ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung mit Umweltbericht
Satzung vom 21.06.2022

Vorhaben	Projekt-Nr.:	**1.35.07**
	Projekt:	**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 4" i.S.d. §12 BauGB**
Gemeinde:	Ebersdorf b.Coburg	
Landkreis:	Coburg	
Vorhabensträger:	Weber GmbH, Birkleite 4, 96237 Ebersdorf b. Coburg	
Entwurfsverfasser:	IVS Ingenieurbüro GmbH Am Kehlgraben 76 96317 Kronach	

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE **2**

1.1. LAGE IM RAUM 2
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG 2
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG 3

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS **3**

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN **4**

3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG 4
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 5
3.3. SCHUTZZONEN 6

4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN **6**

4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
4.2. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 6
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE 6

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET **7**

5.1 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 7
5.2. VEGETATION 8
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG 8

6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF **9**

6.1. FLÄCHENBILANZ 9
6.2. BAULICHES KONZEPT / ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN 9

7. VERKEHRSKONZEPTION **15**

8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT **16**

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG **17**

9.1. ENTWÄSSERUNG 17
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, LÖSCHWASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON 17
9.3. MÜLLENTSORGUNG 18

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG **19**

11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE **19**

11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE 19
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE 19
11.2.1. Immissionsschutz *19*
11.2.1.1 Grundsätze: 19
11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet: 21
11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken: 23
11.2.2. Landschafts- und Naturschutz *23*
11.2.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz *26*

12. UMWELTBERICHT GEM. §2A BAUGB **28**

1.1. BESCHREIBUNG DES VORHABENS 28
1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans *28*
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden *28*

1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN 29
1.3. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 31
1.3.1. Schutzgut Mensch 31
1.3.2. Gewerbelärm 31
1.3.3. Verkehrslärm 31
1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 32
1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 32
1.3.6. Schutzgut Landschaft 33
1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden 34
1.3.8. Schutzgut Wasser 35
1.3.9. Schutzgut Luft 36
1.3.10. Schutzgut Klima 36
1.4. VORAUSSICHTLICHE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER 36
1.5. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES 37
1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 37
1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben 37
Bodenschutzklausel 38
Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung 38
Klimaschutzklausel 38
1.6. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 38
1.7. AUSGLEICHSMAßNAHMEN 40
1.7.1. spezieller Artenschutz 40
1.8. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE (PLANUNGSALTERNATIVEN) 40
1.9. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 41
1.10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND 41
1.11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 41
1.12. QUELLEN 42

13. ANLAGEN 42

14. BESTANDTEILE DER SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN .. 42

15. ENTWURFSVERFASSER 43

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg liegt im Osten des Landkreises Coburg, etwa zwölf Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen etwa 285 (Schneybach südlich der Kläranlage) und 420 Metern über NN (Eitersberg nördlich Kleingarnstadt). Die Gemeinde besteht aus den Pfarrdörfern Ebersdorf b.Coburg und Großgarnstadt, den Dörfern Friesendorf, Frohnlach, Kleingarnstadt und Oberfüllbach sowie dem Einzel Dürrmühle. Das Gemeindegebiet umfasst 26,36 km².

1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Ebersdorf b.Coburg ist mit einem eigenen Bahnhof an das reguläre Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Straßenseitig ist insbesondere die direkte Anbindung an die BAB 73 zu würdigen, an welcher die Gemeinde mit einer eigenen Anschlussstelle (Nr.10 Ebersdorf b.Coburg) angebunden ist. Zudem wird die Gemeinde in erster Linie durch die Bundesstraße 303 (Ost-West-Verbindung) daneben die Ortsteile Groß- und Kleingarnstadt durch die Kreisstraßen CO 11 und 13 angebunden.

1.3. Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde wuchs hinsichtlich der Bevölkerung seit Beginn der Zählungen kontinuierlich (5.858 EW zum 27.05.1970). Im Zuge der Umstrukturierungsprozesse der Industrieregion Coburg sank die Bevölkerungszahl anschließend auf 5.540 EW (25.05.1987) ab. Nach der Wiedervereinigung setzte sich der positive Trend aufgrund der nunmehr zentralen Lage in Europa mit günstiger Anbindung im überörtlichen Verkehrsnetz fort. Zwar machten sich auch vermehrt die negativen Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar, allerdings blieben die Einwohnerzahlen konstant, stiegen sogar bis auf zuletzt 6.120 EW (31.12.2020) wieder an.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1]	
		Anzahl	%
2010	5 980	- 118	- 1,9
2011	6 052	72	1,2
2012	6 000	- 52	- 0,9
2013	5 972	- 28	- 0,5
2014	5 935	- 37	- 0,6
2015	5 920	- 15	- 0,3
2016	5 908	- 12	- 0,2
2017	5 958	50	0,8
2018	6 017	59	1,0
2019	6 009	- 8	- 0,1

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde weist für das Jahr 2039 eine Verstetigung auf 6.100 Einwohner aus.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 232 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2020).

Landkreis Coburg (31.12.2020):	147 EW/km²
Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2020):	147 EW/km²
Freistaat Bayern (31.12.2020):	186 EW/km²

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 2.766 Wohnungen im Jahr 2019 auf 6.009 Einwohner 2,17. Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2016 netto um fünfzehn.

1.4. Wirtschaftliche Entwicklung

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort		2 870	2 852	2 844	2 751	2 789	2 613
davon	männlich	1 872	1 876	1 832	1 810	1 889	1 783
	weiblich	998	976	1 012	941	900	830
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	.	.	3	3	5
	Produzierendes Gewerbe	2 123	2 118	2 090	1 974	1 934	1 714
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	473	464	477	502	545	563
	Unternehmensdienstleister	.	.	.	27	28	54
	Öffentliche und private Dienstleister	232	235	244	245	279	277
Beschäftigte am Wohnort		2 477	2 460	2 544	2 558	2 654	2 638

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

[2] Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde ist leicht rückläufig. Ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 129 (2013) auf 116 (2019) ist zu verzeichnen. Es ist festzustellen, dass die Anzahl der Auspendler zugenommen hat.
Der Standort Ebersdorf ist von Gewerbe geprägt. Ebersdorf ist klassischerweise Industriestandort für Möbel- und Polstermöbel, zudem ein bedeutender Standort für die Herstellung von Wellpappe. Des Weiteren sind die Industriebereiche Maschinenbau und Vliesstoffe vertreten.
Daneben existiert eine Vielzahl an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, zudem Gastronomie und inhabergeführter sowie großflächiger Einzelhandel.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:

Für die Fläche besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse eines Projektträgers, welcher ein Speditionsterminal ansiedeln möchte.
Der Gemeinderat hat dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB stattgegeben und somit die städtebauliche Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB festgestellt.
Es wurde festgestellt, dass keine Potentiale der Innenentwicklung für das Vorhaben zur Verfügung stehen und dass der angefragte Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Somit stellen die Flächen im Sinne der landesplanerischen Auslegungshilfe für den Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Siedlungsflächen eine vorrangig zu nutzende Potentialfläche dar.
Für die Umsetzung des Vorhabens ist zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Fläche ist in Besitz von einem Projektträger. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt und vertraglich gewährleistet.

Art des Verfahrens:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll gem. § 12 BauGB inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag durchgeführt werden. Eine zeitnahe Umsetzung genießt absolute Priorität und dieser Sachverhalt wird durch den Vorhabensträger somit explizit auch in der Wahl der Verfahrensart berücksichtigt. Entsprechend werden auch eine Bauverpflichtung sowie der Inhalt des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger vertraglich geregelt.

Städtebauliche Ziele:
Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Planungsrechtliche Absicherung eines konkreten Vorhabens
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Es soll hinsichtlich immissionsrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sachverhalte Rechtssicherheit geschaffen werden.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
Der Bereich Ebersdorf b.Coburg gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen zu den ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen und besonderem Handlungsbedarf.
Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind (LEP Punkt 2.2.4).
Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung soll in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen (LEP Punkt 2.2.6).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.
Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen ebenfalls entsprochen, es ist abgesehen von einer Grundstückszufahrt und Hausanschlüssen keine neue Infrastruktur erforderlich, sodass die Folgekosten für die Gemeinde im nicht relevanten Bereich liegen.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere den Grundsätzen „Flächensparen“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ (Punkt 3.1 und 3.2 des LEP) in einem hohen Maße. Weder handelt es sich um eine Angebotsplanung, sondern eine konkrete Nachfrage wird bedient, was sich auch in der Wahl des Verfahrens niederschlägt. Es handelt sich zudem um eine Potentialfläche des wirksamen Flächennutzungsplanes, welche mit vorliegendem Vorhaben gehoben wird. Innenentwicklung im eigentlichen Sinne ist bei dieser Art Vorhaben nicht anzustreben, da dies mit erheblichen Emissionen verbunden ist und zudem eine entsprechende Verkehrsanbindung unabdingbar ist.

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen. Zielen und Festlegungen des Regionalplanes wird durch die Planung nicht widersprochen.

3.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.) sowie der konfliktfreien Umsetzung der Planung.

Denkmalschutz:
Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.
Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:
Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auflagen der Autobahn-GmbH des Bundes:

- Innerhalb der 40m Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
- Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 und der AS Ebersdorf nicht geblendet werden.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärmschutz oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- Die Entwässerungsanlagen der BAB A73 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Die Autobahn des Bunden GmbH behält sich vor, weitere Auflagen im Bauantragsverfahren zu erheben.

3.3. Schutzzonen

Die baulichen Einschränkungen nach Art. 23 und 24 BayStrWG an der CO 13 sowie gem. § 9 FStrG an der BAB 73 wurden in der Planung berücksichtigt.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelbar i.S.d. § 8 Abs. 2 BauGB. Ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt (§1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO).

4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist Bestandteil der Allianz ILEK - Allianz B 303+.
Am 27. November 2019 fand die Auftaktveranstaltung zum Zusammenschluss der Gemeinden für das Konzept Integrierte Ländliche Entwicklung - ILEK Allianz B303+ - statt.
Dieses gegenwärtig noch nicht verabschiedete Konzept sieht gegenwärtig keine Handlungsempfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen wären. Dadurch, dass keine verfügbaren Standortalternativen i.S. von Potentialflächen vorhanden sind, die für eine Befahrung mit Lang-LKW geeignet sind und es sich nicht um neue Siedlungsflächen handelt, ist kein weiterer Abstimmungsbedarf über § 2 Abs. 2 BauGB hinaus geboten.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3:

Es wird festgesetzt und beschlossen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 4“ mit dessen Inkrafttreten außer Kraft treten. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Grünordnung, deren Aufhebung durch neu getroffene Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend aufgewogen wird.
Dieser Bebauungsplan weist ebenfalls ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus.

Es kann festgestellt werden, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine unzulässige Anordnung von Nutzungen mit sehr unterschiedlicher Störanfälligkeit bewirkt wird.

Bauplanungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich somit aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht, bauplanungsrechtliche Konfliktsituationen hinsichtlich etwaig sich widersprechender Festsetzungen werden durch klarstellende Festsetzungen abschließend aufgelöst.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Hauptortes, an den Straßen Zeickhorner Straße und Frankenring, welche die Teilgebiete 2 und 3 des Gewerbegebietes Ebersdorf-West erschließt. Die Flächen liegen direkt an der Co13, welche parallel zu der BAB 73 in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
- Im Westen durch die Kreisstraße CO 13 und einen landwirtschaftlich gewidmeten Weg
- Im Norden durch die Zeickhorner Straße
- Im Osten durch entwicklungsfähige Gewerbeflächen, welche ackerbaulich genutzt werden
- Im Süden durch die Straße Frankenring

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist ackerbauliche Fläche. Tieferliegende Bereiche werden dabei auch als Grünland bewirtschaftet.
Das Gelände liegt im Südosten auf der Friesendorfer Höhe mit ca. 341 Metern ü.NN. an der östlichen grenze des Geltungsbereiches fällt das Gelände nach Norden auf ca. 338 Metern ü.NN. ab. Im Westen des Plangebietes liegt das Gelände auf ca. 328 bis 329 Meter ü.NN. Die Exposition ist demnach West.

Im Planungsgebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Vorrangflächen. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist ob der Topographie nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Das Gebiet liegt im Naturraum des Itz-Baunach-Hügellandes (117). Geologisch datiert der Untergrund aus dem Trias, genauer dem Mittleren Keuper.
Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich überwiegend Sandsteine des Oberen Burgsandstein (kmBO) aus. Die Übersichtsbodenkarte (UBK25) zeigt lehmig-tonige Böden (422b). Es können in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Nickel und Zink, vgl. BAG-Einheit 61 c, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken. Es wird empfohlen, bei der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung ein Fachbüro zu beteiligen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12

BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche >5.000m² eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-Verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

5.2. Vegetation

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist ackerbauliche Fläche. Tieferliegende Bereiche werden dabei auch als Grünland bewirtschaftet. Teilweise sind an den Grundstücksgrenzen Ranken ausgeprägt, ganz vereinzelt sind in diesen Bereichen einzelne Gehölze vorhanden.

5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ebersdorf b.Coburg:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
1474		1473	
1472		1472/2	tlw GVS n Zeickhorn
1478		1471	
1471/1	Teilfläche, tlw GVS n Zeickhorn	1469/4	Teilfläche, tlw GVS n Zeickhorn
1426	Teilfläche, tlw GVS n Zeickhorn	1469	Teilfläche
1466/1	Teilfläche	1466/2	
1467	Teilfläche	1467/1	Teilfläche
1467/2	Teilfläche	1479	Teilfläche
1468	Teilfläche	1465/5	Teilfläche
1463		1462/2	
1465	Teilfläche	1464	Teilfläche
1456/1	Teilfläche	1456/2	Teilfläche
1457	Teilfläche	1462/5	
1463/5		1465/4	Teilfläche
1459/6	Teilfläche, tlw. Frankenring	1464/1	Teilfläche

Die Grundstücke befinden sich in Besitz des Projektträgers oder stellen öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsbegleitgrün dar, mit der Planung besteht Einverständnis.
Die Eigentumsverhältnisse wurden angepasst, damit der Vorhabensträger in der Lage ist, gemäß Durchführungsvertrag das Vorhaben entsprechend umzusetzen. Die Grenze des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes weicht daher auch von der Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Eigentumsstruktur voneinander ab (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Im Geltungsbereich befindet sich kein Gebäudebestand.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt Coburg gesichert werden.
Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zuge von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV Coburg ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):	41.930 m²
Darunter Fläche mit Pflanzgebot i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	*1.380 m²*
Verkehrsflächen	1.310 m²
Fußweg	10 m²
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	1.590 m²
Grünflächen	2.790 m²
Summe:	**47.630 m²**

6.2. Bauliches Konzept / Erläuterung der Festsetzungen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes soll eine Betriebsansiedelung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.
Das Vorhaben umfasst eine Speditionshalle, ein Bürogebäude, Parkflächen für Kunden und Angestellte, Lager, Waschplatz, Betankungsanlage, Werkstatt, Anlieferung und Versand. Details zur geplanten baulichen Nutzung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Auf DIN 18040, Teil 1 und 3 wird grundsätzlich verwiesen.
Bei Ausführung des Gebäudes sollte entsprechend der DIN 18040, Teil 1 und 3, sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher ein barrierefreies WC zur Verfügung gestellt werden.

Die Nutzung der Flächen ergibt sich aus der Flächenbilanz unter Punkt 6.1. dieser Begründung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt die Nutzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen detaillierter fest.
Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben ein entsprechendes Maß sowie die Art der baulichen Nutzung vor, örtliche Bauvorschriften formulieren diesbezüglich geeignete weiterführende Regelungen zur konfliktarmen Umsetzung des Vorhabens.
Das Verkehrskonzept wird in Punkt 7 erläutert, die Freiflächengestaltung in Punkt 8.

Begründung der Festsetzungen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten.

Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss, auch wenn der Geltungsbereich nachträglich noch beschlussmäßig ergänzt oder geändert wird.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB:

2.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

Die Zulässigkeit richtet sich nach §8 BauNVO. Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb. Eine andere Festsetzung nach BauNVO ist nicht zielführend.

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Ebersdorf b. Coburg verpflichtet. Dies dient der Einhaltung zwingender Vorgaben des §12 BauGB.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig. Dies dient dazu, spätere Umstellungen in der Nutzung der Gebäude nicht auf Ebene der Bauleitplanung durch Änderungsverfahren sanktionieren zu müssen.

Die Nutzungsart "Einzelhandel" ist grundsätzlich unzulässig (§1 Abs.5 BauNVO), Die Gemeinde ist Mitglied im Förderprogramm Stadtumbau-West, welches eine Stärkung der Innenstädte als zentralen Versorgungsbereichen zum Ziel hat. Diesem Ziel soll durch die Planung entsprechend Rechnung getragen werden.

Nach §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*, da dies die Nutzung im Geltungsbereich sowie in angrenzenden Gewerbegebieten einschränkt. Ein Bedarf ist zudem nicht vorhanden.
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke* Dies käme einer städtebaulichen Fehlentwicklung gleich. Ein Bedarf ist an dieser Stelle nicht vorhanden.
- *Vergnügungsstätten*, da an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht.

Tankstellen können nicht generell ausgeschlossen werden, da die Nutzung durch einen Speditionsbetrieb immer auch mit entsprechenden Wartungs-, Wasch- und Tankanlagen einhergeht. Diese befinden sich jedoch innerhalb des Betriebsgeländes und sind nicht öffentlich zugänglich.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8). Als Grundflächenzahl wurde die Orientierungswert gemäß BauNVO festgesetzt, damit Baugrundstücke möglichst optimal ausgenutzt und unnötige Flächeninanspruchnahme vermieden werden können. (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 15 Metern (GOK 15 m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußbodens der Halle bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.

Diese Höhe darf durch technische Aufbauten wie Schlote, Antennen oder Photovoltaik-Module um 2,00 Meter überschritten werden. Die Festlegungen entsprechen dem Bauvorhaben und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum, was die technischen Aufbauten der Produktionsgebäude anbelangt. Es wird dadurch insbesondere der Einsatz von Photovoltaik ermöglicht.

Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens von baulichen Anlagen darf maximal auf einer Höhe von 338,5 m ü.NN. liegen. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB unterbunden. Die Nivellierung der Fläche ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung zwingend erforderlich und erfolgt über einen Erdmassenausgleich auf der Vorhabenfläche. Durch die Abgrabung entsteht im Osten zudem eine topographische Situation, die eine Abschirmung des Vorhabens zu der Ortslage Ebersdorf b. Coburg bewirkt.

Limitierend auf die Höhenlage baulicher Anlagen wirkt dabei die erforderliche Anschlusshöhe der Entwässerung.

Es hat eine vermessungstechnische Aufnahme des Geländes stattgefunden, in deren Ergebnis ein Massenausgleich im Hinblick auf die erforderliche Ausgestaltung der Betriebsstätte

berechnet wurde. Dessen Ergebnis kumulierte in einer Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB und ist daher städtebaulich begründet. Der vorgenommene Massenausgleich berücksichtigt dabei insbesondere die Maßgabe des § 202 BauGB bezüglich der Vergeudung von Boden.
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht und aus betrieblichen Erwägungen stellt die gefundene Lösung die bestmögliche Bewältigung der Planungsaufgabe dar.
Klarstellung: Maßgeblich ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Halle oder des Erdgeschosses.

2.3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB):

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Die Bauweise entspricht weder dem § 22 Abs. 3 BauNVO und weicht ebenfalls von der in § 22 Abs.2 BauNVO bezeichneten Länge der Hausformen ab. Ergo wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO dient der Wahrung der städtebaulichen Ordnung.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen wurden gemäß der vorliegenden Objektplanung festgesetzt, wobei das Baufenster so gewählt wurde, dass kleinere Verschiebungen der geplanten Gebäude möglich sind und auch eventuell zu einem späteren Zeitpunkt Vordächer oder Überdachungen angebracht werden können. Die Baugrenzen berücksichtigen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Einhaltung von Abstandsflächen.

Baubeschränkungszonen nach § 9 Abs. 2 FStrG und Art. 24 BayStrWG

Vor Errichtung oder erheblicher Änderung von Hochbauten ist das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers einzuholen. Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange.

2.4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Bauverbotszone der Kreisstraße CO 13:

Innerhalb der Bauverbotszone der CO 13 (15 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz [BayStrWG]) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange.
Auffüllungen und Abgrabungen sind lediglich in dem Maße zulässig, dass die Funktionalität der Entwässerungseinrichtungen der Co 13 gewährleistet bleibt.
Diese Konkretisierung bezieht sich ausdrücklich auf den nicht planfestgestellten Bereich,welcher sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet. Städtebauliches Ziel der Konkretisierung ist die Anordnung eines Böschungsfußes innerhalb der Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG. Die bestehende Entwässerungsmulde östlich der Co 13 bleibt dabei in ihrer Funktionalität gewährleistet. Es soll allerdings vermieden werden, durch eine Anordnung des Böschungsfußes auf die Grenze der Bauverbotszone die Erforderlichkeit von kostenintensiven sowie landschaftsunverträglichen Stützmauern zu begründen.
Die grundsätzliche Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers wurde in einem Abstimmungstermin am 17.03.2022 abgestimmt. Infolgedessen wurde die entsprechende Konkretisierung in der Planung vorgenommen.

2.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Es handelt sich um nachrichtlich übernommenen Bestand.

Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Klarstellung im Hinblick auf die Baulanddefinition. Festsetzung erfolgt am durch Vermessung aufgenommenen Fahrbahnrand.

Bereiche für die Ein- und Ausfahrt

Es sind keine Abfahrten von oder Zufahrten auf die Kreisstraße CO 13 zulässig. Es sind keine Abfahrten von oder Zufahrten auf die Straße "Frankenring" zulässig.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von Bepflanzung freizuhalten oder diese ist auf 0,80m Höhe zu begrenzen. Die Zufahrt ist nach den geltenden Regeln der Technik auszubauen. Klarstellung im Hinblick auf die Erschließung und Umsetzung des Vorhabens. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch eine Höhenbegrenzung innerhalb der Sichtdreiecke gewährleistet. Der Hinweis auf die Einhaltung der geltenden Regeln der Technik ist zwingend, um straßenverkehrsrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Fußweg

Es erscheint erforderlich, die fußläufige Anbindung des Baugebietes im Zuge der Bauleitplanung zu konkretisieren (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

2.6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle erforderlichen Anschluss- und Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, welches auch in offenen Gräben abgeleitet werden darf. Die Ableitung in offenen Gräben schafft bei entsprechender Dimensionierung sowohl einen Puffer in der Rückhaltung als auch nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchaus wertige Kleinbiotope und Strukturen für Tier- und Pflanzenarten. Zudem kann mehr Wasser versickern und verdunsten, was zu einer Stabilisierung des lokalen Wasserkreislaufs beiträgt.

Bestehendes 20-kV-Stromkabel der Süc

Der Verlauf des 20-kV-Kabels wird mit dem Hinweis, dass die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände maßgebend ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Die Sicherung oder Umlegung erfolgt durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit der SÜC Energie und H2O GmbH im Zuge der Erschließung.

2.7. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gem. DWA-Merkblatt 153 nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser muss vorrangig auf dem Gelände versickert werden. Auf dem Baugrundstück ist eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung für das nicht versickerbare Volumen nachzuweisen. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über die gemeindliche Regenwasserkanalisation ab Anschlußschacht R53 (Sohlhöhe 331,30m ü.NN.;DN 400SB) mit einer gedrosselten Wassermenge Qdr=15l/s.

Dies dient den in Punkt 9 beschriebenen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und Erfordernissen.

Fläche zur Niederschlagsrückhaltung. Die Ausbildung erfolgt in Form einer Geländemulde als Feuchtbiotop mit geeigneter Lebensraumfunktion für Amphibien und Insekten. Die Mulde ist so anzulegen, dass an der tiefsten Stelle eine kleine Stelle entsteht, in der sich dauernd oder zumindest zum überwiegenden Teil des Jahres Wasser befindet. Die dazu erforderlichen Abgrabungen sind zulässig. Randliche Bereiche sind mit Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)., Weide (Salix) und Erle (Alnus glutinosa) zu bepflanzen.

Die Regenrückhaltung soll möglichst naturnah erfolgen, um gleichzeitig eine Lebensraumfunktion herzustellen.

2.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sicherung der Freihaltung insbesondere der Bauverbotszone der Kreisstraße Co 13 über das planungsrechtliche Instrument des § 9 BauGB einerseits, Umsetzung einer Eingrünung des Gebietes andererseits.

2.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Punkt 11.2.2 wird verwiesen.

2.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Auf Punkt 11.2.1 wird verwiesen.

2.11. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Auf die Pflanzliste in Punkt 8 wird verwiesen. Diese ist verbindlich. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen. Darüber hinaus wird zur Begründung auf Punkt 8 und 11.2.1 der Begründung verwiesen.

2.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3"
Klarstellende Erläuterung zur besseren Lesbarkeit des Planes.
Mit Inkrafttreten der des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 4" der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg treten im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3" außer Kraft.
Klarstellende Festsetzung.

3. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden festgesetzt:

Zudem wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu minimieren, die städtebauliche Qualität sicherzustellen und darüber hinaus auch der konkreten Umsetzung von Auflagen seitens der Straßenbaulastträger und der Minimierung von Auswirkungen auf weitere zu berücksichtigende Schutzgüter durch die Planung. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus begründet.

3.1. Dächer
Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10°.
Dies entspricht den Plänen zu dem Vorhaben.
Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grellen Farben sind unzulässig. Es sind nur Metalleindeckungen zulässig, die eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Beschichtung aufweisen, um Schwermetallauslösungen zu unterbinden.
Mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen der geplanten Halle sind mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m2) des Gebäudes.
Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m2) abzuziehen.
Nicht geeignete Dachflächen sind die von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dacheinschnitte, Oberlichtbänder, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.
Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für den Vorhabensträger wirtschaftlich vertretbar ist.
Zu berücksichtigen ist, dass die PV-Anlage überwiegend dem Eigenverbrauch dienen soll. Eine Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist technisch noch nicht geprüft worden. Daher dient diese Mindestfestsetzung auch dazu, keine technisch möglicherweise nicht realisierbare Einspeisung in das öffentliche Stromnetz zu begründen.
Nichtsdestotrotz ist es i.S.d. § 1a Abs. 5 BauGB erforderlich, geeignete Dachflächen einer Doppelnutzung zuzuführen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden daher dahingehend ergänzt, dass die Solarmindestfläche zwar unverändert bleibt, gleichzeitig allerdings die restlichen, geeigneten Dachflächen begrünt werden müssen.
Im Ergebnis ist die gewählte Festsetzung im Hinblick auf die Planrealisierung umsetzbar und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen, die Auswirkungen der Betriebsstätte auf den Klimawandel zu minimieren.
Die geeigneten Dachflächenanteile des Bürogebäudes sind extensiv zu begrünen.

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebietes, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung.
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m2) des Gebäudes.
Alle Dachflächen des geplanten Verwaltungsgebäudes sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung und der Be- und Entlüftung dienen. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung auch im Falle von Starkregenereignissen. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.
Generell stehen Gebäudedachflächen nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Als potenziell begrünbar ist zunächst die Dachfläche innerhalb der Attika anzusetzen, Abstandsflächen zu den Dachrändern müssen bautechnisch allerdings auch grundsätzlich eingehalten werden. In Abzug zu bringen sind davon Technikaufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Dachausstiege, Be- und Entlüftungsanlagen, mindestens 50 cm breite Brandschutzstreifen um alle aufgehenden Bauteile.

Klarzustellen ist, dass ein Verzicht auf Gründächer bzw. PV-Anlagen aufgrund erhöhter statischer Anforderungen und ähnlicher Gründe, die eine Dachfläche als "nicht geeignet" bewerten, nicht im Sinne des Plangebers und somit nicht zulässig ist. Die gebäudetechnischen und statischen Voraussetzungen für die zusätzlichen Lasten durch Substrataufbau und Modulbelegung sind entsprechend herzustellen. Dies stellt aufgrund der zu erwartenden Größe der Baukörper eine zumutbare Auflage dar, welche den Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung trägt.

3.2. Fassaden
Als Materialien für Fassaden sind Putz, Metall, Verbundwerkstoffe oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.
Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Dies dient einer harmonischen, ruhigen Außenwirkung.

3.3. Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen, um den öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten. Dies gilt auch für die Wartebereiche für LKW.
Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten. Dies minimiert die Versiegelung und erhält teilweise die Bodenfunktionen in dem betroffenen Bereich. Zudem ist eine versickerungsfähige Bauweise grundsätzlich für einen Vegetationsaufbau geeignet.

3.4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren, um die Auswirkungen auf das Straßen- und Landschaftsbild zu vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.
Für Werbeanlagen mit Einfluss auf die Kreisstraße, sind Größe und Gestaltung im Bauantrag verbindlich mit darzustellen.
Dies dient der Berücksichtigung straßenverkehrsrechtlicher Belange.
Es ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 25m zulässig. Der Werbewürfel an der Spitze des Pylons darf eine Seitenfläche von 4,50m x 4,50m aufweisen. Der „Geis-Würfel“ ist ein standardisiertes Element der Kommunikationspolitik des Unternehmens und dient ausdrücklich auch als Landmark zur Leitung des LKW-Verkehrs. Dadurch können fehlerhafte Abbiegevorgänge des LKW-Verkehrs elegant vermieden werden. Die Festsetzung dient demnach ausdrücklich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und wirkt sich nicht negativ auf selbige aus.

Die Errichtung von Fahnenmasten ist ausschließlich nach Stand der Lärmschutztechnik zulässig, um unnötige Emissionen zu vermeiden.

3.5. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen zulässig. Die Zäune sind ausschließlich als transparente Stabgitter ohne Verblendungen bis zu einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Die Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Dies entspricht dem Stand der Technik. *Zwischen Zaun und Boden ist ein Abstand von 10 cm zu belassen.* Aus Gründen des Naturschutzes. Kleintiere (Amphibien, Kleinsäuger) können so verletzungsfrei das Betriebsgelände als Habitat nutzen.

7. Verkehrskonzeption

Äußere Erschließung:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Abschnitt 120 von Station 0,182 bis 0,491 in der Freien Strecke der Kreisstraße CO 13 neu. Verkehrszählungen für diesen Bereich der Umgehung Ebersdorf liegen noch nicht vor. Im weiteren Verlauf der Kreisstraße wurde im Zuge des Verkehrs-monitoring 2019 bei Kleingarnstadt eine Verkehrsbelastung von 3.558 Fz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 260 Fahrzeugen (= 7,31 %) ermittelt.
Im Bereich von Station 0,182 bis 0,298 grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Straßenbankett der Kreisstraße CO 13 und durch die Festsetzungen wird der zurzeit gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3" von 2011 in diesem Bereich geändert.
Ab Station 0,298 ist der Geltungsbereich identisch mit dem im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der Kreisstraße CO 13 durchgeführten Grunderwerb. Von Station 0,298 bis 0,335 grenzt das Kreisstraßengrundstück unmittelbar an das Gewerbegebiet an. Ab Station 0,335 bis 0,491 liegt der bereits durch Verkehrsfreigabe der CO 13 gewidmete gemeindliche Feld- und Waldweg zwischen Kreisstraße und Gewerbegebiet. Die Vermessung, Grundstücksteilung und Grundbuchberichtigung dazu erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Das Planungsgebiet wird über bestehende und nach den fachlichen Vorgaben ausgebaute überörtliche Verkehrswege verkehrlich angebunden. Der Abschnitt der Zeickhorner Straße im Geltungsbereich ist im Zuge des Neubaus der Co 13 bereits ausgebaut worden. Der überörtliche Verkehrsabfluss erfolgt über die CO 13 und BAB A 73. Seitens des ÖPNV ist das Gebiet in drei Minuten Entfernung fußläufig mit dem Bus über die Haltestelle Frankenring zu erreichen. Der Bahnhof Ebersdorf b.Coburg ist 1,3 Kilometer entfernt. Das Gebiet ist mittels eines Gehwegs fußläufig zu erreichen.

Innere Erschließung:
Die Innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsanlagen gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sämtliche Fahrbewegungen der LKW finden auf dem Betriebsgelände statt. Dies gilt auch für den ruhenden Verkehr durch Abstellen und die Überbrückung von Wartezeiten.
Die Kreisstraße CO 13 ist für die Befahrung mit Lang-Lkw freigegeben. Sollte eine Bedienung auch für das Bauvorhaben angedacht sein, sind die Zu- und Ausfahrten auf die Zeickhorner Straße entsprechend auszulegen.
Flächen für das Parken von PKW und Fahrrädern werden auf den Privatgrundstücken bereitgestellt. Im Bereich der Stellplätze wäre ein Stellplatz in der Größe 3,50 / 5,00 m vorzusehen.
Es wird darauf hingewiesen, eine ausreichende Anzahl an überdachten Fahrradabstellplätzen bereitzuhalten. Selbiges gilt für Ladestationen für E-Automobile. Gegenwärtig sind 6 Ladestationen für Mitarbeitende und Besucher/Besucherinnen vorgesehen. Öffentliche Ladepunkte werden nicht eingerichtet.
Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.

Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes hinsichtlich der Breite der Zufahrt sowie der Aufstellflächen sind bei der Anlage der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken zu beachten.
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 21 m besitzen, befahren werden können. Grundsätzlich ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken" zu beachten.
Eine Objektumfahrung für die Feuerwehr muss sichergestellt sein.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Grünordnerische Festsetzungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.
Flächen, welche für den betrieblichen Ablauf entbehrlich sind, oder aus anderen Gründen nicht überbaut werden können, werden als Grünflächen ausgewiesen, oder mit einer Bindung zur Bepflanzung versehen.

Die Grünflächen sowie das Bauland sind gemäß den Planeintragungen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Der fachliche Nachweis ist über einen Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Der Freiflächengestaltungsplan ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Hier ist auch die Pflege der Freiflächen festzulegen. Die Anlage der Bepflanzung muss in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.
Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Es ist folgende Pflanzliste anzuwenden:

Bäume:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)
Für naturnahe Bereiche des Regenrückhaltebeckens: Alnus glutinosa (Schwarzerle), Salix (Weidenarten).
Mindestqualität: Heister, 150cm.

Sträucher:
Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataeus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Für naturnahe Bereiche des Regenrückhaltebeckens: Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen).
Mindestqualität: Sträucher, 2xv, 60-100cm.

Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen. Pro angefangener 2.000m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch heimische Obstbaumhochstämme.
Die Baumpflanzungen sind vorrangig entlang der Kreisstraße CO 13 in einer Baumreihe mit einem Abstand von 20 Metern zu verorten, um die angedachte Struktur aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 3“ entlang der Kreisstraße aufzunehmen und bis zu dem Kreisverkehrsplatz weiterzuführen.
Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Entwässerung des gesamten Bereiches findet unter Beachtung dieses Grundsatzes Trennsystem statt.

Anfallendes Schmutzwasser wird gesammelt und den bestehenden Schmutzwasserkanälen in der Straße Frankenring zugeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Ebersdorf b.Coburg.

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird in die bestehenden Niederschlagswasserkanäle eingeleitet. Für die Baugrundstücke ist zusammen mit dem Bauantrag eine qualitative Beurteilung gem. DWA-Merkblatt 153 und 102 nachzuweisen. Niederschlagswasser aus den befestigten Außenanlagen wird auf dem Grundstück vorbehandelt.
Das anfallende Niederschlagswasser muss vorrangig auf dem Gelände versickert werden.
Auf dem Baugrundstück ist eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung für das nicht versickerbare Volumen nachzuweisen.
Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt über die gemeindliche Regenwasserkanalisation ab Anschlußschacht R53 (Sohlhöhe 331,30m ü.NN.;DN 400SB) mit einer gedrosselten Wassermenge Qdr=15l/s. Das Sohlniveau des Beckens kann frei entwässern. Durch die Einleitung wird keine hydraulische Überlastung der bestehenden Kanäle durch die neue Bebauung entstehen, dies wurde vorab rechnerisch geprüft.
Die Berechnungen mit unterschiedlichen Jährlichkeiten (5, 10, 20) haben zu keiner Überlastung des bestehenden Entwässerungssystems geführt. Das bestehenden Regenrückhaltebecken südl. der B 303 kann das vorhabenbedingte Volumen problemlos aufnehmen.
Der Nachweis über die technische und rechnerische Konformität des Vorhabens mit bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen wurde im Vorfeld mittels einer Plausibilitätsprüfung abgestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis vom 03.05.2005, geändert mit Bescheid vom 09.04.2014, aus formalen Gründen dennoch geändert werden muss.

Um Vollzugshindernisse auszuschließen, ist auf dem Grundstück eine ausreichende Oberflächenwasserrückhaltung nachzuweisen. Eine diesbezügliche Fläche wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, Grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden.

9.2. Versorgung mit Wasser, Löschwasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist im Frankenring vorgesehen.
Trinkwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden, da für das Vorhaben kein Bedarf für Produktionsprozesse oder Ähnliches zu erwarten ist. Lediglich die Sozialräume und der LKW-Waschplatz benötigen Trinkwasser für die Brauchwassernutzung. Bei dem LKW-Waschplatz sieht das Konzept eine Reinigung der Abwässer und deren Wiederverwendung vor.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist im Bauantrag nachzuweisen. Sofern dieser Bedarf nur zu einem Teil aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden kann, ist für die die fehlenden Kubikmeter ein Löschwasserbecken (Löschwassertanks etc.) vorzusehen.
Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. (Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z. B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)
Das Hydrantennetz im Umfeld ist ausgebaut, Flächen für den abwehrenden Brandschutz und Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichendem Maße auf dem Betriebsgelände vorzusehen.
Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten (Stichleitung) sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige, dauerhafte Kennzeichnung vorzusehen.
Für das Vorhaben ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Flächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich nicht im Bebauungsplan vorgesehen, da diese im Zuge des Objektschutzes festgelegt werden. Belange des abwehrenden Brandschutzes werden durch die Bauleitplanung gewährleistet. Die Anordnung der erforderlichen Flächen für die Feuerwehr wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglicht.
Ein Brandschutzkonzept ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern erst mit dem Bauantrag vorzulegen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der Gemeindewerke Ebersdorf angeschlossen. Die Stromversorgung ist voraussichtlich aus dem bestehenden Netz möglich. Sofern ein Anschluss an das Mittelspannungsnetz oder eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich wird, ist dies im Zuge der Erschließung zu berücksichtigen. Auf § 14 BauNVO wird verwiesen.

Im Bereich der GVS nach Zeickhorn (nördliches Plangebiet) ist ein 20-KV-Stromkabel der Süc Coburg vorhanden.

Das Planungsgebiet kann durch Erweiterung an das Gasnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen werden. Detailplanungen und geplante Tiefbaumaßnahmen sind mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.
Bei Erdarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn das Netzcenter Bamberg der Bayernwerk AG, Tel. 0 951/ 30 932-0 zu verständigen.
Sofern erforderlich, übernimmt der zuständige Servicetechniker nach einer Terminabsprache die örtliche Einweisung und bespricht ggf. weitere Maßnahmen zur Sicherung der Anlagen.

Ein Anschluss an TK-Anlagen der Süc, der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.
Bei einem Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom über den Frankenring ist eine Abstimmung 5 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich.

9.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen durch den Landkreis Coburg. Die Befahrbarkeit des Betriebsgeländes ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung problemlos möglich.

10. Kosten und Finanzierung

Eine Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne der Ersterschließung ist nicht erforderlich. Sämtliche Kosten werden durch den Vorhabensträger übernommen. Dies ist vertraglich im Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Folgekosten für die Gemeinde Ebersdorf b. Coburg entstehen nicht, da die äußere Erschließung bereits vorhanden ist.

11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.2. dieser Begründung wird verwiesen.

11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

11.2.1. Immissionsschutz

11.2.1.1 Grundsätze:
Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.
Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:
- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen
- Abschirmung

Schutz vor Immissionen:
Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen.

Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

Bewertungsgrundlagen:

Lärmemissionen
Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw.45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm unter Berücksichtigung des Art. 3 BayBO sowie des § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB kann im Zuge der Abwägung in der Bauleitplanung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Licht
Auch Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.
Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.
Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:
– Wohnräume, einschließlich Wohndielen

– Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
– Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
– Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume
Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen
n.V.

11.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:

Lärm:
Sämtliche Richtlinien und Normen zum Schallschutz im Städtebau und deren Berücksichtigung im Zuge der planerischen Abwägung der Belange des Schallschutzes i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB werden in einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlagen zur Begründung) aufgeführt. Hier wird die detaillierte Methodik beschrieben, rechtlich hergeleitet und die Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Text und Karte festgehalten.

Durch das Vorhaben entstehen gewerbliche Emissionen, die sich auf angrenzende Gebiete auswirken. Bei den angrenzenden und benachbarten Flächen handelt es sich bauplanungsrechtlich um Gewerbegebiete und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie überörtliche Verkehrswege. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich und gewerblich genutzt.
Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete i.S.d. § 50 BImSchG befinden sich in einer Entfernung von 430 Metern im Osten (Schlesierstr. 7c, Ortslage Ebersdorf b.Coburg).
Um die erforderliche Rechtssicherheit für die geplante Nutzung zu erwirken, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, welche im Ergebnis nachweisen, dass erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund des in einer Betriebsbeschreibung kumulierten Nutzungskonzeptes nicht gegeben sind.

Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Folgendes festgesetzt:
Der Bericht-Nr. 21.12698-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.02.2022 über die zu erwartenden Schallimmissionen wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ergänzungen zu der schalltechnischen Untersuchung vom 12.04.2022 und 08.04.2022 sind ebenfalls Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Sofern von der Betriebsbeschreibung, die der schalltechnischen Untersuchung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, abgewichen wird, ist ein erneuter schalltechnischer Nachweis über die Unerheblichkeit der geplanten Nutzung im Zuge eines Bauantrags/Antrags auf Nutzungsänderung vorzulegen. Die Immissionsschutzbehörde ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen, eine immissionsrechtliche Unbedenklichkeit ist nur innerhalb der in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung betrachteten Szenarien nachgewiesen.

Weitere minimierende Maßnahmen, die sich aus den Planungsannahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 23.02.2022 ergeben werden ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verbindlich festgesetzt:

- Die Lärmemissionen des Gesamtbetriebes dürfen die Beurteilungspegel nach TA Lärm zur Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten im südöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan „Coburger Straße“, z. B. Flurnummer 343/14) von 34 dB(A) sowie an den östlich gelegenen Wohnhäusern Flurnummer 1445 von 37 dB(A) und Flurnummer 1386/1 von 35 dB(A) nicht überschreiten.

- Das Speditionsterminal ist werktags im 24 h-Betrieb. An Sonn- und Feiertagen finden keine Tätigkeiten statt.
- Ungenutzte Ladetore sind stets geschlossen zu halten.
- Die Überladebrücken sind als Innenrampen mit integrierter Überladebrücke und Torrandabdichtung auszuführen.
- Für Ladevorgänge sind als Transportgeräte zu 75 % Kleinstapler und zu 25 % Hubwagen / Ameisen einzusetzen.
- Die Nutzung der Tankstellen und der Lkw-Waschhalle ist nur zur Tagzeit zulässig. Während des Waschvorgangs sind die Tore der Waschhalle geschlossen zu halten.
- Der Fahrbahnbelag auf dem Parkplatz ist zu asphaltieren.
- Die in der schalltechnischen Untersuchung Abschnitt 4.3 ausgewiesenen Werte der Schalldämmung der Bauteile sind als Mindestanforderung zu sehen.
- Gebäudetechnische Anlagen dürfen zusammen einen Schallleistungspegel LWA = 85 dB(A) nicht überschreiten und die von diesen Anlagen abgestrahlten Geräusche dürfen keine Tonhaltigkeit (entsprechend DIN 45681) besitzen.

Infolge der Verbindlichkeit der Festsetzungen werden die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt. Allgemein sind Abweichungen von den Festsetzungen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch die von der Spedition insgesamt, an den maßgebenden Immissionsorten verursachten Schallimmissionen, die zulässigen Immissionspegel nicht überschreiten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nach Erstellung des Gutachtens noch einmal angepasst worden. Als Ausdruck planerischer Vorsorge sind die entsprechenden Änderungen noch einmal schalltechnisch überprüft worden.
Die Gutachter haben dazu entsprechend Stellung genommen: Insgesamt betrachtet werden die schalltechnischen Anforderungen nach wie vor eingehalten. Die gerundeten Immissionspegel der Gesamtbelastung, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, ändern sich durch die Verschiebung der Schallquellen hin zu den kritischen Immissionsorten nachweislich nicht.
Die Neudarstellung eines Besucherparkplatzes ist in seiner Frequentierung und Emissionswirkung den maßgebenden Emissionen der geplanten Spedition derart untergeordnet, dass rechnerisch keine Änderungen der Immissionspegel zu erwarten sind. Zudem werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Spedition zur Tagzeit ohnehin um mindestens 16 dB(A) unterschritten. Die Schallemissionen des Besucherparkplatzes mit einer Nutzung zur Tagzeit haben somit keinen Einfluss auf die schalltechnische Beurteilung des geplanten Speditionsbetriebs.

Klarstellend ist folgender Sachverhalt anzuführen:
Aus schalltechnischer Sicht besteht keine Notwendigkeit, die Lkw-Bewegungen und die in diesem Zusammenhang stehenden Vorgänge in Nah- und Fernverkehr zu unterteilen. Es handelt sich dabei in der Realität sogar um ein und dieselben Fahrzeuge. Nachts sind diese Fahrzeuge z.B. im Fernverkehr im Einsatz und tags im Nahverkehr. Die Unterscheidung wurde in den Ansätzen für die Schallemissionen lediglich gewählt, um den geplanten Betriebsablauf wiederzugeben.
Darüber hinaus muss nicht unterschieden werden, ob ein Lkw das Betriebsgelände anfährt, oder verlässt. Die schalltechnischen Ansätze sind jeweils identisch. Sowohl das Befahren als auch das Verlassen des Betriebsgeländes ist auch in der Nacht, im Rahmen der schalltechnisch optimierten Betriebsabläufe, zulässig.

Geruch und Feinstaub:
Die Belange der Luftreinhaltung sind in der planerischen Konzeption zu berücksichtigen. Insbesondere müssen schädliche Umweltauswirkungen i.S.d. § 3 BImSchG vermieden werden. Grundsätzlich sind die Immissionswerte der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft bezüglich Geruch und Feinstaub einzuhalten, jedoch handelt es sich hier ausschließlich um den LKW-Verkehr als Quelle von Emissionen, sodass hier nichts weiter veranlasst ist. Es ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass diesbezüglich erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, zumal gemäß Betriebsbeschreibung keine Produktion geplant ist.

Licht:
Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z. B. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Verladeplätzen und für Anstrahlungen sowie Lichtreklamen, aber auch hell beleuchtete Flächen wie z. B. angestrahlte Fassaden.
Auch Blendwirkung z.B. durch Photovoltaikanlagen zählt zu den Lichtemissionen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.
Es ist in der Praxis – beispielsweise durch Beleuchtungskonzepte - sicherzustellen, dass die Lichtquellen nicht auf schutzwürdige Räume ausgerichtet werden.
Schutzwürdige Räume im Sinne dieser Hinweise sind:
– Wohnräume, einschließlich Wohndielen
– Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
– Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
– Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume
Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind in die Beurteilung mit einzubeziehen. Dazu ist auf die Nutzungszeit tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) abzustellen.

Daraus erfolgt nachfolgende Maßnahme:

Lichtlenkung soll ausschließlich in die Bereiche erfolgen, die künstlich beleuchtet werden müssen. Dies ist gegebenenfalls durch zusätzliche technische Maßnahmen (Abschirmblenden, optische Einrichtungen wie Spiegel und Reflektoren, Leuchten mit begrenztem Abstrahlwinkel) sicherzustellen.
Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt.

11.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:
- Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf das Gebiet einwirken, sind nicht ersichtlich, da keine Nutzungen mit höherem Störgrad angrenzen.
- Unzulässige Verkehrsemissionen aufgrund der angrenzenden Verkehrswege sind ebenfalls nicht abzusehen.

  Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Bauvorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Bundesstraße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Das Baugebiet grenzt an ackerbaulich genutzte Flächen. Es ist daher mit geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch Ausbringung von organischem Dünger hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern hinzunehmen.

11.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Grundsatz
Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von

Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

Schutzgebietskulisse
Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich am Steinrücken westlich von Grub a.Forst und im Schneybachtal nordöstlich von Fronlach in 3,3km bzw. 2,8km Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung nach objektiven Gesichtspunkten nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Biotopschutzrechtliche Belange
Im Geltungsbereich ist ein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert (Nummer 5732-0140, Feuchte Senke östlich Zeickhorn).
Es ist somit das Vorgehen nach dem § 30 Abs. 3 BNatSchG einschlägig:
Es ist im Falle einer Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bamberg zu stellen. In diesem ist zwingend nachzuweisen, dass die Beeinträchtigungen gleichartig ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).
Ein gleichartiger Biotopausgleich ist somit im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren zwingend nachzuweisen.

Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die Nivellierung des Baulandes kommt es baubedingt zu einer Beeinträchtigung des Biotops von ca. 450 m².
Die Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops können im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.-Nr. 186, Gemarkung Tüschnitz gleichartig ausgeglichen werden.

Ein entsprechender Antrag wird gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG gestellt.
Für die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes wird zudem auf § 30 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG verwiesen.

Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)
Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen.

Bilanzierung des baulichen Eingriffs
Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.
Ermittlung des Kompensationsumfangs:

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist ackerbauliche Fläche. Tieferliegende Bereiche werden dabei auch als Grünland bewirtschaftet. Teilweise sind an den Grundstücksgrenzen Ranken ausgeprägt, ganz vereinzelt sind in diesen Bereichen einzelne Gehölze vorhanden. Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering bis maximal mittel zu bewerten.
Es ist daher von einer geringen Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt auszugehen.
Der Versiegelungsgrad innerhalb des Baulands wird demgegenüber hoch sein.

Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist hier ein Faktor von 0,3 bis 0,6 anzusetzen.

In der Bilanzierung bleiben außen vor:
- Festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen, da es sich um Bestand handelt
- private Grünflächen, da hier eine Aufwertung stattfindet.
- Fläche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, da hier ebenfalls eine Aufwertung stattfindet.
- Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, da hier im Sinne der Eingriffsminimierung ebenfalls eine Aufwertung stattfindet.

Es verbleibt somit (vgl. Punkt 6.1 der Begründung) eine in Ansatz zu bringende Eingriffsfläche von 40.550 m², davon 450 m² mit einem besonderen Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebietes, wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 in Ansatz gebracht.
Es ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen im Umfang von 40.100m² x 0,35 + 450m² x 1 = **14.485 m².**

Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 186 der Gemarkung Tüschnitz durchgeführt (15.570m²). Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 4“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).
Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.
Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.
Es handelt sich bei der vorgesehenen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausschließlich um Ackerfläche in einer ausgeräumten Flur.
Folgende Maßnahmen sind verbindlich durchzuführen:

A 1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland
- Erstgestaltungsmaßnahme
Die Ackerfläche ist in Grünland umzuwandeln und mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen. Dabei sind 80% der Flächen anzusäen, 20% der Flächen sollen sich selbst begrünen.
- Pflegemaßnahmen
Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig, allerdings nur zweimal jährlich für einen Zeitraum von jeweils zwei Wochen.

A 2: Pflanzen einer wegbegleitenden Hecke mit Obstbaumbestand
- Erstgestaltungsmaßnahme
Anlage einer dreireihigen Hecke mit Obstbaumpflanzung mit einem Abstand von 10m zwischen den einzelnen Baumexemplaren entlang des Weges Fl.-Nr. 183 Gemarkung Tüschnitz. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 2, beziehungsweise 4m betragen (Art. 48 AGBGB).
- Pflegemaßnahmen
Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden. Die Fläche ist über eine Eintragung im Grundbuch als dingliche Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde zu sichern. Folgender Wortlaut wird vorgeschlagen:
Das Grundstück dient den Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es ist entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Naturschutzes zu erhalten und zu entwickeln. Alle Maßnahmen, die zu einer Schädigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen können, sind zu unterlassen.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist die Zulässigkeit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im gesamten Naturraum gegeben. Aufgrund der unterschiedlichen Zugehörigkeit (Plangebiet: Itz-Baunach-Hügelland im Fränkischen Keuper-Liasland, externer Ausgleich: Obermainisches Hügelland im Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland; Einordnung gemäß Begründungskarte 2 „Naturräumliche Gliederung“ zum Regionalplan Oberfranken-West) wurde die Fläche in der Gemarkung Tüschnitz mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Coburg durch den Vorhabensträger vorabgestimmt und eine fachliche Eignung wurde diesbezüglich bestätigt. Aufgrund der großräumigen Lage in derselben Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland“ kann ein den fachgesetzlichen Kriterien entsprechender Zusammenhang als gegeben angesehen werden.

Regelungen zum speziellen Artenschutz:
Der spezielle Artenschutz ist in der Bauleitplanung unabhängig von der Eingriffsbilanzierung als Belang zu berücksichtigen und dabei vom unabhängig vom gesetzlichen Biotopschutz zu bewerten.
Für das Vorhaben wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die der allgemeinen Lebensraumbedeutung des Plangebietes Rechnung tragen und geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wirksam zu vermeiden.

V 1: Gegebenenfalls erforderliche Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen nur von Oktober bis Februar zulässig.
Dies sind geltende gesetzliche Vorgaben, die selbstverständlich zu berücksichtigen sind.
V 2: Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten.
Dies dient dem Schutz von potentiell vorkommenden Wiesenbrütern.
V 3: Vermeidung von Lichtlenkung in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen.
Die Einschränkung der Beleuchtung im Zuge der Berücksichtigung der Minimierung und Vermeidung von Lichtemissionen kommt wesentlich dem Insektenschutz zugute.
Die Beschaffenheit der Einfriedung mit einer Bodenfreiheit dient darüber hinaus dem Schutz von Klein- und Mittelsäugern.

11.2.3. Luftreinhaltung und Klimaschutz

Hinsichtlich der Luftreinhaltung ist festzustellen, dass es sich nicht um eine Produktionsstätte handelt. Die Emissionen resultieren aus dem Schwerlastverkehr und sind den dafür geltenden gesetzlichen Regelungen unterworfen. Daher ist diesbezüglich kein weitergehender Regelungsbedarf gegeben.

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.
Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Die Planung erlaubt dabei insbesondere die Nutzung von solarer Energie. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt.

Es entstehen zur besseren Ausnutzung der Fläche möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers). So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird.
Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden. Dies lassen die textlichen Festsetzungen explizit zu. Es wird darauf hingewiesen, dass eine verpflichtende Belegung mit Photovoltaik-Modulen festgesetzt ist.
Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.
Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
Es werden keine klimaschädlichen Produkte hergestellt. Die Festlegung des Betriebs der Flotte des Unternehmens auf eine bestimmte Antriebsart erfolgt nicht.

12. Umweltbericht gem. §2a BauGB

1.1. Beschreibung des Vorhabens

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um einen Speditionsterminal anzusiedeln.

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Hauptortes, an den Straßen Zeickhorner Straße und Frankenring, welche die Teilgebiete 2 und 3 des Gewerbegebietes Ebersdorf-West erschließt. Die Flächen liegen direkt an der Co13, welche parallel zu der BAB 73 in Nord-Süd-Richtung verläuft.
Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen durch die Kreisstraße CO 13 und einen landwirtschaftlich gewidmeten Weg
- Im Norden durch die Zeickhorner Straße
- Im Osten durch entwicklungsfähige Gewerbeflächen, welche ackerbaulich genutzt werden
- Im Süden durch die Straße Frankenring

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist ackerbauliche Fläche. Tieferliegende Bereiche werden dabei auch als Grünland bewirtschaftet.
Das Gelände liegt im Südosten auf der Friesendorfer Höhe mit ca. 341 Metern ü.NN. an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches fällt das Gelände nach Norden auf ca. 338 Metern ü.NN. ab. Im Westen des Plangebietes liegt das Gelände auf ca. 328 bis 329 Meter ü.NN. Die Exposition ist demnach West.
Die neu überplante Fläche hat eine Größe von 4,76 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 6.2 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den im Durchführungsvertrag festgelegten Parametern bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 3,35 Hektar zur Verfügung.

Es findet keine neue äußere Verkehrserschließung statt.
Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Schaffung von Wohnflächen ist nicht vorgesehen. Durch die Neuansiedlung von Gewerbe können zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

1.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes soll ein Speditionsterminal angesiedelt werden. Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Planungsrechtliche Absicherung eines konkreten Vorhabens
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Es soll hinsichtlich immissionsrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sachverhalte Rechtssicherheit geschaffen werden.

1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von 4,76 Hektar. Entsprechend den unter Punkt 6.2. dieser Begründung dargestelltem Bauprogramm und dem unter Punkt 6.2 dieser Begründung erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den im Durchführungsvertrag festgelegten Parametern bebaut. Auf Grund der

festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen stehen für die Überbauung rund 3,35 Hektar zur Verfügung.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Regionalplan
Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen rund um das Oberzentrum Coburg. Die Gemeinde Ebersdorf b.Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Grundzentrum ausgewiesen
Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Böden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.
- Auf die Erhöhung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im industriell-gewerblichen und im Dienstleistungsbereich soll hingewirkt werden.
- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

Flächennutzungsplan
Im FNP ist das überplante Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein amtlich kartiertes Biotop ist vermerkt.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Coburg (ABSP)
Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

Fachgesetze
Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

Mensch	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.

TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
Arten/Biotope	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Boden	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversieglung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
Wasser	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
Luft/Klima	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmöglichste Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
Landschaftsbild	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und

	Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Kultur- und Sachgüter.	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

1.3.1. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Ebersdorf in einer Entfernung von ca. 330 m östlich des Vorhabens.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. Landschaften mit hoher Erholungsnutzung vorhanden. Der Landschaftsausschnitt ist durch die bestehende Infrastruktur (Autobahn, Kreisstraße, bestehendes Gewerbegebiet) im Hinblick auf die Erholungseignung vorbelastet. Das Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-West stellt den betrachtungsrelevanten Landschaftsausschnitt als Gebiet mit allgemeiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung dar, teilweise auch als Siedlungsfläche. Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich wird für die wohnumfeldnahe Erholung aufgrund der starken Vorbelastungen als gering geeignet bewertet.

Auswirkungen

Dadurch, dass die Fläche nur in geringem Umfang für die Erholungsnutzung geeignet ist und eine starke Vorbelastung gegeben ist, werden nur geringe Auswirkungen mit der Planung einhergehen.

Die Immissionen nach § 3 BImSchG wurden bewertet (Punkt 11.2.1 der Begründung). Die Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von der Betriebsstätte ausgehen werden. Geräusche sind dagegen im Zuge der Umweltprüfung zu begutachten.

1.3.2. Gewerbelärm

Beschreibung:

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Emittenten.

Auswirkungen:

Punkt 11.2.1 der Begründung ist zu entnehmen, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vorgaben keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Planung ausgehen.

1.3.3. Verkehrslärm

Beschreibung:

Der Verkehr aus dem Gebiet wird über leistungsfähige überörtliche Verkehrswege abgewickelt und es sind keine Gebiete betroffen, die dem Wohnen dienen.

Auswirkungen:
Durch die Struktur der Verkehrswege werden keine Fahrbeziehungen zu Gebieten, die dem Wohnen dienen, bewirkt. Der Abfluss über die überörtlichen Verkehrswege bewirkt keine erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich der Geräuschentwicklung.

1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Die anschließenden Siedlungsflächen sind gewerblich genutzt und erst in den vergangenen Jahren entwickelt worden, sodass der Stand der Technik und der Fortschritt der Baukultur keine Brüche in der städtebaulichen Substanz vermuten lassen.
Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt. Die geplante Nutzung stellt kein wesensfremdes Element in diesem Landschaftsausschnitt dar.

Auswirkungen:
Aufgrund der denkmalrechtlichen und baukulturellen Unbedenklichkeit im Umgriff des Plangebietes und der Zuordnung der Baugebiete zueinander über die strategische Entwicklung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut.

1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:
Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der überwiegende Nutzungsanteil ist ackerbauliche Fläche. Tieferliegende Bereiche werden dabei auch als Grünland bewirtschaftet. Teilweise sind an den Grundstücksgrenzen Ranken ausgeprägt, ganz vereinzelt sind in diesen Bereichen einzelne Gehölze vorhanden. Bestände mit Biotopvernetzungsfunktion sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Lebensraum
Aufgrund der vorhandenen Störungen ist das Gebiet als Bruthabitat für anspruchsvollere Vogelarten ungeeignet. Innerhalb der Einzelgehölze ist das Vorkommen der Goldammer möglich. Die Ackerflächen weisen prinzipiell Habitatqualität für Offenlandarten wie die Feldlerche auf. Hierzu ist einschränkend anzumerken, dass die angrenzenden überörtlichen Verkehrswege die Lebensraumqualität für diese Arten einschränken. Die Einschränkung nimmt mit der Entfernung zu genannten Verkehrswegen ab.
Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Trockenhabitate sind ebenfalls nicht vorhanden, Wald und größere Gehölzbestände sowie Hecken sind nicht betroffen.

Schutzkulisse
Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.
Im Geltungsbereich ist ein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert (Nummer 5732-0140, Feuchte Senke östlich Zeickhorn).
Die nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich am Steinrücken westlich von Grub a.Forst und im Schneybachtal nordöstlich von Fronlach in 3,3 km bzw. 2,8 km Entfernung. Es ist aufgrund der Entfernung objektiv nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzkulisse auszugehen.

Auswirkungen:
Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind. Auf Punkt 1.7.1 des Umweltberichts wird verwiesen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Amsel, Star, Kohlmeise etc. hier vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere ungefährdete Arten wie u.a. Saatkrähe oder Sperling, die wahrscheinlich als Nahrungsgäste vorkommen.
Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in der Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine Trennungsfunktion, da die Flächen eingefriedet und bebaut werden. Die Trennungsfunktion erfolgt allerdings nur für große Sägetierarten, wie Wildschwein, Reh oder Wolf, wobei bei letztgenannter Art keine Nachweise aus dem Landkreis oder dem Naturraum bekannt sind. Es kommt nicht zum Neubau von Verkehrstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf bestehende Wanderwege und Verbundstrukturen für Tierarten sind aufgrund des massiv vorbelasteten Umfelds des Plangebietes nicht anzunehmen.

Für die Beleuchtung sind Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu schonen. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind zudem Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Dadurch, dass der Geltungsbereich vorliegend zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemacht wird, ist diese Regelung zu berücksichtigen, allerdings für das Bauland nicht zwingend und grundsätzlich anzuwenden. Es sind allerdings vermeidbare Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auszuschließen, was insbesondere für Werbeanlagen gilt. Generell ist die Beleuchtung möglichst energiesparend auszuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen, um die Lockwirkung des Plangebietes zu minimieren.

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung insbesondere von Ackerflächen. Somit liegt ein erheblicher Eingriff vor (§ 14 BNatSchG). Dieser Bestand ist grundsätzlich als ausgleichbar zu werten. Unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kann der entstandene Eingriff kompensiert werden.

Es ist somit zudem Vorgehen nach dem § 30 Abs. 3 BNatSchG einschlägig:
Es ist im Falle einer Beeinträchtigung des Schutzgegenstandes ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bamberg zu stellen. In diesem ist zwingend nachzuweisen, dass die Beeinträchtigungen gleichartig ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).
Ein gleichartiger Biotopausgleich ist somit im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren zwingend nachzuweisen.
Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die Nivellierung des Baulandes kommt es baubedingt zu einer Beeinträchtigung des Biotops von ca. 450 m².
Die Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops können im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.-Nr. 186, Gemarkung Tüschnitz gleichartig ausgeglichen werden.
Ein entsprechender Antrag wird gemäß § 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG gestellt. Für die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes wird zudem auf § 30 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG verwiesen.

1.3.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:
Das Planungsgebiet kann als eine relativ offene und strukturarme landwirtschaftliche Fläche charakterisiert werden.
Eine Vorprägung der Landschaft mit allen Eindrücken gewerblicher Bebauung und Nutzung ist bereits in einem gewichtigen Maße vorhanden, sodass sich auch die geplante Nutzung in diesen Gesamteindruck einfügt.
Das Landschaftserleben wird durch angrenzende überörtliche Verkehrswege bereits stark herabgesetzt.

Die Einsehbarkeit der Flächen ist nach Süden durch das bestehende Gewerbegebiet eingeschränkt. Nach Osten wird die Einsehbarkeit hin zur Ortslage Ebersdorf b. Coburg infolge der Nivellierung des Geländes eingeschränkt. Nach Osten ist die Fläche nur bedingt aus den Ortslagen Zeickhorn und Buscheller heraus einzusehen, da die Schallschutzeinrichtungen der BAB A73 die Sichtbeziehung behindern. Die Einsehbarkeit ist von den entlang des Geltungsbereichs verlaufenden Straßen gegeben. Eine Fernwirkung besteht nach Norden in Richtung der Ortslage Friesendorf.
Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet auf Grund der Lage innerhalb des welligen Hügellandes im Naturraum nicht statt. Die wellige Topographie führt indes dazu, dass das Vorhaben auch aus größerer Entfernung von erhöhten Standorten aus einzusehen ist.
Naturraumtypische Besonderheiten werden auch auf Grund der gegebenen Vorbelastung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:
Visuelle Störungen sind nicht auszuschließen; da der Baukörper auf Grund der Gebäudehöhe von rund 15 Metern Auswirkungen auf das Landschaftserlebnis in diesem Bereich hat. Die visuelle Störung wird durch die Fassadengestaltung und Bepflanzung relativiert, kann jedoch nicht gänzlich vermieden werden.
Durch die Maßnahme kann auf Grund der Gebäudekörper auch das subjektive Naturerlebnis beeinträchtigt werden; auch diese Störung kann durch Gestaltungs- und Grünordnungsmaßnahmen vermindert, jedoch nicht vermieden werden.
Dabei ist allerdings die erhebliche Vorbelastung des Landschaftsausschnitts zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits vorhandenen Betriebe kann von einer gewerblich/industriellen Prägung des Gebietes ausgegangen werden. Damit relativieren sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen.

1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:
Das Gebiet liegt im Naturraum des Itz-Baunach-Hügellandes (117). Geologisch datiert der Untergrund aus dem Trias, genauer dem Mittleren Keuper.
Die geologische Karte (dGK25) weist im beplanten Bereich überwiegend Sandsteine des Oberen Burgsandstein (kmBO) aus. Die Übersichtsbodenkarte (UBK25) zeigt lehmig-tonige Böden (422b). Es können in diesen Böden geogen erhöhte Schadstoffgehalte (Nickel und Zink, vgl. BAG-Einheit 61 c, Vollzugshilfe Hintergrundwerte) vorliegen. Dies kann die Verwertungsmöglichkeit von Bodenmaterial einschränken.
Gem. Landesentwicklungskonzept Oberfranken West handelt es sich um kein Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für die Erhaltung der Bodenfunktionen. Vorbelastungen existieren insbesondere im Umfeld der angrenzenden Verkehrswege (Salzeinträge, Schadstoffimmissionen durch den Verkehr). Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt.

Böden mit hoher oder sehr hoher Bedeutung (z. B. Moorböden) sind nicht vorhanden. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:
Durch die Maßnahme wird Bauland im Umfang von rund 4,19 Hektar geschaffen, von denen 1.380 m² für die Eingrünung verwendet werden. Für eine Überbauung stehen rund 3,35 Hektar zur Verfügung.
Das Vorhaben ist aufgrund seiner ihm eigenen Beschaffenheit und fehlenden Flächenpotentialen nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung umsetzbar.
Eine Veränderung des Reliefs erfolgt durch Nivellierung des Geländes, in Form eines Massenausgleichs. Die Bodenstruktur wird durch das Abschieben und Aufhalden des Oberbodens erheblich verändert.
Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des § 12

BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden

Durch die Bebauung entsteht Flächenverbrauch und es gehen aus Sicht des Bodenschutzes wertvolle Böden mit mittlerer Retentionsfähigkeit (Hochwasserschutz in der Fläche) und sehr gutem Filter-, Puffer- und Schwermetallrückhaltevermögen teilweise verloren. In den Baugruben ist mit Stauwasser zu rechnen.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht, da keine Substanzen verwendet werden, durch welche die Bodenfruchtbarkeit bzw. der Mineralgehalt der Böden verändert wird.
Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs - und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

1.3.8. Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von wassersensiblen Bereichen.
Die relative Grundwasserneubildung ist überwiegend gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 50 – 150 mm/a). Daten zum Grundwasserflurabstand liegen aktuell nicht vor. Von hoch anstehendem Grundwasser ist im Geltungsbereich jedoch nicht auszugehen, da sich der Geltungsbereich auf einer Erhebung innerhalb der welligen Topographie des Naturraums befindet. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich und dessen Umfeld eine geringe/allgemeine Bedeutung bezüglich des Grundwasserhaushaltes zu.

Auswirkungen:
Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.
Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch geringe Wertigkeit.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alles Niederschlagswasser, was nicht versickern kann, wird unter einer entsprechenden Drosselung den Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde zugeführt und über diese in ein Regenrückhaltebecken südlich der B 303 eingeleitet. Von diesem Becken aus, wird das Niederschlagswasser im Rahmen eines bestehenden Wasserrechts in den Vorfluter „Aue“ eingeleitet. Dieser mündet oberhalb von Grub a.Forst in den Füllbach, sodass das Niederschlagswasser dem Gewässersystem erhalten bleibt.

1.3.9. Schutzgut Luft

Beschreibung:
Besondere, lokalklimatisch wirksame Bestände und Strukturen sind im betrachtungsrelevanten Landschaftsausschnitt nicht vorhanden. Insbesondere durch den Verkehr der Autobahn A73 und der Bundesstraße 303 sind Schadstoffvorbelastungen vorhanden. Die Vorbelastung durch angrenzende Gewerbeflächen ist gegenwärtig nicht erheblich, da es sich in der Hauptsache um Dienstleistungsbetriebe und nicht um Produktionsstätten handelt.

Auswirkungen:
Durch die geplante Betriebsstätte entstehen voraussichtlich keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten. Es handelt sich nicht um eine Produktionsstätte. Emissionen fallen lediglich in Form von Fahrzeugabgasen an.

1.3.10. Schutzgut Klima

Beschreibung:
Auf Grund der Lage und Struktur des Planungsgebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion ist durchschnittlich. Die besonders kaltluftproduktionsintensiven Feuchtbereiche in den Mulden und Tälern nördlich und westlich von Ebersdorf werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Nördlich der GVS nach Zeickhorn fällt das Gelände zum Lindenbach ab, hier ist die Kaltluftproduktionsfunktion hoch. Die Tallage des Lindenbachs ist inversionsgefährdet und daher als sensibel in Bezug auf die Erhöhung von Luftschadstoffen einzustufen. Dies gilt im Umkehrschluss nicht für das Planungsgebiet.

Auswirkungen:
Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden. Positiv hervorzuheben ist die Doppelnutzung der Halle durch Photovoltaik.
Die Inversionsgefährdung ist nicht als hoch einzustufen, sodass kumulative Auswirkungen aufgrund der Fahrzeugabgase und einer gleichzeitigen Inversionslage nicht zu erwarten sind.

1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Schutzgut Mensch	**Geringe Auswirkungen** Lokale Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Keine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	**Keine Auswirkungen** Keine Betroffenheit von Schutzgütern des Denkmalschutzes
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	**Erhebliche Auswirkungen** Eingriffe werden gem. §15 BNatSchG ausgeglichen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Betroffenheit eines gesetzlich geschützten Biotops.
Schutzgut Landschaft	**Geringe Auswirkungen** Erweiterung bestehender Gewerbegebiete, dabei Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und somit Berücksichtigung vorangegangener Abwägung.
Schutzgut Fläche, Boden	**Erhebliche Auswirkungen** Hoher Versiegelungsgrad mit Totalverlust von Bodenfunktionen anzunehmen.

Schutzgut Wasser	**Erhebliche Auswirkungen** Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
Schutzgut Luft	**Geringe Auswirkungen** Zunahme von gewerblichen Emissionen. Diese resultieren aus Fahrzeugabgasen, nicht aus Produktionsstätten.
Schutzgut Klima	**Geringe Auswirkungen** Schnelleres Aufheizen versiegelter Flächen.

1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Eine Zustandsänderung bei den Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Gegebenenfalls würde die ackerbauliche Nutzung durch entsprechenden Stoffeintrag über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser negative Auswirkungen mit sich bringen. Wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen erheblichen Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung Rechnung getragen, sodass diese ein zulässiges und vertretbares Maß einhalten.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

Projektwirkung	**Eingriffswirkungen**
Anlagebedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Vorhabensbedingt kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 3,35 ha. Es kommt zu einer Beeinträchtigung von gesetzlich geschütztem Biotopbestand im Umfang von ca. 450 m².
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Durch die Neuversiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung im Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen. Die Flächenversiegelung bedingt eine schnellere Erwärmung von Flächen.
Anlagebedingte visuelle Wirkungen	Es kommt zu einer technischen Überprägung des Landschaftsbildes in einem diesbezüglich vorbelasteten Landschaftsausschnitt (Autobahn A73, bestehendes Gewerbegebiet Ebersdorf-West).
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Mit den Fahrzeugbewegungen sind Geräuschemissionen verbunden.
Lichtemissionen	Beleuchtungsanlagen sowie betriebsbedingter Verkehr bedingen Lichtemissionen
Luftverunreinigungen	verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen innerhalb des Vorhabengebiets
Entwässerung	Überlauf- und Überschusswassermengen werden dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.

Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.
Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Bodenschutzklausel

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ möglichst effizient genutzt.
Der Umgang mit Grund und Boden ist schonend und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Gemeinde hat allerdings im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits abgewogen, den Bedarf an gewerblichen Bauflächen unter anderem auf dieser Fläche zu decken. Der Bedarf ist aufgrund der Art des Verfahrens gesichert.
Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

Klimaschutzklausel

Es entstehen kompakte Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Außenfläche zu Volumen. Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO2-Ausstöße ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.
Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.
Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten die Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
Es werden keine klimaschädlichen Produkte hergestellt. Die Festlegung des Betriebs der Flotte des Unternehmens auf eine bestimmte Antriebsart erfolgt nicht.
Positiv hervorzuheben ist die Doppelnutzung der Halle mit Photovoltaik.

1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Tabelle: geplante Maßnahmen: Betriebsphase

Schutzgut Mensch	Steuerung des Betriebsablaufs durch organisatorische Maßnahmen, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen aus Gewerbelärm resultieren.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Anwendung der Eingriffsregelung. - Gleichartiger Biotopausgleich i.S.d. § 30 Abs.3 BNatSchG - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 3.
Schutzgut	- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes

Landschaft	- Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung - Maximalfestlegungen für Baukörper lassen die Möglichkeit offen, diese zumindest in Teilen nicht auszunutzen.
Schutzgut Fläche, Boden	**Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:** - Beschränkung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß. **(Vorsorgender) Bodenschutz:** - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind durch entsprechende Nutzung der Außenanlagen unbedingt zu vermeiden - Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung
Schutzgut Wasser	**Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:** - Beschränkung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß. **Maßnahmen zur naturnahen Beseitigung von Niederschlagswasser:** - Konsequente Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG.
Schutzgut Luft	- Betrieb der Flotte nach neuesten Energieeffizienz- und Umweltstandards.
Schutzgut Klima	- Betrieb der Flotte nach neuesten Energieeffizienz- und Umweltstandards. - Begrünung der unbebauten Bereiche. - Planungsrechtliche Festsetzung von Dachbegrünung sowie Photovoltaiknutzung.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

Schutzgut Mensch	Einhaltung der AVV Baulärm
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen V 1 – V 3.
Schutzgut Landschaft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Fläche, Boden	Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt. **(Vorsorgender) Bodenschutz:** - Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden. - Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des §202 BauGB sowie des §12 BBodSchV
Schutzgut Wasser	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.

Schutzgut Luft	Keine Maßnahmen erforderlich.
Schutzgut Klima	Keine Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich des Umgangs mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird auf Punkt 9.1. „Entwässerung“ dieser Begründung verwiesen.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist im Rahmen des Betriebs nicht zu erwarten. Sollte mit wassergefährdenden Stoffen durch Transport und Umschlag umgegangen werden, werden entsprechende Maßnahmen nach WHG getroffen. Jedoch können Unfälle nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen Stoffe in den Untergrund gelangen. Ebenso ist ein geringfügiger Schadstoffeintrag durch Fahrzeuge denkbar, die auf Grund technischer Defekte Kraft- oder Schmierstoffe bzw. Kühlmittel verlieren. Dadurch, dass das Niederschlagswasser der Außenanlagen ohnehin nicht als unbelastet zu qualifizieren ist, erfolgt diesbezüglich eine Vorbehandlung auf dem Betriebsgelände, bevor eine Einleitung in den Regenwasserkanal der Gemeinde Ebersdorf b. Coburg stattfindet.

1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die stellt Baugebietsausweisung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
In Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird angestrebt, durch Vermeidungsmaßnahmen und die Minimierung des Eingriffs den Kompensationsfaktor im Rahmen der vorgegebenen Spanne entsprechend niedrig anzusetzen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen. Auf Punkt 11.2.2 der Begründung wird verwiesen.

1.7.1. spezieller Artenschutz

Von einer gutachterlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen. Das potentiell vorkommende Arteninventar ist bekannt und es wurden dem Stand der Technik entsprechende Vermeidungsmaßnahmen präventiv gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes ist zunächst der wirksame Flächennutzungsplan, welcher am gewählten Standort gewerbliche Bauflächen darstellt. Im Zuge des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) i.V.m. den Anforderungen der Landesplanung an die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu Siedlungszwecken, ist daher der wirksame Flächennutzungsplan als zentrales Kriterium heranzuziehen.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG relativ konfliktarm umgesetzt werden:

- Der Landschaftsausschnitt weist mit Lage im Nahbereich der Autobahn, bestehender Gewerbegebiete und einer Kreisstraße relativ hohe Vorbelastungen auf.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten.

Damit erweisen sich die für das Vorhaben gewählten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet. Alternativen, die zu entscheidungserheblich geringeren Umweltwirkungen führen würden, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Auf Grund der Lage des Standortes, der relativ weit von umgebender Wohnbebauung entfernt ist, ergeben sich Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe unter Beachtung des planerischen

Grundsatzes des § 50 BImSchG in ausreichendem Abstand zu schutzwürdiger Wohnnutzung, die an anderen Standorten der Gemeinde nicht gegeben wären.
Potentiale der Innenentwicklung in geeigneter Größe von mehr als 4 Hektar zusammenhängender und bebaubarer Fläche, insbesondere Industrie- und Gewerbeflächen, welche brachliegen und im Zuge der Umsetzung einer neuen Nutzung zugeführt werden können, sind im Gemeindegebiet auch ausweislich des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht vorhanden. Dazu zählen auch Gebiete innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der gewählte Standort berücksichtigt zudem die Vorgaben der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB (vgl. Punkt 3 der Begründung).

1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft.
Dazu ist ein Ortstermin zu vereinbaren, sobald die Herstellung erfolgt ist.

1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.
Grundsätzlich wurden die Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.
Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.
Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan westlich von Ebersdorf b.Coburg auf einer Fläche von ca. 5 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien nach BNatSchG. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Ökokatasterflächen sind nicht vorhanden. Denkmalrechtliche Schutzgegenstände befinden sich nicht im Bereich der Planung. Vorbehalts- oder Vorrangflächen bzw. regionale Grünzüge gem. Regionalplan sind nicht vorhanden.
Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht vorbelasteten Standort durch die Lage unmittelbar westlich der Autobahn A 73 sowie im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Ebersdorf-West.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden insgesamt betrachtet auch nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt. Dies ist in der gewerblichen Nutzung des Grundstücks begründet und liegt in der Natur der Sache.
Es wurde jedoch versucht, diese dem Stand der Technik entsprechend zu minimieren und sofern vermeidbar, erst gar nicht entstehen zu lassen. Die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen, sowie eine dem Stand der Technik entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes genügen hohen Umweltstandards und sind technisch und rechtlich auf dem neuesten Stand.

Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt, benannt und sind auszugleichen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung vorhabensbedingter Beeinträchtigungen sind zahlreiche Maßnahmen vorgesehen.
Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen. Die Betriebsanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohumfelds und des Naturhaushalts unterbleiben.

Mit Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Lediglich der Totalverlust von Bodenfunktionen kann im Zuge der planerischen Konzeption nicht vermieden oder ausgeglichen werden.

1.12. Quellen

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Coburg, München.
Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.
Flächennutzungsplan Gemeinde Ebersdorf b.Coburg
Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.
Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

13. Anlagen

Anlage 1 zum Immissionsschutz:
Bericht-Nr. 21.12698-b01 der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.02.2022.
Ergänzungen vom:
- 08.04.2022 zur Beurteilung Verschiebung der Planung Richtung Südosten
- 12.04.2022 zur schalltechnischen Relevanz des Besucherparkplatzes
- 12.04.2022 zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zu Festsetzungen im Bebauungsplan

14. Bestandteile der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mit Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebersdorf West, Teilgebiet 4“ als Satzung beschlossen. Die Satzung umfasst folgende Bestandteile:

A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan.
Das Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan samt Begründung und Umweltbericht und den darin genannten Anlagen.
B) Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der "Vorhaben- und Erschließungsplan" in der Fassung vom 26.04.2022 wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
C) Durchführungsvertrag
Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Ebersdorf b. Coburg wurde am 21.06.2022 final abgeschlossen.
In diesem erklärt der Vorhabensträger, dass dieser bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und dass er sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

15. Entwurfsverfasser

Für den Fachbereich Kommunale Entwicklungsplanung;

Kronach, den 21.06.2022

ENTWURFSVERFASSER:
IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

IVS Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Tel. 09261/6062-0
info@ivs-kronach.de