

Gemeinde Meeder  
Landkreis Coburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) **Kleinwalbur**  
**„Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen,**  
in der Gemarkung Kleinwalbur

**BEGRÜNDUNG**  
mit Umweltbericht

i.d. Fassung vom 25.05.2020

Vorhabenträger: **Landwirtschaftliches Lohnunternehmen**  
**Sebastian Oppel**  
Rottenbacher Str. 21  
96486 Lautertal

**ENTWURF**

Planverfasser: Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 1.0       | Baurechtliche Voraussetzungen .....   | 3         |
| 1.1       | Planungs- und Verfahrensstand .....   | 3         |
| 1.2       | Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....   | 4         |
| 1.2       | Ziel und Zweck der Planung .....  | 4         |
| 2.0       | Lage, Umgrenzung und Größe des Planungsgebietes .....   | 10        |
| 2.1       | Geographische Lage .....  | 10        |
| 2.2       | Geologie .....  | 10        |
| 2.3       | Umgrenzung .....  | 10        |
| 2.3       | Größe des Planungsgebiets .....   | 11        |
| 3.0       | Städtebauliche Entwicklungen/Bauweisen .....  | 11        |
| 4.0       | Immissionsschutz .....  | 11        |
| 5.0       | Altlasten .....   | 12        |
| 6.0       | Erschließung .....  | 12        |
| 6.1       | Verkehrerschließung .....   | 12        |
| 6.2       | Technische Infrastruktur .....  | 12        |
| 6.2.1     | Elektrizitätsversorgung .....   | 12        |
| 6.2.2     | Wasserversorgung .....  | 12        |
| 6.2.3     | Abwasser .....  | 13        |
| 6.2.4     | Niederschlagswasserableitung: .....   | 13        |
| 6.2.5     | Gasversorgung .....   | 14        |
| 6.2.6     | Telefon/Telekom/TV Kabel .....  | 14        |
| 6.2.7     | Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt .....   | 14        |
| 7.0       | Festsetzungen durch Text - geplante bauliche Nutzung .....  | 14        |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung .....   | 14        |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung .....   | 15        |
| 7.4       | Stellung der Gebäude .....  | 16        |
| 7.5       | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....   | 16        |
| 7.6       | Einfriedungen .....   | 16        |
| 7.7       | Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan .....   | 17        |
| <b>8.</b> | <b>Umweltbericht</b> .....  | <b>17</b> |
| 8.1       | Einleitung .....  | 17        |
| 8.1.1     | Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung .....  | 17        |
| 8.1.2     | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele<br>und ihre Begründung .....                       | 17        |
| 8.2       | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich<br>der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 18        |
| 8.2.1     | Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung .....   | 19        |
| 8.2.2     | Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....   | 20        |
| 8.2.3     | Schutzgut Tier und Pflanze .....  | 20        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 8.2.4     | Schutzgut Landschaftsbild .....   | 21        |
| 8.2.5     | Schutzgut Boden .....   | 21        |
| 8.2.6     | Schutzgut Wasser/Klima/Luft .....   | 22        |
| 8.3       | Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  | 23        |
| 8.4       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ..... | 23        |
| 8.4.1     | Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern: .....   | 23        |
| 8.4.2     | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....  | 24        |
| 8.4.3     | Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung .....   | 24        |
| 8.4.4     | Ausgleichsmaßnahmen .....   | 25        |
| 8.4.5     | Weitere grünordnerische Festsetzungen .....   | 28        |
| 8.4.6     | Alternative Planungsmöglichkeiten.....  | 28        |
| 8.4.7     | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....   | 28        |
| 8.5       | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....  | 29        |
| <b>9.</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>  | <b>29</b> |

## **1.0 Baurechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Planungs- und Verfahrensstand**

Die Gemeinde Meeder besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, festgestellt am 22.12.1993. Das Landratsamt Coburg hat mit Schreiben vom 08.04.1994 Az. 610-01/2 Nr.57=41 Nr. 121=41 den Flächennutzungsplan genehmigt. Die Genehmigung wurde am 01.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 09.12.2019 die 14. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kleinwalbur „Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen, in der Gemarkung Kleinwalbur im Parallelverfahren beschlossen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das betroffene Grundstück derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um die Nutzung dieser Fläche als Gewerbegebiet zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt, der die Art der Nutzung als Gewerbegebiet (GE) – Landwirtschaftliches Lohnunternehmen festsetzt. In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Berichtigung der Nutzung vorgenommen.

## **1.2 Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

An die Gemeinde Meeder ist das 2007 gegründete landwirtschaftliche Lohnunternehmen Sebastian Oppel herangetreten, mit der Absicht seinen in Wiesenfeld ansässigen Betrieb nach Kleinwalbur umzusiedeln.

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Sebastian Oppel sieht sich aufgrund der im Bestand vorhandenen nah an seinen Betrieb grenzenden Wohnbebauung und aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten zu einer Betriebsaussiedlung gezwungen, um auf diesem schwierigen Markt bestehen zu können. Nach langer Suche und unzähligen Gesprächen ist der Entschluss entstanden, eine Aussiedlung nach Kleinwalbur anzustreben. Auf einem Teil der Grundstücke mit den Flurnummern 339/1 und 340 in der Gemarkung Kleinwalbur soll das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Sebastian Oppel angesiedelt werden.

Der Standort befindet sich am Südwestlichen Ortsrand von Kleinwalbur und ist charakterisiert durch mehrere umliegende landwirtschaftliche Betriebe. Das Gebiet schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an und passt sich an die Eigenart der näheren Umgebung an. Die Erschließung erfolgt am Ortseingang und belastet den Ortskern nicht.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Sebastian Oppel soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Neben dem Bebauungsplan werden parallel der Vorhabens- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag aufgestellt, die zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt werden. Der

Betreiber, Herr Sebastian Oppel, ist auch der Vorhabenträger. Er trägt alle Planungs- und Erschließungskosten.

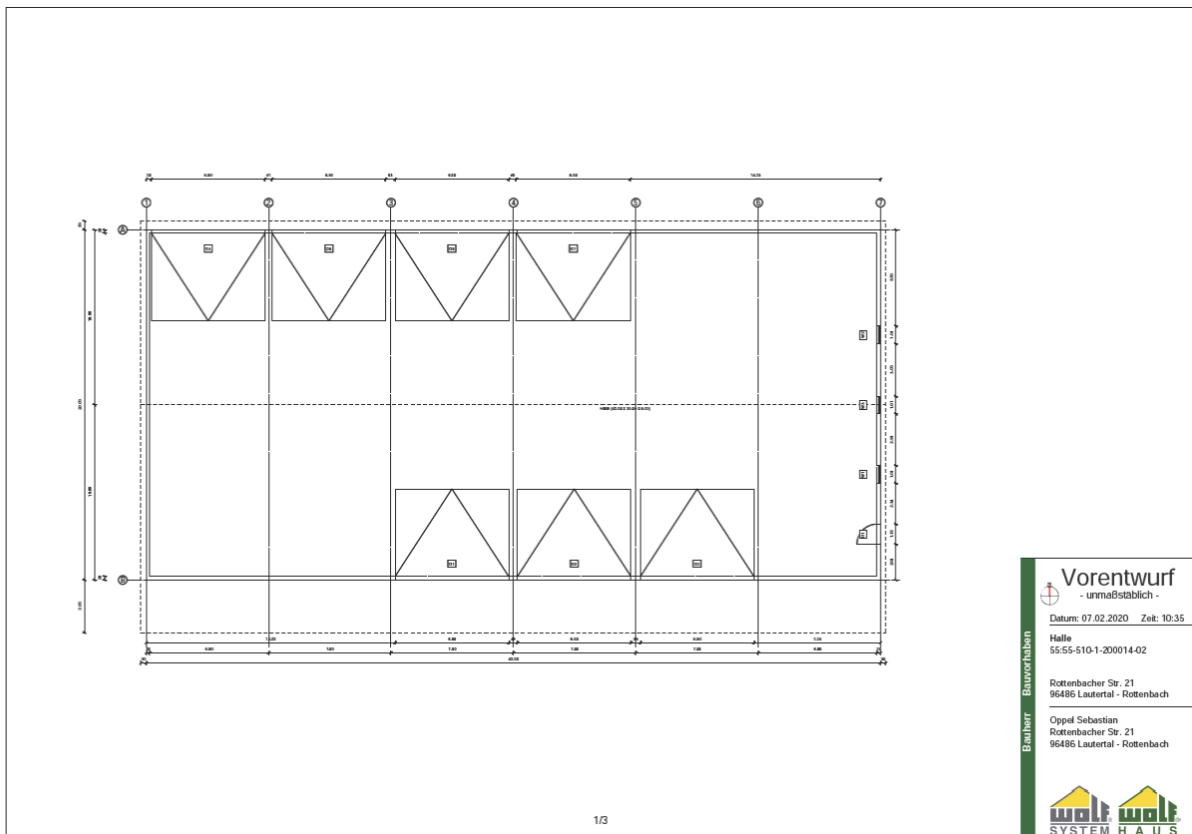
In die textlichen Festsetzung im Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB).

Geplant ist die Errichtung einer Maschinenhalle (ca. 23 m X 42 m) mit Vordach, inkl. einer Werkstattabteilung und einer Abteilung für Schüttgüter (siehe hierzu nachfolgende Grundrisse, Ansichten, Isometrie/Vorentwurf Halle). Dort sollen alle betriebseigenen Maschinen und Schüttgüter untergebracht werden. Eine kleine Tankstelle, ein Sanitärbereich für alle Mitarbeiter und ein Aufenthaltsraum sind hier zu integrieren. Der Außenbereich kennzeichnet sich durch einen Waschplatz inkl. Ölabscheider, einem Hackschnitzelbunker und dem befestigten Hof für die täglich anfallenden Arbeiten und ein Platz für die Lagerung von Rundholz, Hackschnitzeln und weiteren Gütern. Denkbar wären zusätzlich die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Maschinenhalle und ebenso die Anlage einer Zisterne für das Regenwasser. Somit kann der betriebseigene Strom- und Wasserverbrauch zum Teil selbst erzeugt werden und gegebenenfalls die Feuerwehr durch das Bereitstellen von Löschwasser unterstützt werden.

Direkt daneben soll das Einfamilienhaus inkl. Gartenanlage für die Familie des Inhabers Sebastian Oppel erbaut werden. Das Haus wird die Maße von ca. 14 m x 10 m umfassen und eine angrenzende Doppelgarage mit Nebengebäude beinhalten. Hier möchte die Familie auf eine energieeffiziente Bauweise mit Photovoltaikanlage setzen, um ihren eigenen Stromverbrauch auf ein Minimum zu begrenzen. Im Haus wird das Büro des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens integriert, um möglichst kurze Wege zu ermöglichen, ständig im Blickkontakt mit dem Betrieb zu stehen und für Kundschaft / Mitarbeiter fortlaufend ansprechbar zu sein. Dies ist in der Landwirtschaft unumgänglich und garantiert eine effiziente Arbeitsweise (siehe hierzu auch nachfolgende Grundrisse, Ansichten und Schnitte/Entwurf Wohnhaus).

Dieser Standort ermöglicht die Errichtung einer kompakten Betriebsstätte mit kurzen Arbeitswegen und somit einer nachhaltigen, ökonomisch sinnvollen Wirtschaftsweise. Als mittelständiges Unternehmen mit dem Ziel eines gesunden Wachstums, ist dies die einzige Möglichkeit eines andauernden unternehmerischen Erfolges und im Kontext die Familie mit der Selbstständigkeit zu vereinen. Rings um das Betriebsgelände inklusive Einfamilienhaus sollen Ausgleichsmaßnahmen entstehen. Ziel ist es durch geeignete Pflanzmaßnahmen das Betriebsgelände harmonisch in die Landschaft und in die Ortsrandlage einzufügen. Auch die Außenfassaden der Gebäude (Fassade: grünes Trapezblech, Dach: rotes Trapezblech) sollen sich in die Landschaft einfügen.

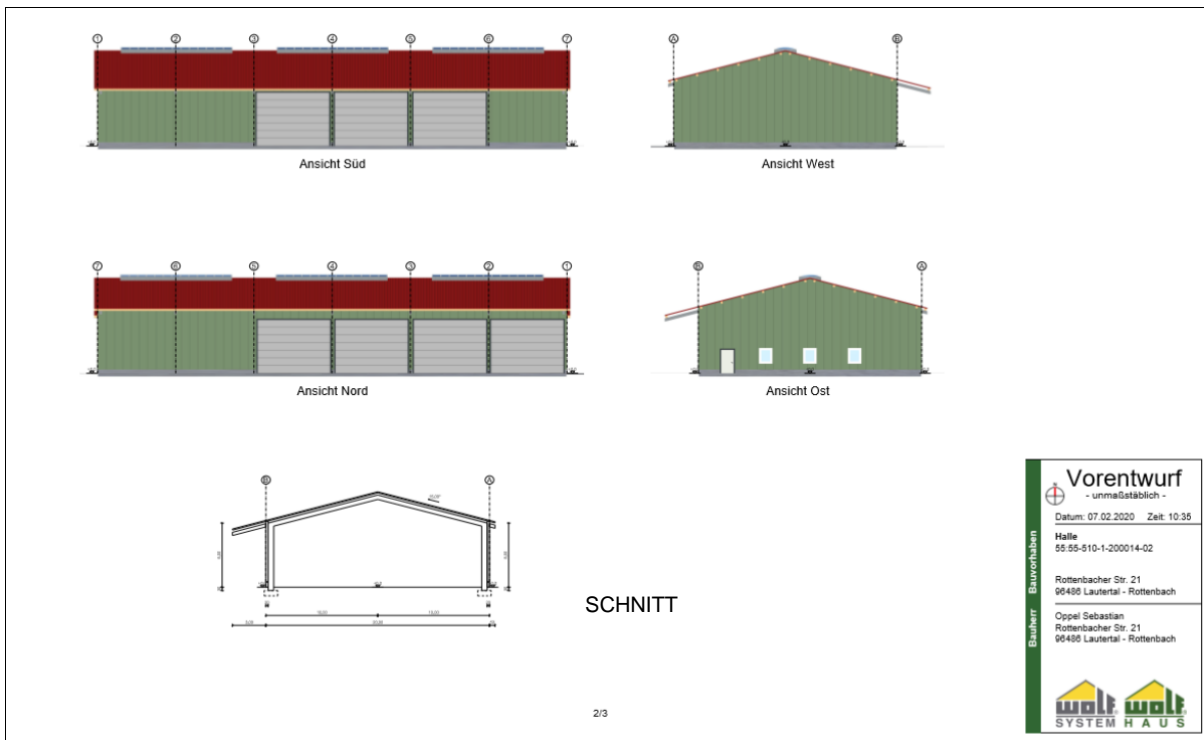
Entwurfsskizzen Halle



1/3

**Vorentwurf**  
 - unmaßstäblich -  
 Datum: 07.02.2020 Zeit: 10:35  
 Halle  
 55-55-510-1-200014-02  
 Rottenbacher Str. 21  
 96486 Lautertal - Rottenbach  
 Opperl Sebastian  
 Rottenbacher Str. 21  
 96486 Lautertal - Rottenbach

Bauherr: Bauvorhaben

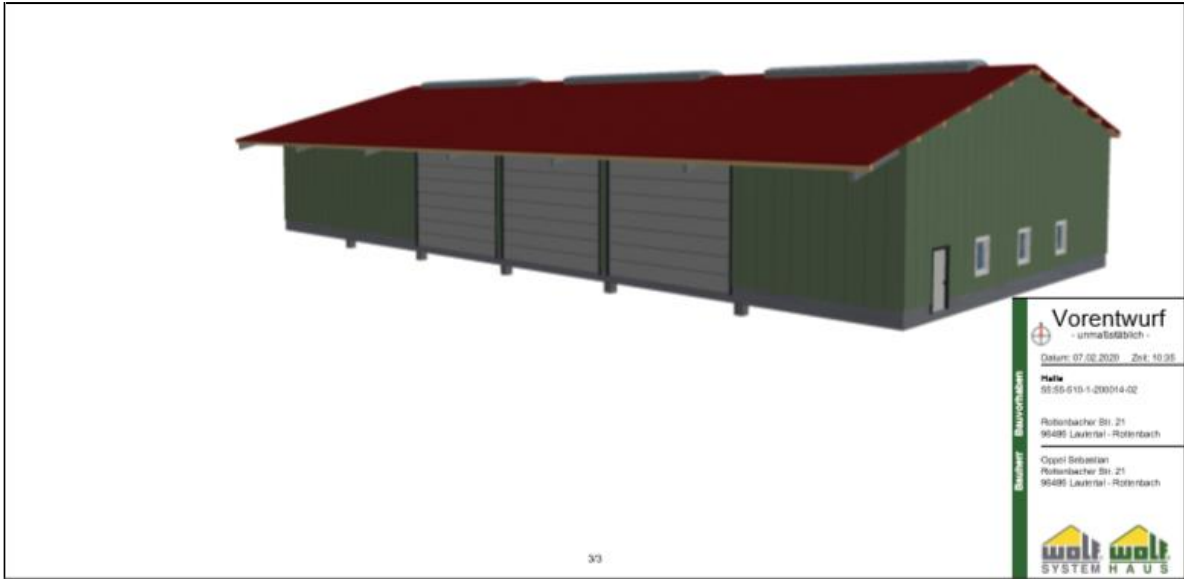


2/3

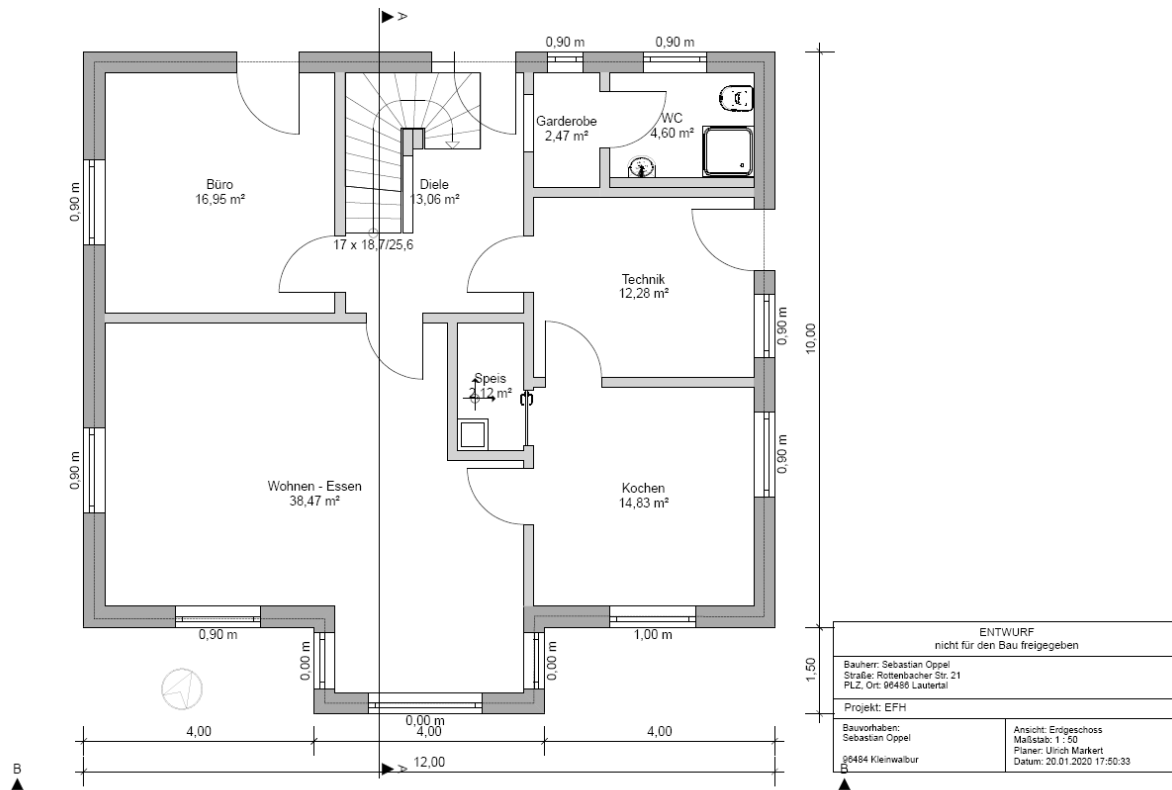
**Vorentwurf**  
 - unmaßstäblich -  
 Datum: 07.02.2020 Zeit: 10:35  
 Halle  
 55-55-510-1-200014-02  
 Rottenbacher Str. 21  
 96486 Lautertal - Rottenbach  
 Opperl Sebastian  
 Rottenbacher Str. 21  
 96486 Lautertal - Rottenbach

Bauherr: Bauvorhaben

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet (GE) Kleinwalbur „Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen, OT Kleinwalbur, Gemeinde Meeder, Landkreis Coburg – Entwurf 25.05.2020

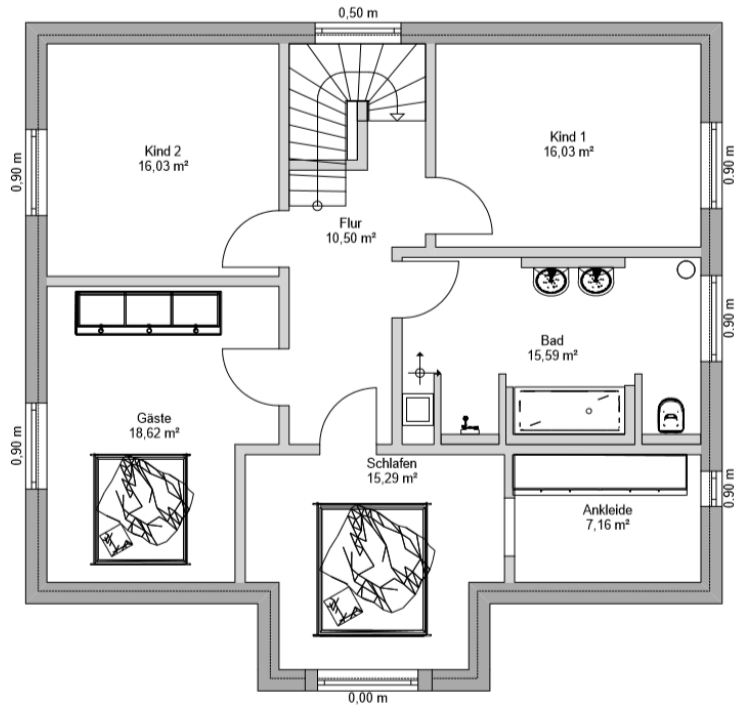


Entwurf Wohnhaus  
Grundriss EG

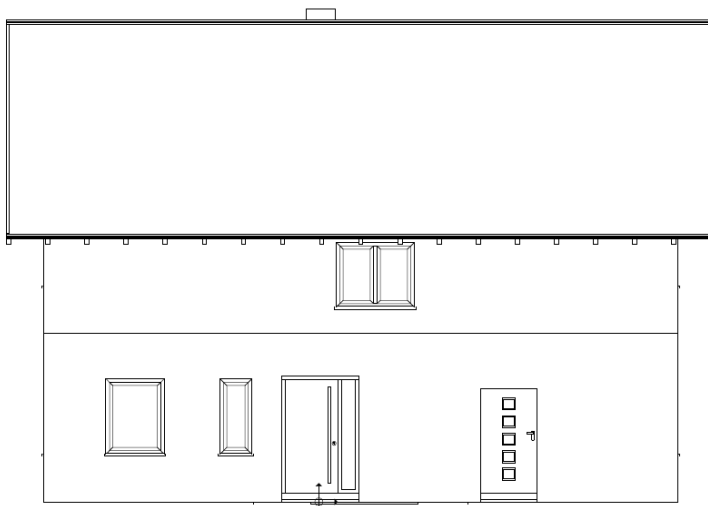


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet (GE) Kleinwalbur „Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen, OT Kleinwalbur, Gemeinde Meeder, Landkreis Coburg – Entwurf 25.05.2020

Grundriss DG



|  |  |
|--|--|
| ENTWURF<br>nicht für den Bau freigegeben   |  |
| Bauherr: Sebastian Oppel<br>Straße: Rotenbacher Str. 21<br>PLZ, Ort: 96488 Lautertal |  |
| Projekt: EFH   |  |
| Bauvorhaben:<br>Sebastian Oppel<br>96484 Kleinwalbur                                 | Ansicht: Obergeschoss<br>Maßstab: 1 : 50<br>Planer: Ulrich Markert<br>Datum: 20.01.2020 17:50:33 |



|  |  |
|--|--|
| ENTWURF<br>nicht für den Bau freigegeben   |  |
| Bauherr: Sebastian Oppel<br>Straße: Rotenbacher Str. 21<br>PLZ, Ort: 96488 Lautertal |  |
| Projekt: EFH   |  |
| Bauvorhaben:<br>Sebastian Oppel<br>96484 Kleinwalbur                                 | Ansicht: Norden<br>Maßstab: 1 : 50<br>Planer: Ulrich Markert<br>Datum: 20.01.2020 17:50:33 |



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gewerbegebiet (GE) Kleinwalbur „Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen, OT Kleinwalbur, Gemeinde Meeder, Landkreis Coburg – Entwurf 25.05.2020



|   |   |
|---|---|
| ENTWURF<br>nicht für den Bau freigegeben  |   |
| Bauherr: Sebastian Oppel<br>Straße: Rotenbacher Str. 21<br>PLZ, Ort: 96486 Lauteral |   |
| Projekt: EFH  |   |
| Bauvorhaben:<br>Sebastian Oppel<br>96484 Kleinwalbur                                | Ansicht: Süden<br>Maßstab: 1 : 50<br>Planer: Ulrich Markert<br>Datum: 20.01.2020 17:50:33 |



|   |   |
|---|---|
| ENTWURF<br>nicht für den Bau freigegeben  |   |
| Bauherr: Sebastian Oppel<br>Straße: Rotenbacher Str. 21<br>PLZ, Ort: 96486 Lauteral |   |
| Projekt: EFH  |   |
| Bauvorhaben:<br>Sebastian Oppel<br>96484 Kleinwalbur                                | Ansicht: Osten<br>Maßstab: 1 : 50<br>Planer: Ulrich Markert<br>Datum: 20.01.2020 17:50:33 |

Schnitt



## **2.0 Lage, Umgrenzung und Größe des Planungsgebietes**

### **2.1 Geographische Lage**

Die Gemeinde Meeder liegt im Talbecken des Sulzbaches, eines Nebenflusses der Lauter. Durch den Norden der Gemeinde verläuft die Rhein-Weser-Wasserscheide, jenseits entspringt im äußersten Norden der zur Werra entwässernde Habgrund.

Nördlich und nordöstlich hat das Gemeindegebiet Anteil an den Langen Bergen, südlich erstreckt sich der Callenberger Forst. Die nördliche Gemeindegrenze bildet die Landesgrenze zu Thüringen.

Die Gemeinde Meeder ist landwirtschaftlich geprägt. Von Meeder nach Coburg und Bad Rodach führt die Staatsstraße 2205, über Unterlauter erfolgt die Anbindung zur B 4, über Weitramsdorf ist man an die B 303 angebunden. Alle anderen Ortsteile sind über Gemeindeverbindungs- oder Kreisstraßen erreichbar. Der Ort Meeder liegt mit einem Haltepunkt an der Bahnstrecke Coburg–Bad Rodach, die auf dem Gemeindegebiet in Wiesenfeld und Großwalbur noch zwei weitere Haltepunkte bedient.

Durch den Norden des Gemeindegebietes verläuft die A73 Suhl–Nürnberg. Die Anschlussstelle Coburg-Nord (AS 7) liegt etwa 8 km südöstlich von Meeder.

Der Ortsteil Kleinwalbur hat ca. 110 Einwohner, ist ebenfalls landwirtschaftlich geprägt und liegt etwa 2,5 Kilometer nordwestlich von Meeder am Fuß der Langen Berge. In dem Dorf vereinigen sich der Wellenbach und der Ohrbach zur Walbur.

Eine Gemeindeverbindungsstraße von Ottowind nach Birkenmoor führt durch den Ort und kreuzt die Kreisstraße CO 17, die Meeder mit Großwalbur verbindet.

Das geplante Grundstück liegt im Südwesten von Kleinwalbur und ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Die Randbereiche im Norden und Osten des Grundstücks fallen steil ab, sodass eine Bebauung im südwestlichen Bereich sinnvoll ist.

### **2.2 Geologie**

Das Planungsgebiet wird von den Sedimenten des Unteren Keupers geprägt. Die auf den Keuper folgende Schicht besteht fast ausschließlich aus Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) von (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), mit einer Deckschicht überwiegend aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund

### **2.3 Umgrenzung**

Folgende Flurnummern sind betroffen:

339/1 TF, 340 TF, 337 TF

TF = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Fl. Nrn. 339/1, 340, 341  
Osten: Fl. Nr. 340, 337, 333, 332  
Süden: Fl. Nrn. 337, 333, 334/1  
Westen: Fl. Nrn. 337, 338

Gmkg. Kleinwalbur

Das Baugebiet liegt auf einer Höhe von 335 m. ü. NN.

### 2.3 Größe des Planungsgebiets

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt:</b> | <b>17.892 m<sup>2</sup></b> |
| davon  |                             |
| Fläche für Gewerbe                                   | 7.416 m <sup>2</sup>        |
| Fläche für Lagerplatz                                | 950 m <sup>2</sup>          |
| Fläche für Betriebsleiterwohnung                     | 200 m <sup>2</sup>          |
| Private Verkehrsflächen                              | 265 m <sup>2</sup>          |
| Private Grünfläche                                   | 7.225 m <sup>2</sup>        |
| Interne Ausgleichsfläche                             | 497 m <sup>2</sup>          |
| Öffentliche Verkehrsfläche                           | 1.339 m <sup>2</sup>        |
| <b>Externe Ausgleichsfläche</b>                      | <b>4.469 m<sup>2</sup></b>  |

### 3.0 Städtebauliche Entwicklungen/Bauweisen

Das Planungsgebiet soll eine Maschinenhalle mit max. 42 x 23 m erhalten und die notwendigen dazugehörigen Umfahrungen, die im vorderen und an den seitlichen Bereichen asphaltiert, im rückwärtigen Bereich geschottert sind. Am östlichen Giebel der Maschinenhalle ist ein Waschplatz mit Ölabscheider vorgesehen. Eine mögliche Erweiterung mit einer zusätzlichen Maschinenhalle (max. 20 x 42 m) wurde im Norden des Bebauungsplans vorgesehen. Weiterhin befindet sich im Nordwesten des Grundstücks ein geschotterter Lagerplatz für Holz mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Im Südosten lagert sich die Betriebsleiterwohnung mit Garage und Nebengebäude an. Die Fläche dafür beträgt ca. 1.575 m<sup>2</sup> und soll mit Terrasse ausgestattet und als Garten genutzt werden. Das Gebäude mit Nebenanlagen (Garage und Nebengebäude) wird auf eine max. Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Um eine Anbindung an den Ort Kleinwalbur herzustellen, wird die Ausgleichsfläche im Osten direkt an das Betriebsgelände und damit an den Ortskern angeschlossen.

### 4.0 Immissionsschutz

Aufgrund der landwirtschaftlichen und betrieblichen Nutzung entstehen im Bereich des Planungsgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

Erfolgt die Bewirtschaftung auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Emissionen von den Anwohnern ohne Einschränkung zu dulden.

## **5.0 Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

## **6.0 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Kleinwalbur/Gut Kleinwalbur. Von dort zweigt am Ortseingang von Kleinwalbur ein Wirtschaftsweg ab, über den das Grundstück erschlossen wird. Der Wirtschaftsweg wird wie im Durchführungsvertrag festgelegt, mit entsprechendem Unterbau, als Asphalttrag- Deckschicht vom Vorhabensträger auf 3,50 m in Asphalttragdeckschicht ausgebaut. Somit ist die Erreichbarkeit des Planungsgebietes mit den Maschinen und Fahrzeugen des Lohnunternehmens sichergestellt.

Ebenfalls ist dadurch gewährleistet, dass Feuerwehrfahrzeuge im Ernstfall das Gelände unproblematisch erreichen können.

Der Knotenpunkt Gemeindeverbindungsstraße / nördlicher Wirtschaftsweg ist auf Übersichtlichkeit und gute Befahrbarkeit zu prüfen.

Das Landratsamt Coburg, Abt. Straßenverkehrswesen empfiehlt, dass die Richtlinien:

- RASt 06
- RLW
- RStO

Beachtet werden.

### **6.2 Technische Infrastruktur**

#### 6.2.1 Elektrizitätsversorgung

Die Gemeinde Meeder wird mit Strom von der SÜC Energie und H<sup>2</sup>O GmbH versorgt. Somit wird auch das Baugebiet durch diesen Versorger mit Energie versorgt. Es wurde bereits ein Antrag gestellt, um zu prüfen, wo der nächstmögliche Anschlusspunkt gewählt werden kann. Seitens der SÜC Energie und H<sup>2</sup>O GmbH besteht die Möglichkeit am Rande des Flurstückes 342/1 neben einen bestehenden Verteilerschrank eine Messwandlersäule aufzustellen und von dort aus das Bauvorhaben mit Strom zu versorgen. Die übertragbare Leistung für einen normalen Hausanschluss mit 30kW ist hier gegeben. Ebenfalls besteht die Möglichkeit den Anschluss später im Falle eines Photovoltaikaufbaus auf das Hallendach zu erweitern.

#### 6.2.2 Wasserversorgung

Die Gemeinde Meeder wird über das Wasserversorgungsnetz der FWO versorgt. Sowohl das Wasserdargebot als auch die Wasserspeicherung sind ausreichend und so bemessen, dass auch das Planungsgebiet ordnungsgemäß mit Trink- und Löschwasser versorgt werden kann. Der Trinkwasserbedarf sowohl für das Lohnunternehmen, wie auch für das Wohnhaus übersteigt den eines normalen Hausanschlusses nicht. Dementsprechend wurde nach Rücksprache mit der Gemeinde der Anschlusspunkt für die Trinkwasserversorgung im Pumpenhaus auf dem Flurstück

342/1 gewählt. Hier endet eine Wasserzuleitung in DN 50 mm. Es ist ein entsprechender Abzweig auszubilden und die Leitung im Versorgungsgraben zum Baugebiet zu verlegen.

Aus den Unterlagen der FWO ist ersichtlich, dass auf dem Grundstück die FWO-Leitung DN 200 GGG verläuft. Es ist zu beachten, dass die Planunterlagen nur als Vorabinformation für die Planung gilt. Für eine genaue Lagebestimmung muss eine Einweisung durch die FWO vor Ort erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen der FWO durch Grunddienstbarkeiten dringlich gesichert sind. Die Außengrenzen des Schutzstreifens (3m beidseitig von Rohrachse) werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Auf dem Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

### 6.2.3 Abwasser

Die Gemeinde Meeder verfügt über ein ordnungsgemäßes Abwassernetz mit Kläranlage in Großwalbur. Der Planungsbereich soll im Trennsystem entwässert werden. Das Abwasser des Wohnhauses, der Sanitärräume in der Maschinenhalle und des Waschplatzes für die Maschinen (Genehmigung wird bei Übersteigen einer Einleitmenge von mehr als 1m<sup>3</sup> mineralöhlhaltigen Abwassers pro Tag beantragt) wird über eine Hausanschlussleitung DN 150 mm an die Zulaufleitung DN 200 der Ortskanalisation der Ortschaft Kleinwalbur unmittelbar im Bereich der Abwasserpumpstation auf dem Flurstück 342/1 angeschlossen. Dieser Anschlusspunkt wurde ebenfalls nach Rücksprache mit der Gemeinde Meeder gewählt. Die Überprüfung der Genehmigungspflicht ist mit dem Landratsamt Coburg abzustimmen.

### 6.2.4 Niederschlagswasserableitung:

Für das anfallende Oberflächenwasser ist ein Regenrückhaltebecken, das nach Arbeitsblatt A 112 und M153 bemessen wird, geplant. Der Ablauf dieses Regenrückhaltebeckens wird an den Entwässerungsgraben angeschlossen und gelangt hierüber in den Vorfluter der Walbur. Ein Wasserrecht ist zu beantragen. Insbesondere wird auf die Behandlung des verschmutzten Niederschlagswassers aus den befestigten Hofflächen sowie aus den Lagerflächen hingewiesen.

Die Details für die ordnungsgemäß ausgeführte Infrastruktur sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag ist festgeschrieben, dass diese durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind.

Sofern die Entsorgung des Niederschlagswassers nicht kommunal erfolgt, ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss dabei ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Bei landwirtschaftlichen Betrieben ist auch darauf zu achten, dass Betriebsabwässer und stark verunreinigtes Niederschlagswasser nicht ungehindert in den Untergrund versickern

oder in ein Gewässer abgeleitet werden, sondern über dichte Anlagenteile in den betrieblichen

Kreislauf zu integrieren sind. Die Entwässerungsbereiche zwischen unverschmutztem bzw. nur gering verschmutztem Oberflächenwasser (z.B. Dachflächen) und stark verschmutztem Oberflächenwasser (z.B. Niederschlagswasser von den betrieblichen Verkehrsflächen) sind klar abzugrenzen.

Erlaubnisfrei kann in Gewässer dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW), bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) eingehalten werden.

Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen. Hierzu ist eine Entwässerungsplanung gem. Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser zu erbringen.

Auf weitere Arbeitshilfen, wie DWA-A 117, DWA-A 118 und DWA-A 138 wird exemplarisch hingewiesen.

#### 6.2.5 Gasversorgung

Gasversorgung ist nicht vorhanden und wird auch nicht benötigt.

#### 6.2.6 Telefon/Telekom/TV Kabel

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen. Entsprechende Leerrohre für eine spätere Glasfaseranbindung werden im Versorgungsgraben mit vorgesehen.

#### 6.2.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Coburg. Ebenso die organisch-ökologische Verwertung ist gesichert durch den Landkreis Coburg sowie durch die Kompostieranlage in Blumenrod.

## **7.0 Festsetzungen durch Text - geplante bauliche Nutzung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ festgesetzt. Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### (2) Zulässig ist

1. Gewerbebetrieb: Landwirtschaftliches Lohnunternehmen  
Dies beinhaltet die im Durchführungsvertrag dargestellten Nutzungen wie:  
Maschinenwartung (Wartung und Reparatur der betriebseigenen Maschinen)  
Tankstelle für eigene Nutzung

Waschplatz mit Ölabscheider  
Anlieferung und Lagerung von Rundholz  
Hackschnitzeltransporte und Lagerung  
Lagerung weiterer Güter

Nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise wird zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Max. zulässige Grundfläche für Wohnhaus und Garage mit Nebengebäude 200 m<sup>2</sup>.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Im Haus wird das Büro des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens integriert, um möglichst kurze Wege zu ermöglichen, ständig im Blickkontakt mit dem Betrieb zu stehen und für Kundschaft/Mitarbeiter fortlaufend ansprechbar zu sein. Dies ist in der Landwirtschaft unumgänglich geworden und garantiert eine effiziente Arbeitsweise.

Dieser Standort ermöglicht die Errichtung einer kompakten Betriebsstätte mit kurzen Arbeitswegen und somit einer nachhaltigen, ökonomisch sinnvollen Wirtschaftsweise. Als mittelständiges Unternehmen mit dem Ziel eines gesunden Wachstums, ist dies die einzige Möglichkeit eines andauernden unternehmerischen Erfolges und im Kontext die Familie mit der Selbstständigkeit zu vereinen.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet sind folgende Nutzungsschablonen festgelegt:

Zulässig Maschinen- und Betriebshallen, Lager- und Stellplätze, Betriebsleiterwohnung mit einer GRZ von 0,53 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise. Die Firsthöhe der Maschinenhalle wird mit max. 345,5 m ü.NN festgelegt. Die Firsthöhe der Betriebsleiterwohnung darf max. 344 m ü.NN. betragen.

### **7.3 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **7.4 Stellung der Gebäude**

Die Lage der Gebäude und baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Die Gebäude sind im Vorhaben und Erschließungsplan festgeschrieben und auf den Seiten 6 - 10 der Begründung dargestellt.

### **7.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### Betriebsleiterwohnung, Garage, Nebengebäude

##### a) Außenwände

Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauwerkes mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig sind auch Holzverschalungen in Teilbereichen der Fassaden (z.B. im Giebel)

##### b) Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis max. 0,50 m über OK Gelände reichen. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.

##### c) Dach

Als Dachformen sind Satteldächer, auch mit Giebelvorbauten (3. Giebel) und mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig. Die Dachüberstände dürfen 1,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind Tondachziegel bzw. Betondachsteine in rot bis rotbraun. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig

#### Betriebsgebäude

##### a) Fassaden

Die Außenwände sind in Trapezblech (in einem gedeckten Grün) auszuführen.

##### b) Sockel

Die Sockelhöhe darf bis 0,50 m über OK Gelände reichen.

##### c) Dach

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 25° zulässig. Vordächer sind zulässig. Als Dacheindeckung für die Lagerhallen ist Trapezblech oder Wellfaserzement (Eternit) in rot bis rotbraun zu verwenden.

Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.

### **7.6 Einfriedungen**

Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Wände sind unzulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht dauerhaft eingezäunt werden.



## **7.7 Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan**

Die zentralen Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages (u.a. Durchführungsfrist, Tragung der Planungs- und Erschließungskosten) wurden in die Begründung aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB).

Vom Vorhabenträger wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der Aussagen zur Gestaltung und topographischen Lage der geplanten baulichen Anlagen macht (inkl. Ansichten, Schnitte) und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **8. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgrund der beiden Bauleitplanverfahren,

- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kleinwalbur „Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen, in der Gemarkung Kleinwalbur mit Grünordnungsplan
- 14. Änderung des Flächennutzungsplans Meeder im Bereich des vorhabenbezogenen BBP Kleinwalbur „Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen, in der Gemarkung Kleinwalbur

die im Parallelverfahren durchgeführt werden, wurde auf die abgeschichtete Umweltprüfung verzichtet, der Umweltbericht gilt für beide Bauleitplanverfahren.

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

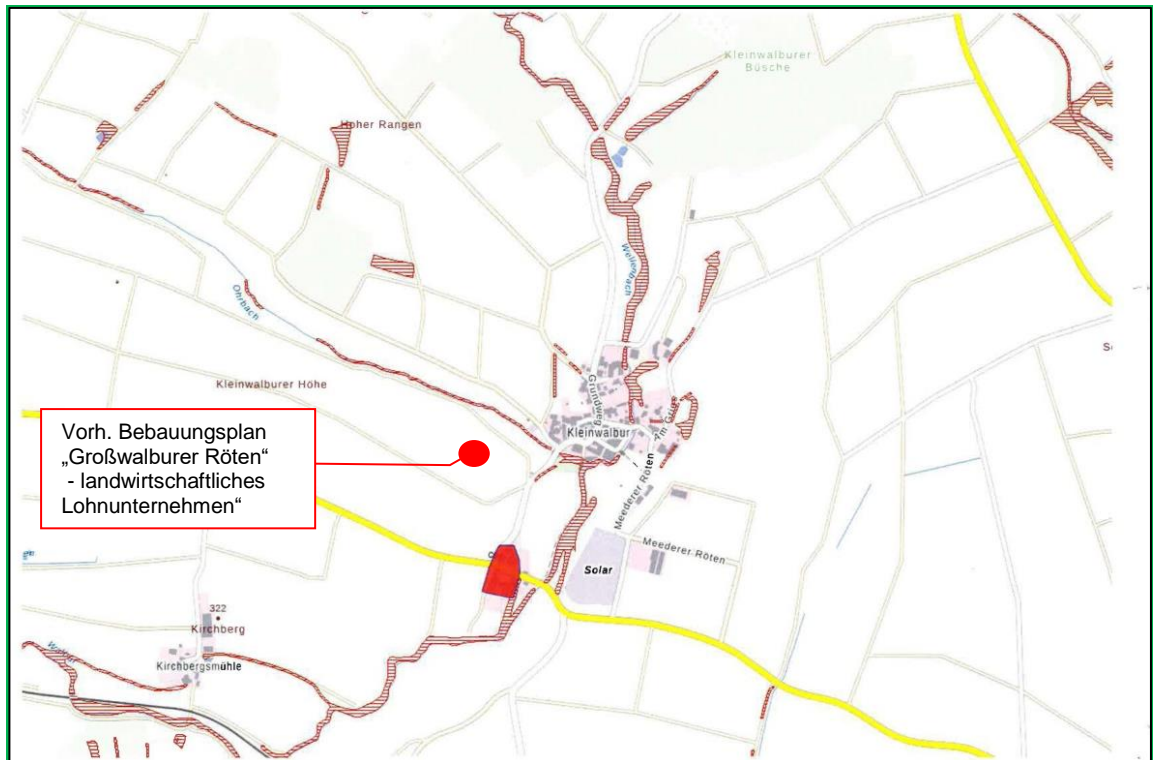
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kleinwalbur „Großwalburer Röten“ – landwirtschaftliches Lohnunternehmen, in der Gemarkung Kleinwalbur mit Grünordnungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Landwirtschaftlichen Lohnunternehmens geschaffen werden.

Eine genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich in der vorhergehenden Begründung.

#### 8.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

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

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



Auszug aus Bayern Atlas Themenkarte Natur und Denkmal mit Darstellung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kleinwalbur, Gemeinde Meeder.

Im Umfeld sind Biotopflächen eingetragen. Diese betreffen allerdings das Plangebiet nicht. Beim Gut Kleinwalbur ist ein Bodendenkmal Nr. 693289 vermerkt.

Aktennummer: D-4-5631-0084

Beschreibung: Befunde der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Ritterguts von Kleinwalbur.

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

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale: Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 8.2.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Kleinwalbur, einem historisch gewachsenen Ort, südlich davon befindet sich Gut Kleinwalbur mit ehemaligem Rittergut, das als Bodendenkmal aufgenommen ist. Der Ort und die Umgebung sind stark landwirtschaftlich geprägt. Die umgebenden Wirtschaftswege werden auch als örtliche Spazierwege genutzt. Überörtliche Wanderwege schließen nicht an.

#### **Auswirkungen**

Durch die Lage des geplanten landwirtschaftlichen Lohnunternehmens werden der Ort Kleinwalbur und die umliegenden Gebäude nicht beeinträchtigt. Eine störende Auswirkung in Form von Lärm auf die Immissionsorte (Straße, Wohnbebauung mit Sichtbeziehung) ist nicht zu erwarten. Für Freizeit und Erholung und für den Tourismus in der Region entstehen geringfügige Störungen und Veränderungen des Landschaftsbildes, die sich jedoch in die landwirtschaftlich genutzte Region einfügen.

#### **Ergebnis**

Durch das geplante Gewerbegebiet am Ortsrand von Kleinwalbur entstehen für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung bzw. Lärm keine Einschränkungen. Im Bereich Freizeit und Erholung werden die Störungen durch Eingrünungen der Anlage und entsprechender Ausgleichsmaßnahmen die Umweltauswirkungen als **gering** eingestuft.

### 8.2.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

#### **Beschreibung Sachgüter**

Auf dem zukünftigen Gewerbegebiet sind keine Naturdenkmäler oder sonstige (Natur-) Schutzgebiete bekannt. Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan der Gemeinde Meeder auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna – Habitatgebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Im Plangebiet selbst liegt kein Biotop, im Umfeld des Plangebietes ist der Ohrbach als Biotop ausgewiesen

#### **Auswirkungen Sachgüter**

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets geht die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung verloren. Der Betrieb arbeitet allerdings im Bereich der Landwirtschaft, hat jedoch aufgrund der fehlenden eigenen landwirtschaftlichen Flächen keine Privilegierung.

#### **Ergebnis Sachgüter**

Durch das geplante landwirtschaftliche Lohnunternehmen geht der Landwirtschaft eine Ackerfläche verloren, jedoch werden die Beeinträchtigung aufgrund der Eingriffsgröße, und da der Betrieb der Landwirtschaft zugutekommt, als **gering** angesehen.

#### **Beschreibung Kulturgüter**

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Denkmalliste im Geltungsbereich nicht bekannt. Das Bodendenkmal Gut Kleinwalbur wird nicht beeinträchtigt.

#### **Auswirkungen Kulturgüter**

Keine Auswirkungen auf Kulturgüter

#### **Ergebnis Kulturgüter**

Aufgrund der Lage und Ausrichtung des Gewerbegebiets ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Kleinwalbur nicht gegeben. Es wird eine Sichtschutzhecke Richtung Gut Kleinwalbur, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche herangezogen werden kann, gepflanzt. Damit ist die Beeinträchtigung auch in dieser Richtung gemildert, sodass nur von einer **geringen** Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### 8.2.3 Schutzgut Tier und Pflanze

#### **Beschreibung**

Die Anlage grenzt an keine geschützten Landschaftsbestandteile an. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

#### **Auswirkungen**

Während der Bauzeit kommt es zu Lärmbelästigung durch die Anwesenheit von Fahrzeugen und Erschütterungen. Dadurch kommt es zu Störungen und Fluchtreaktion von Säugetieren

und Vögeln. Die Baufeldfreimachung als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit.

Nach Inbetriebnahme ist weiterhin mit Lärmemissionen zu rechnen. Durch die Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld werden Rückzugsräume für schutzsuchende Tiere geschaffen.

Die Versiegelung der artenarmen Ackerfläche wird durch die Bepflanzung der Randbereiche mit standortheimischen Hecken und durch eine Streuobstwiese ausgeglichen.

### **Ergebnis**

Für die o. g. Schutzgüter auf der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche wird durch die Ausgleichsmaßnahmen mit Grünordnungsfestsetzungen und der geplanten Minimierung der Bodenversiegelung Ersatz geschaffen.

Die Beeinträchtigung wird aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnungsfestsetzungen als **gering** angesehen.

#### 8.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

### **Beschreibung**

Der gesamte Bereich ist ländlich strukturiert, von Dörfern und landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Das ausgewiesene Gewerbegebiet: Landwirtschaftliches Lohnunternehmen liegt in einer hügeligen Landschaft und grenzt an die freie Landschaft an. Eine Anbindung im Osten an den Ort wird durch die geplante Ausgleichsfläche geschaffen.

### **Auswirkungen**

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere durch die geplante Heckenbepflanzung und die im Osten angegliederte Streuobstwiese gemindert, jedoch werden erst nach einigen Jahren die Kompensationsmaßnahmen voll wirksam werden.

Der geplante Bebauungsplan mit seinen Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet einen Übergang zur freien Landschaft, sowie die Anbindung an den Ort zu schaffen und hierdurch die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

### **Ergebnis**

Trotz der grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **mittel** eingestuft.

#### 8.2.5 Schutzgut Boden

### **Beschreibung**

Bei der Ackerfläche handelt es sich um lehmige, tonige Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit. Der vorhandene Boden ist ausreichend tragfähig und für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.

### **Auswirkungen**

Durch die Bebauung wird ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Bereichsweise kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Die übrige landwirtschaftliche Fläche geht durch die Umwandlung von Acker- in extensives Grünland nicht verloren, sondern wird eher aufgewertet. Lagerflächen werden soweit wie möglich wassergebunden ausgeführt.

### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der o. g. Ausführungen Umweltauswirkungen **geringer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 8.2.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft

#### **Beschreibung**

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine fließenden und stehenden Gewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen, bzw. wassersensible Bereiche im Hinblick auf Hochwassergefahren sind nicht vorhanden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um Überschwemmungsgebiete. Über den Grundwasserstand gibt es keine Informationen.

#### **Auswirkungen**

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Außerdem bildet sich auf den Ausgleichsflächen eine Krautschicht aus heimischen Gräsern und Kräutern, die eine Filterschicht und somit eine Aufwertung für des Schutzgutes Wasser bewirkt. Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Ohrbach zugeführt.

#### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse insgesamt zusammen.

**Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben**

| Umweltschutzgut       | Umweltauswirkungen  |               |
|-----------------------|---|---------------|
|                       | Konfliktverursachende Wirkungen der geplanten Maßnahme  | Erheblichkeit |
| Mensch                | keine konfliktverursachenden Wirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, Beeinträchtigung der Freizeit oder Erholungsfunktion   | <b>gering</b> |
| Kultur- und Sachgüter | Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bonität  | <b>gering</b> |
| Tiere/Pflanzen        | Geringe Beeinträchtigung von Lebensräumen durch vorherige Monokultur, durch Umnutzung teilweise Verbesserung hinsichtlich Flora und Fauna, Versiegelung soweit wie möglich wassergebunden | <b>gering</b> |
| Landschaftsbild       | Veränderung des Landschaftsbildes durch die Gebäude,  | <b>mittel</b> |
| Boden                 | Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung  | <b>gering</b> |
| Wasser / Klima / Luft | keine Veränderung auf das Makroklima zu erwarten, Grundwasser nicht betroffen, Regenwasserversickerung  | <b>gering</b> |

8.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bestehen, die o.g. Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

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

8.4.1 Folgende Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mindern:

- 
- Festsetzung zum schonenden Umgang mit Mutterboden
- Festsetzung einer Eingrünung der Südseite der Anlage
- Festsetzungen zu Oberflächen auf privatem Grund (Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Lagerflächen)
- Festsetzung zur unauffälligen, der Umgebung angeglichen Außengestaltung der Technikgebäude

- Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig
- Die Kabel sind als Erdkabel auszuführen
- Versickerung von Niederschlagswasser

#### 8.4.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Anlage ist in einem Bereich geplant, der ackerbaulich genutzt wird. Aufgrund der Topografie ist eine größere Fernwirkung der Anlage nicht gegeben, insbesondere in Zusammenwirken mit der geplanten randlichen Eingrünung auf der Südseite.

Direkt im Planbereich sind aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Vorrangige Lebensgrundlagen für Tiere (Vogelschutzrichtlinie) und FFH-Flächen sind nicht betroffen. Auf eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen wurde deshalb verzichtet.

Auswirkungen auf feldbrütende Vogelarten sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich verbessert sich die Situation für direkt auf Ackerflächen nistende Arten durch entstehende Brachflächen. Viele Arten können in der dichten, hohen Vegetation der Ackerflächen nicht nach Nahrung suchen und sind auf Stellen mit niedrigerer und artenreicherer Vegetation angewiesen.

#### 8.4.3 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Die überplante hat eine Gesamtgröße von 16.553 m<sup>2</sup>

Für Ackerfläche wird die Kategorie I, Typ A, Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad und in der Regel ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 festgelegt. Gewählter Faktor 0,3. Aufgrund der Reduzierung der GRZ auf 0,53 wird der untere Wert angenommen.

### Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere   |  |
| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  | <b>Typ A</b><br><b>hoher</b><br>Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br><br>Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere | <b>Typ B</b><br><b>niedriger bis mittlerer</b><br>Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br><br>Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere |
| Kategorie I<br><b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerflächen</li> <li>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen</li> <li>• Verrohrte Gewässer</li> <li>• Ausgeräumte Agrarlandschaften</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 a)</li> </ul> | Feld A I<br><br><b>0,3 - 0,6</b><br><b>gewählter Faktor</b><br><b>0,3</b>  | Feld B I<br><br><b>0,2 - 0,5</b><br>(In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)                     |



|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Kategorie II</b><br><b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder</li> <li>• Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege</li> <li>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland soweit nicht in Liste 1 c erfasst</li> <li>• Auenstandorte</li> <li>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 b)</li> </ul>   | <b>Feld A II</b><br><br><b>0,8 - 1,0</b>                             | <b>Feld B II</b><br><br><b>0,5 - 0,8</b><br><br>(In besonderen Fällen 0,2)*  |
| <b>Kategorie III</b><br>Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten</li> <li>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder</li> <li>• Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte</li> <li>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche</li> <li>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen</li> <li>• ... (vgl. Liste 1 c)</li> </ul> | <b>Feld A III</b><br><b>1,0 - 3,0</b><br>(In Ausnahmefällen darüber) | <b>Feld B III</b><br><br><b>1,0 – 3,0</b><br><br>(In Ausnahmefällen darüber) |

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

Die Basisfläche/Eingriffsfläche

beträgt 16.553 m<sup>2</sup> (ohne bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche= Wirtschaftsweg)

Daraus ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 eine Ausgleichsfläche von 4.966m<sup>2</sup>

#### Geplante Ausgleichsflächen

|    |   |                                      |
|----|---|--------------------------------------|
| A1 | Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen 5 m breit mit standortgemäßem autochthonem Pflanzgut | 497,00 m <sup>2</sup>                |
| A2 | Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen   | <u>4.469,00 m<sup>2</sup></u>        |
|    | Ausgleichsfläche insgesamt:   | <u><u>4.966,00 m<sup>2</sup></u></u> |

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

#### 8.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die nachfolgenden Maßnahmen minimiert und ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

#### Ausgleichsfläche A1 Pflanzfläche

497 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand:

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

5 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m. Abstand von Großbäumen als Abschirmung zum Nothelferweg min. 12 m.

Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste - vorgeschlagene heimische, standorttypische Gehölze

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Corylus avellana                  | Wald Hasel                   |
| Prunus spinosa                    | Schlehdorn - Schwarzdorn     |
| Sambucus nigra                    | Schwarzer Holunder           |
| Ligustrum vulgare                 | Gemeiner Liguster            |
| Carpinus betulus                  | Gemeine Hainbuche            |
| Acer platanoides "Cleveland"      | Kegelförmiger Spitzahorn     |
| Aesculus Carnea "Briotii"         | Scharlach - Kastanie         |
| Populus tremula                   | Aspe - Zitter-Espe           |
| Salix alba                        | Baum - Weide - Kopf-Weide    |
| Salix fragilis                    | Knackweide                   |
| Acer campestre                    | Feldahorn - Heckenahorn      |
| Salix caprea                      | Sal - Weide                  |
| Euonymus europaeus                | Pfaffenhütchen               |
| Lonicera xyloseum                 | Gemeine Heckenkirsche        |
| Rhamnus frangula                  | Faulbaum - Pulverholz        |
| Rosa rubiginosa                   | Zaun Rose                    |
| Rosa pimpinellifolia              |                              |
| Hedera helix                      | Gemeiner Efeu                |
| Rosa arvensis                     | Kriechrose                   |
| Ligustrum vulgare                 | "Lodense" Zwerg-Liguster     |
| Lonicera xyloseum "Claveys Dwarf" | Heckenkirsche Clavey`s Dwarf |

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

**Externe Ausgleichsfläche A2**  
**Pflanzfläche**

**4.469 ,00 m<sup>2</sup>**

Ausgangszustand:

Ackerfläche

Ziel:

Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme 1:

Umwandlung von Ackerland in Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Kräutermischungen ((Rieger-Hofmann Nr. 8 Schmetterlings- und Wildbienenwiese, . höchstens 5g/m<sup>2</sup> in Breitflächensaat). Es wird sich eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern herausbilden. Pflege und Erhalt durch 1-2 malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Ausgleichsfläche ist ohne Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu belassen. Der erste Schnitt der Grünlandflächen ist erst ab dem 1. Juli zulässig.

Maßnahme 2:

Herstellung einer Obstbaumreihe zur Weiterentwicklung einer mehrreihigen Obstbaumwiese als typisches Ortsrandbiotop.

Pflanzung von 9 hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von min. 10m.

Pflanzliste

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten.

Apfel:

Baumanns Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, ...

Speierling (*Sorbus domestica*), Walnuss (Sämlinge)

Da sich die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, ist zur Sicherung der Ausgleichsfläche die Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch einzutragen.

#### 8.4.5 Weitere grünordnerische Festsetzungen

##### Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

##### Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Anlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

##### Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

##### Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

#### 8.4.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft, Alternativstandorte wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen und aus den nachfolgend genannten Gründen wurde dieser Standort gewählt:

- Erfassung bestehender Nutzungen im Gemeindegebiet ⇒ wurde berücksichtigt,
- Erfassung von Ausschlussflächen (bestehende oder durch Bauleitpläne festgelegte Siedlungsgebiete, sowie sonstige nicht geeignete Standorte) ⇒ wurde berücksichtigt,
- Landwirtschaftliche Nutzung/Bonität der Flächen ⇒ wurde berücksichtigt,
- Exponierte Kuppen und Hanglagen ⇒ nicht betroffen

#### 8.4.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie

die Angaben der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

#### 8.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Vorhabenträger hat eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Diese ist von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Nach fünf Jahren soll überprüft werden, ob die Eingrünungsmaßnahmen das angestrebte Ziel erreichen.

### **9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf der insgesamt ca. 1,65 ha großen Fläche südwestlich von Kleinwalbur ist die Errichtung eines Gewerbegebiets für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen geplant. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Eingrünungsbereich und die Ausgleichsfläche sind ca. 4.800 m<sup>2</sup> groß. Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich dort keine amtlich kartierten Biotope oder schützenswerte Lebensräume.

Die Bestandsaufnahme ergab, dass sich keine schützenswerten Flächen wie Wasserschutzgebiete, geschützte Tier- und Pflanzenarten oder Landschaftsschutzgebiete im Planungsbereich befinden. Erhebliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Lediglich das Landschaftsbild wird durch die baulichen Anlagen beeinflusst, dies wird jedoch durch die Eingrünung gemindert.

Durch den Betrieb werden geringe Emissionen erwartet.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für den Betrieb für sinnvoll erachtet. Alternativstandorte wurden untersucht, sind jedoch aufgrund der Nähe von Wohngebieten bzw. aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorhanden.

Aufgestellt:  
Weitramsdorf, den 25.05.2020



.....  
Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf / Weidach