nach Norden grenzt ein Waldbestand an, hier sind deshalb nur Gras-Kraut-Fluren als naturnaher Waldsaum zu entwickeln. Auch östlich der Freiflächenphotovoltaikanlage sind im Bereich der Ausgleichsflächen naturnahe Gras-Kraut-Fluren zu entwickeln. Erforderlich ist hier eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, wobei etwa 10 % der Fläche von der jährlichen Mahd auszusparen sind.

### Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

#### Fl.Nrn. 742 und 743 Gmkg. Mittelehrenbach

Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden Teilflächen von 1.655 qm der Fl.Nrn. 742 und 743 Gmkg. Mittelehrenbach als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung einer Streuobstwiese bzw. von Laubwald festgesetzt. Maßnahmen: Pflanzung von 6 Obstbäumen als Hochstamm. Pflege: Obstbaumschnitt, 1-2-malige Mahd des Grünlands ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung bzw. Initialpflanzung Laubbäume.

Auf die Maßnahmenpläne im Anhang der Begründung wird verwiesen. Gehölzartenvorschlag im Anhang.

Fl.Nr. 683 Gmkg Thuisbrunn

Als weitere Teilfläche werden 6.321 qm der Fl.Nr.683 Gmkg Thuisbrunn als Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel Laubwald.

Maßnahmen. Entfernung sämtlicher Fichten (über 5 Jahre) und standortfremder Gehölze, Pflanzung von Laubwald des Kalkbuchenwaldes mit Anteil seltener Baumarten (Mehlbeere, Elsbeere), Belassung von Wurzelstubben am Waldrand (Reptilienhabitat). Gehölzartenvorschlag im Anhang.

Pflege: Durchforstung zur Entfernung aufkommender Fichten

Beide Ausgleichsflächen sind in Privatbesitz, deshalb ist eine Grunddienstbarkeit erforderlich.

## 12. Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten der Nutzungen festgesetzt:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Gewerbegebiet (einschl. Begrünungsgebot)	15.315 qm
Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik	11.864 qm
Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg, Zufahrt PV)	927 qm
Ausgleichsfläche	3.884 qm

## **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 Leutenbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes in Gräfenberg (ca. 1,5 ha Baufläche). An den Rändern der Baufläche sind umfassende Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Bereich der Ausgleichsfläche wird das Niederschlagswasser abgeleitet und zusätzlicher Retentionsraum geschaffen. Südlich des Gewerbegebietes ist eine Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant, die der nachhaltigen Stromversorgung des Betriebes mit regenerativen Energien dient.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden produzierenden Betriebs. Der Betrieb hat am Standort Gräfenberg keinerlei anderweitige Erweiterungsmöglichkeiten. Deshalb gibt es für die grundsätzliche Standortfrage keine Alternativen.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen und der Grünflächen stellt die vorliegende Planung die sinnvollste Alternative dar. Grünflächen sind an den Rändern des Baugebietes zur Einbindung in die Landschaft erforderlich. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage südlich des Betriebes ist so von Norden her kaum einsehbar, nach Süden erfolgt eine Eingrünung.

### **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. Auswirkungen auf Landschaftsbild 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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) 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 o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

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 wurden 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 neben dem BauGB und der BauNVO insbesondere berücksichtigt:

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

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch große Abstände zu den nächsten Wohnnutzungen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort sowie durch Schaffung von Retentionsflächen berücksichtigt.

## 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 /	Wohnfunktion
-------------	--------------

Empfindlichkeit	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

Die Fläche des Geltungsbereiches hat kaum Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsferne Freifläche). Im Wirkraum des Vorhabens liegen keine Wohngebiete oder Mischgebiete. Das nächstgelegene Wohnhaus im Mischgebiet im Ortsteil Haidhof der Stadt Gräfenberg befindet sich in einer Entfernung von etwa 350 m, ist aber durch die bewaldete Kuppe der Breitenlohe vom Geltungsbereich abgeschirmt. Zu den Ortsteilen Ortspitz, Seidmar und Oberehrenbach der Gemeinde Leutenbach beträgt die Entfernung über 1 km.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsferne Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Wanderweg, der durch die Planung aber nicht direkt betroffen ist.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Die oben genannten Entfernungen sind aus Sicht der Gemeinde Leutenbach ausreichend, um eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auszuschließen.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch die Festsetzung umfassender Pflanzgebote werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild und damit den Erholungsraum 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

Beim Geltungsbereich handelt es sich fast ausschließlich um Ackerflächen bzw. einen Lagerplatz. Lediglich ein kleiner Ranken mit Gehölzbestand ist als naturnahe Fläche vorhanden. Aufgrund der angrenzenden Bebauung, der Kreisstraße sowie den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Waldflächen ist nicht mit dem Vorkommen feldbrütender Vogelarten zu rechnen. Auch andere streng geschützte Arten sind aufgrund des Zustands der Flächen nicht zu erwarten.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ausschließlich Ackerflächen verloren.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Um das individuelle Tötungsverbot zu vermeiden ist die Baufeldberäumung bzw. Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Diese potenziell vorkommenden Arten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind.

Demgegenüber werden im Geltungsbereich umfassend neue Habitate insbesondere für gehölzbrütende Vogelarten sowie für Insekten geschaffen (Pflanzgebote standortheimische Hecken, Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland im Rahmen der Photovoltaik-Anlage).

**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 östlichen Geltungsbereich liegen intensiv als Acker bzw. Lagerplatz genutzte Böden aus Alblehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist im Bereich des Gewerbegebietes mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 1,2 ha zu rechnen. Im Bereich der Photovoltaikanlage ist durch aufgeständerte Module mit einer sehr geringen Flächenversiegelung zu rechnen. Im Bereich der zu begrünenden Flächen sowie im Bereich der Photovoltaik-Anlage werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben. Weiterhin werden sich die Bodenverhältnisse im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen erheblich verbessern.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse sowie Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

### **Beschreibung und Bewertung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Malm geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der Lage im klüftigen Karst hoch, filternde und schützende Deckschichten sind nur in geringem Umfang vorhanden. Das Grundwasser steht vermutlich erst sehr tief an.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Hinsichtlich des Grundwassers kommt es durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung auf ca. 1,2 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Festsetzung von Rückhaltemaßnahmen vermindert. Aufgrund der Lage im Karst sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich (Versickerung nur über belebte Bodenzone, Befestigung oder Überdachung von Flächen mit potenziellem Schadstoffeintrag etc.).

Im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage ergibt sich auf einer Fläche von ca. 1,2 ha an den Traufkanten der Modultische eine Konzentration des Niederschlagsabflusses. Durch die Planung stellt sich hinsichtlich abfließenden Regenwassers insgesamt keine Verschlechterung ein, da die Niederschläge unter sowie zwischen den einzelnen Modulen eines Modultisches in ähnlicher Weise versickern.

**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**

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine klimatischen Belastungsgebiete. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen kleinflächig örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

**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 befindet sich in freier Lage auf der Hochfläche der Frankenalb. Er ist stark durch vorhandene gewerbliche Bebauung geprägt. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich landschaftsbildprägende Waldflächen, ansonsten fehlen besondere landschaftsbildprägende Elemente. Entlang der Kreisstraße befindet sich eine ältere Weide.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch teils relativ hohe Gebäude. Durch gestalterische Festsetzungen, insbesondere umfassende Pflanzgebote nach Osten und Norden sowohl innerhalb der Baufläche wie auch innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen, werden diese Auswirkungen minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

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

Auch landschaftsbildprägende Denkmäler sind im Umfeld oder mit besonderen Blickbeziehungen nicht vorhanden.

## **4.8 Fläche**

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

## **Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich um ca. 2,7 ha.

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

## **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 ausgeschlossen. 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 und des Landkreises gesichert.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist durch Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und einer Freifläche vorgesehen.

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

Durch die Planung werden ca. 1,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Umfeld des Betriebes nicht. Im Bereich des Sondergebiets wird eine Fläche von ca. 1,2 ha beansprucht, die jedoch auch in Teilen für Beweidung genutzt werden kann, und somit keine vollständige Inanspruchnahme darstellt.

### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Leutenbach stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

### Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist vorgesehen. Die weiteren Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.



## **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 Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

### 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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Emissionen werden durch Einschränkungen der zulässigen Nutzung (Produktionsanlagen nur in geschlossenen Hallen zulässig) begrenzt.

### 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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist außer dem Überschwemmungsgebiet für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen diesbezüglich zu erwarten.

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

Diesbezüglich bestehen keine besonderen Risiken.

### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei der Ausgestaltung der technischen Anlagen ist die TA-Lärm und die TA-Luft zu beachten.

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind über 1 ha Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden teils direkt im Anschluss an die Baufläche nachgewiesen. Sie sind von Ort und Umfang her sehr gut geeignet die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen.

## **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Die Erweiterung des Betriebes wäre am vorhandenen Standort nicht möglich. Eine komplette Betriebsverlagerung mit umfangreichen Beanspruchungen anderer Flächen wäre die Folge. Der Flächenverbrauch insgesamt wäre deutlich höher.

## **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 Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren bzw. bei Eintreten von Hochwasserereignissen vorzusehen.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsferner Freiflächen; erhebliche Immissionen in Wohn- oder Mischgebiete sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 2,8 ha Acker, es sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 1,2 ha, keine seltenen oder naturnahen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Rückhaltung und Versickerung vor Ort	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, Pflanzgebote festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsfüge	keine Betroffenheit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichs- und vermeidungsmaßnahmen überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit bzw. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.

Jörg Koffler  
 M.Sc. Stadtplaner

Guido Bauernschmitt  
 Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

## ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze
2. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

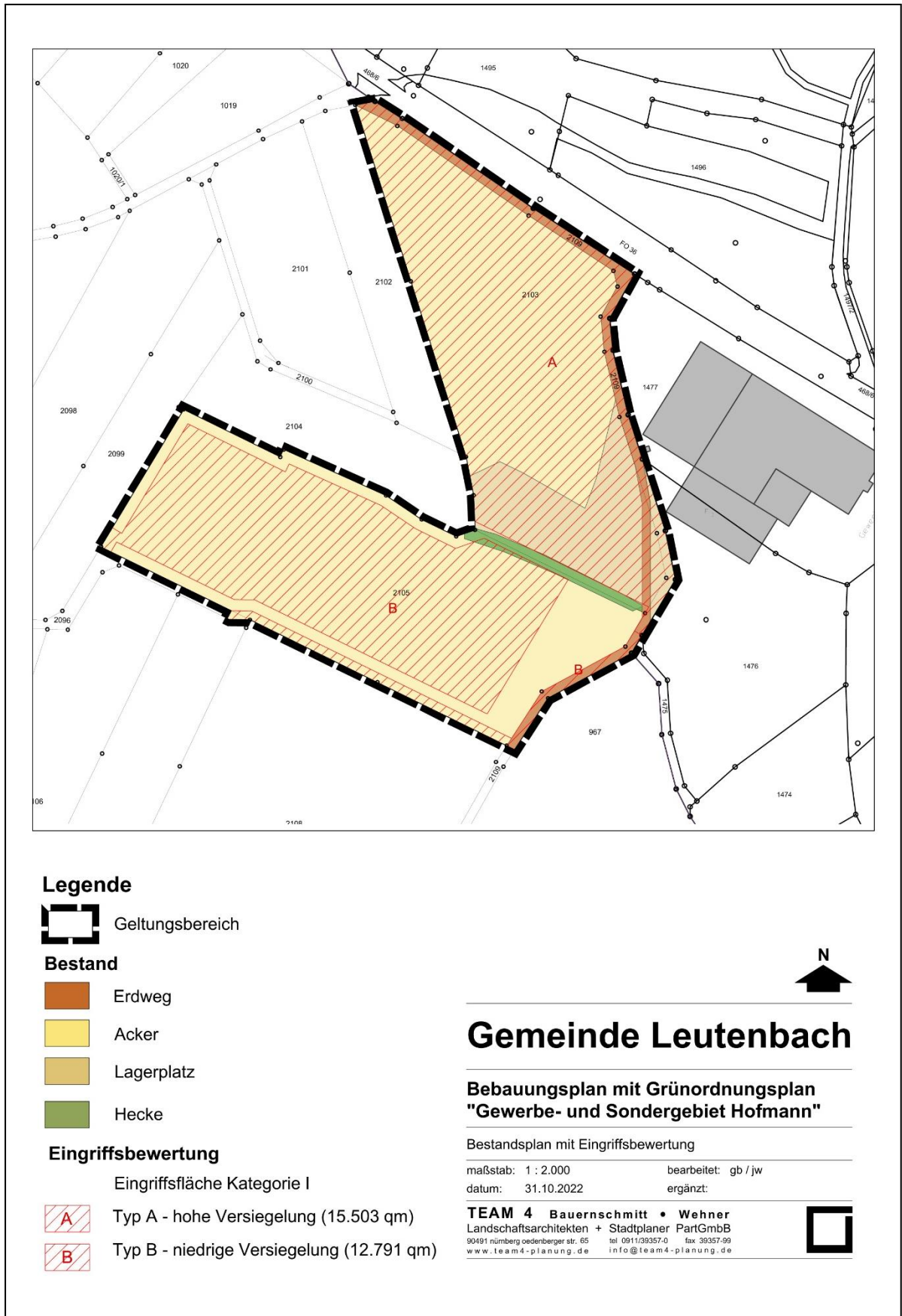
### Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| Tilia cordata       | Winterlinde |
- 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      |
| Ribes alpinum       | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina         | Hundsrose          |
| Sambucus nigra      | Holunder           |
| Viburnum lantana    | Schneeball         |

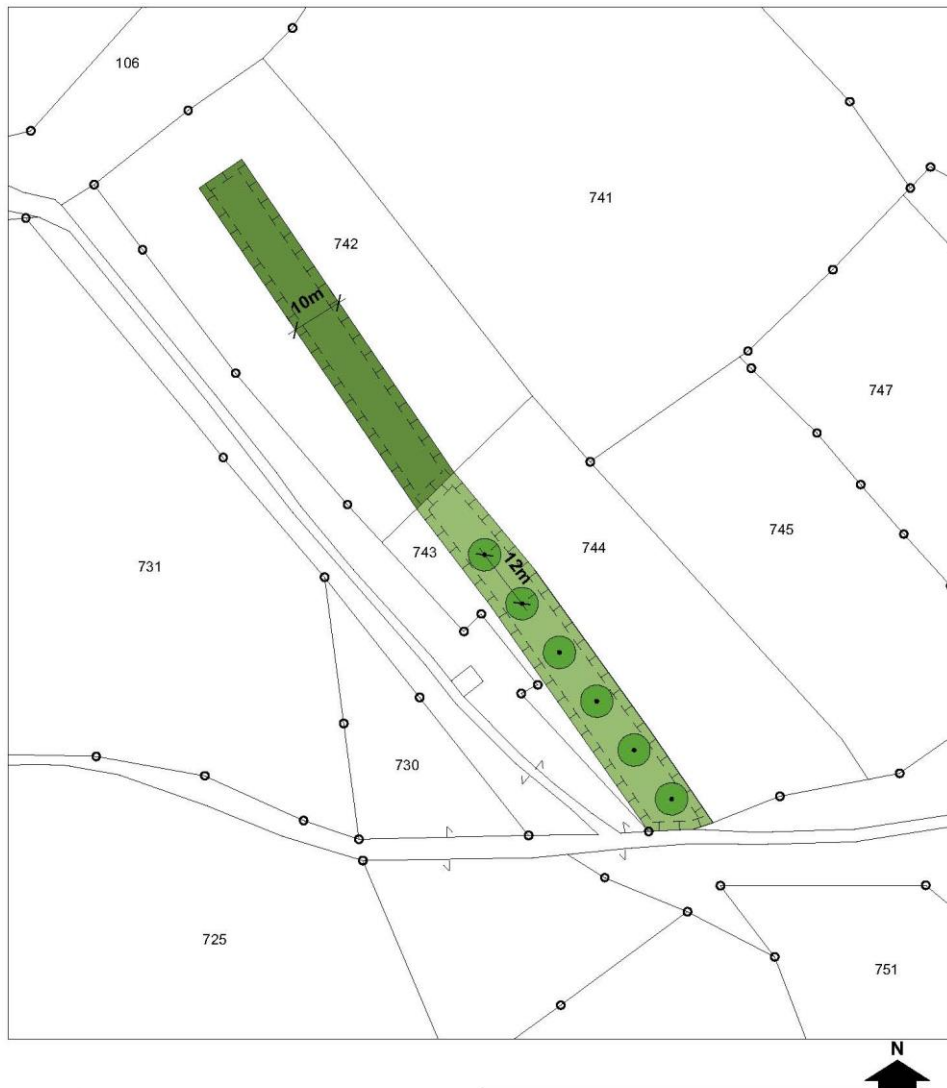
### Artenliste standortheimischer Gehölze für Waldumbau und Aufforstung auf der Ausgleichfläche

- a) Hauptbaum Baumarten Laubwald
- |                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer campestre   | Feldahorn   |
| Acer platanoides | Spitzahorn  |
| Fagus sylvatica  | Rotbuche    |
| Tilia cordata    | Winterlinde |
- b) Bäume zur Beimischung und am Wald- bzw. Wegrand
- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| Acer campestre    | Feldahorn    |
| Prunus avium      | Vogelkirsche |
| Sorbus aria       | Mehlbeere    |
| Sorbus domestica  | Speierling   |
| Sorbus torminalis | Elsbeere     |




**Bestandsplan mit Eingriffsbewertung (verkleinert) - vgl. Kap. 11.2**



## Maßnahmenplan Ausgleichsfläche FI,Nr. 742 und 743 Gmkg. Mittelehrenbach



### Legende

-  Pflanzgebot Obstbaum
-  Extensives Grünland  
Maßnahmen: 1 - 2-malige Mahd ab 01.07.  
mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung
-  Laubwaldentwicklung durch  
Initialpflanzungen und Zulassen von  
natürlicher Sukzession

## Gemeinde Leutenbach

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet und Sondergebiet Hofmann"

Ausgleichsfläche FI.Nr. 742/743, Gmkg. Mittelehrenbach

maßstab: 1 : 1.000  
datum: 19.01.2023

bearbeitet: gb / sd  
ergänzt:


**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 85 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



**Maßnahmenplan Ausgleichsfläche Fl. Nr. 683 Gmkg. Thuisbrunn**



**Legende**

-  Entwicklung von Kalkbuchenwald durch Durchforstung; Nutzungsverzicht, Totholzanreicherung

**Gemeinde Leutenbach**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
"Gewerbegebiet und Sondergebiet  
Hofmann"**

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 683, Gmkg. Thuisbrunn

maßstab: 1 : 1.000

datum: 19.01.2023

bearbeitet: gb / sd

ergänzt:

**TEAM 4 Bauerschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90481 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911.69367-0 fax 39367-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

