

GEMEINDE REDNITZHEMBACH

LANDKREIS ROTH

**5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 1B IGELSDORF MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR EIN SONDERGEBIET
MIT ZWECKBESTIMMUNG
„GEWERBEPARK NATUR UND ENERGIE“,
GEMARKUNG WALPERSDORF**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



thomas wenzel



architektur_städtebau_wertermittlung

kugelbühlstrasse 15

91154 roth t_09171 / 8535-0 f_09171 / 8535-20

ERMISCH



& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines, Planungsabsicht	4
2.	Lage des Planungsgebietes	4
3.	Vorgesehene Nutzungsdarstellung	5
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
4.3	Biotopkartierung / ABSP	6
4.4	Sonstige Schutzgebiete	6
4.5	Natura 2000 Gebiete	6
5.	Städtebauliche Gestaltungsabsicht	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Erschließung und Verkehr	7
5.4	Versorgung / Anschlüsse	8
5.5	Entsorgung	8
5.6	Immissionen / Lärmschutz	8
6.	Baugebiet in Zahlen	10
7.	Umweltbericht	10
7.1	Bestand und Bewertung	10
7.2	Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter	14
7.3	Eingriffsermittlung	17
7.4	Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung	18
7.5	Hinweise	18
7.6	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	18
7.7	Geprüfte Alternativen	18
8.	Aufstellungsvermerk:	19

1. ALLGEMEINES, PLANUNGSABSICHT

Auf dem ehemaligen Gelände der Sondermüllentsorgungsanlage der GSB möchte die Projektgesellschaft „Gewerbepark Natur und Energie Projekt GmbH & Co. KG“ den so genannten Gewerbepark Natur und Energie errichten.

Das ehemalige GSB-Gelände erstreckt sich auf den Gemarkungen der Stadt Schwabach und der Gemeinde Rednitzhembach. Die vorgesehenen Nutzungen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Rednitzhembach, bezogen auf die jeweiligen Flurnummern, sind wie folgt:

Flur-Nr. 698/12	Biogasanlage, Teil der Verbrennungsgasanlage
Teilfläche 698	(neu laut VN 986 gemessen zu 698/12)
Flur-Nr. 717/36	Verkehrsfläche
Flur-Nr. 717/35	Waage
Flur-Nr. 717/32	Annahme Labor
Flur-Nr. 717/3	Informationszentrum, Labor, Parkfläche
Flur-Nr. 716	Parkplatz

Die Projektbeschreibung vom April 2006 der Projektgesellschaft „Gewerbepark Natur und Energie Projekt GmbH & Co. KG“ liegt als Anlage bei.

Der Planungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach größtenteils als Sondergebiet dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 1b Igelsdorf weist die Fläche als Gewerbegebiet aus.

Um die daraus resultierende bauleitplanerische Unstimmigkeit zu heilen und die Nachfolgenutzung Gewerbepark Natur und Energie auf dem ehemaligen GSB-Gelände zu ermöglichen wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan, sowie der Bebauungsplan 1b Igelsdorf zum Sondergebiet Natur und Energie geändert.

2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebiets von Rednitzhembach, im Landkreis Roth. Das Sondergebiet Natur und Energie erstreckt sich durch die Nachnutzung des ehemaligen GSB-Geländes auf der Gemarkung Walpersdorf der Gemeinde Rednitzhembach und dem Gebiet der Stadt Schwabach aus.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 698/12, 717/36, 717/35, 717/32, 717/3, 716 und Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 698 (neu laut VN 986 gemessen zu 698/12) der Gemarkung Walpersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 3,13 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- die Gemarkungsgrenze der Stadt Schwabach bzw. Flurnummer 717/16 der Gemarkung Walpersdorf im Norden
- die Staatsstraße St 2409 und das Gewerbegebiet 1b Igelsdorf im Osten
- durch das Gewerbegebiet 1b Igelsdorf bzw. Flurnummer 716/2 der Gemarkung Walpersdorf im Westen
- durch die Siemensstraße im Süden.

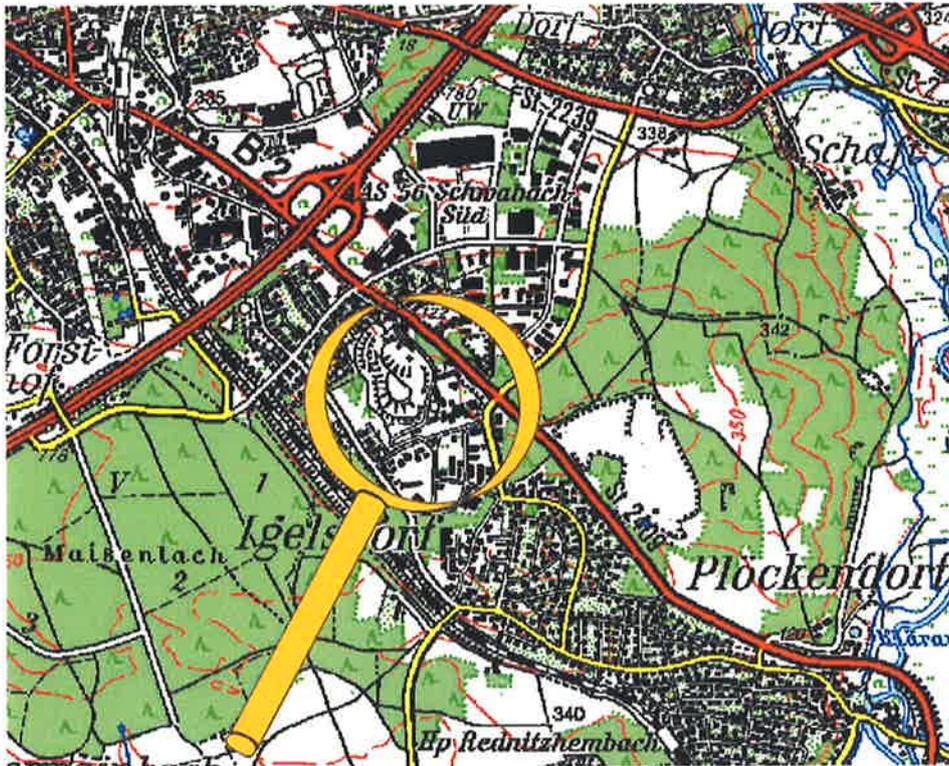


Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)

3. VORGEGEHENE NUTZUNGSDARSTELLUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestand die Nutzung einer Baufläche für Abfallbeseitigung, die durch die GSB betrieben wurde.

Auf dem Gemeindegrenzen überschreitenden Standort wird durch Neunutzung der bestehenden Flächen durch die Projektgesellschaft „Gewerbepark Natur und Energie Projekt GmbH & Co. KG“ der ehemalige Standort der GSB reaktiviert.

Auf dem Grundstück soll in den nächsten Monaten ein Gesamtkonzept realisiert werden, das zum einen Strom, Gas und Wärme produziert, und die Wärme am Entstehungsort auch nutzt. Die Einspeisung von Gas ist in das Netz der Schwabacher Stadtwerke vorgesehen.

Zur Gewinnung von Strom und Wärme kommen ausschließlich nachwachsende Rohstoffe, Rückstände aus der Lebensmittelindustrie, Grünschnitt, unbelastete Hölzer, etc. zum Einsatz. (siehe Anlage der Projektgesellschaft „Gewerbepark Natur und Energie Projekt GmbH & Co. KG“)

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

4.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7) und ist im Regionalplan als Gebiet mit städtisch-industrieller Nutzung dargestellt (Begründungskarte 1: ökologisch-funktionelle Raumgliederung).

Naturräumlich gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Naturraumes 113, Mittelfränkisches Becken, innerhalb des Teilraumes 113.3 Südliche Mittelfränkische Platten.

4.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach von 1978 stellt den ca. 3,13 ha umfassenden Geltungsbereich größtenteils als Sonderbaufläche „Zweckverband Sondermüllplätze Mittelfranken“ dar. Der westliche Teilbereich umfasst eine Fläche für Gewerbe mit dem Hinweis der versagten Genehmigung für ein Sondergebiet.

Gemäß Änderungsbeschluss vom 29.06.2006 wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 17. Änderung im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB geändert und stellt künftig ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Gewerbepark Natur und Energie“ im Sinne von §11 Abs. 1 BauNVO dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4.3 Biotopkartierung / ABSP

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung oder der Arten- und Biotopschutzkartierung.

4.4 Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4.5 Natura 2000 Gebiete

Innerhalb des Planungsumgriffs oder unmittelbar angrenzend sind keine FFH- oder SPA-Gebiete ausgewiesen oder gemeldet.

5. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Natur und Energie (SO) i. S. d. § 11 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl i. S. 466) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß der GRZ für Sonstige Sondergebiete orientiert.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist für das jeweilige Baufenster in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt, bezogen auf das vorhandene Gelände.

Da es sich vornehmlich um bestehende Gebäude, bzw. um Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden handelt, wird die maximal zulässige Traufhöhe für die im Planblatt festgelegten Baufenster und nicht durch Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Die an die Gemarkungsgrenze der Stadt Schwabach angrenzenden Baufenster sollten im Zuge eines bauleitplanerischen Verfahrens durch die Stadt Schwabach sinnvoll fortgeführt werden.

5.3 Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet wird über die bestehende Grundstückerschließung an der Siemensstraße verkehrstechnisch erschlossen.

Die Siemensstraße dient als interne Sammelstraße des Gewerbegebiets 1b Igelsdorf. Die Siemensstraße ist über die Penzendorfer Straße an die ST 2409 angeschlossen.

Die momentane Planung des Investors geht täglich von einer Verkehrsbewegung von ca. 30 LKw's und 70-100 Pkw aus.

Der zu erwartende Verkehr durch die Nutzung als Gewerbepark Natur und Energie kann sowohl im PKW- als auch im Lieferbetrieb durch LKWs von der Siemensstraße mit ihren Anschlüssen aufgenommen werden.

Bei einer Neunutzung des bestehenden östlichen Gewerbegebiets kann es jedoch zu einer Überlastung der Erschließungsstrecken kommen.

In Verbindung mit dem Straßenbauamt Nürnberg werden derzeit Lösungsmöglichkeiten für den Umbau des Knotens ST 2409 / Penzendorfer Straße gesucht, um eine ordnungsgemäße Erschließung des Gewerbegebiets in einem weiteren Verfahren sicherstellen zu können.

Die verkehrsmäßige Erschließung für die Fl.-Nr. 1443/36, /18, /62 der Gemarkung Schwabach auf dem Gebiet der Stadt Schwabach über die Siemensstraße kann erst geregelt werden, wenn der Gemeinde Rednitzhembach die tatsächliche Nutzung der genannten Flächen vorliegt.

5.4 Versorgung / Anschlüsse

Da es sich lediglich um die Neunutzung der vorhandenen Einrichtungen des ehemaligen GSB-Geländes handelt, sind sämtliche Versorgungsanschlüsse in ausreichender Form bereits durchgeführt und vorhanden.

Das Gelände verfügt über ein eigenes Löschwassersystem mit zwei eigenen Löschwasserbecken, um die Versorgung mit Löschwasser über ein eigenes Ringleitungssystem mit Oberflurhydranten sicherzustellen.

5.5 Entsorgung

5.5.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Die anfallenden industriellen Abwässer werden vorgereinigt und zusammen mit den häuslichen Abwässern über das bestehende Kanalisationssystem und den vorhandenen Anschluss in das Leitungsnetz der Stadt Schwabach eingeleitet.

Es ist sicherzustellen, dass die Abwasserentsorgung, je nach Anfallart, im Einklang mit der Abwasserverordnung mit ihren Anhängen und/oder der Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach und der Gemeinde Rednitzhembach steht.

5.5.2 OBERFLÄCHENWASSER

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Kanalnetz und wird über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Rednitzhembach entsorgt. Bei direkter Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer sind die Maßgaben des Merkblattes M 153 der DWA (früher ATV-DVWK) zu beachten.

5.6 Immissionen / Lärmschutz

Für das Sondergebiet Natur und Energie gelten die Höchstmaße nach TA-Lärm für Gewerbegebiete.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zur angrenzenden Nutzung werden für das Sondergebiet zulässige Lärmkontingente festgesetzt. Zur Festlegung der Schalleistungspegel wurde das Gebiet in 2 Teilflächen aufgeteilt. Teilfläche 1 bezieht sich auf den westlichen und Teilfläche 2 auf den östlichen Geltungsbereich.

Die Werte für den Teilbereich 1 (ca. 19.200 m²) betragen:

- Tagzeit von 6 bis 22.00 Uhr: max. 62 dB (A)/m² Grundstücksfläche
- Nachtzeit von 22 bis 6.00 Uhr: keine Vorgabe

Die Werte für den Teilbereich 2 (ca. 12.100 m²) betragen:

- Tagzeit von 6 bis 22.00 Uhr: 68 dB (A)/m² Grundstücksfläche
- Nachtzeit von 22 bis 6.00 Uhr: max. 55 dB (A)/m² Grundstücksfläche.

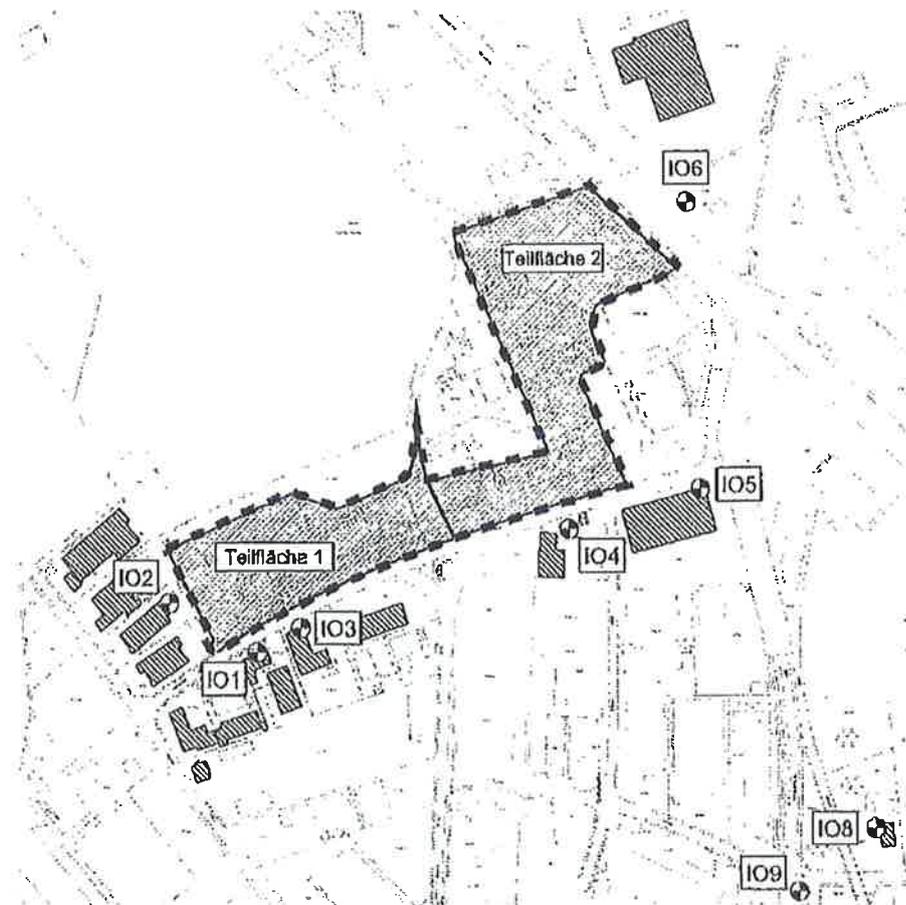


Abbildung 2: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Die max. zulässigen Lärmkontingente sind festgesetzt und müssen im jeweiligen Bauantrag nachgewiesen werden.

Lt. Schallschutzgutachten des Ing.-Büros W. Sorge, Nürnberg wird durch die festgesetzte Lärmkontingentierung auf den Parzellen ein zukünftig konfliktfreies Nebeneinander der Sonder-, Gewerbe- und Wohngebiete gewährleistet. Bei Beachtung der festgelegten betrieblichen Beschränkungen kann davon ausgegangen werden, dass keine Immissionskonflikte auftreten.

6. BAUGEBIET IN ZAHLEN

Geltungsbereich, gesamt	31.377,0 m ²	100,0 %
Bestehende Gebäudeflächen	5.580,0 m ²	17,8 %
Bereits versiegelte Flächen	19.267,0 m ²	61,4 %
Bestehende Grünflächen	6.530,0 m ²	20,8 %

7. UMWELTBERICHT

7.1 Bestand und Bewertung

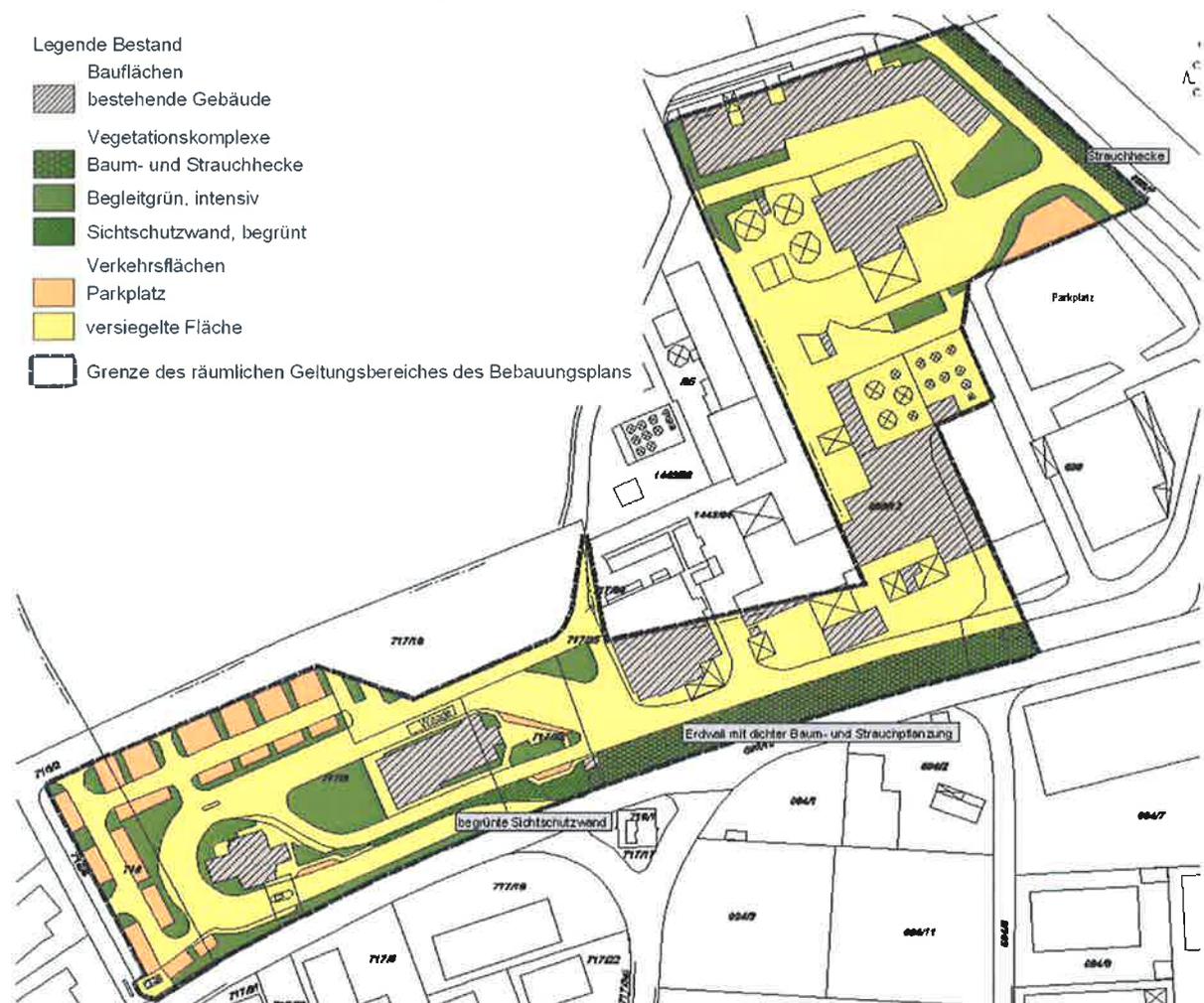


Abbildung 3: Bestandsplan (unmaßstäblich)

7.1.1 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich derzeit um die ehemaligen Anlagen der GSB Sonderabfall Entsorgung Bayern, welche aus einer biologischen Abwasseraufbereitung, einer Trocknungsanlage für vorbehandelte Abwässer und einer Verbrennungsanlage bestehen. Die Flächen unterliegen der Lärm- und Immissionsbelastung aus den betrieblichen Abläufen.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet, mit deutlicher Entfernung zu ausgewiesenen Wohngebieten, besteht eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch hinsichtlich Lärm und Immissionen.

7.1.2 FAUNA

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich fast ausschließlich um versiegelte Flächen, für die keine faunistischen Hinweise vorliegen.

Als Habitat und Vernetzungselement, vor allem für die Avifauna und Insekten, ist der südlich und östlich angrenzende Gehölzbestand zu werten, obwohl auch hier keine faunistischen Untersuchungen vorliegen. Aus faunistischer Sicht ist der Geltungsbereich als vergleichsweise geringwertig einzustufen.

7.1.3 FLORA

Die potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet, die sich ohne menschliches Zutun langfristig einstellen würde, wäre nach Hohenester ein Artenarmer Föhren-Eichenwald mit Pfeifengras-Subassoziation (*Pinum-Quercum molinietosum*); sie ist aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht mehr ablesbar.

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation erfolgte im August 2006 durch das Büro Ermisch & Partner.

Wie auf dem Bestandsplan dargestellt, ist der größte Teil des Geltungsbereiches überbaut bzw. versiegelt. Als Grünflächen ist das Siedlungs- bzw. Ziergrün mit Hecken- und vereinzelt Baumpflanzungen anzusehen. Den größten Wert weist der im Süden bepflanzte 3 bis 4 m hohe Erdwall sowie die Heckenpflanzung im Osten, abgrenzend zur Staatsstraße, auf. Hier sind die folgenden Arten zu finden:

Deutscher Name	Lateinischer Name
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rosa	<i>Rosa canina</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Kirsche	<i>Prunus spec.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>



Abbildung 4: begrünte Sichtschutzwand am Eingangsbereich

Insgesamt weisen die Vegetationsbestände im Geltungsbereich aus floristischer Sicht eine geringe Wertigkeit auf.

Realnutzung im Geltungsbereich	Flächen in m ²	Anteil in %
bestehende Gebäude	5.580,00	17,8
versiegelte Fläche	19.267,00	61,4
Grünfläche	6.530,00	20,8
Gesamtfläche	31.377,00	100,00

Abbildung 5: Tabelle Realnutzungsstatistik



Abbildung 6: Erdwall mit Baum- und Strauchbepflanzung

7.1.4 GEOLOGIE UND BODEN

Das Planungsgebiet gehört zur geologischen Formation des Trias. In Igelsdorf tritt dabei der Blasensandstein einschließlich Semiontensandstein mit bunten Tonen auf. Der Blasensandstein ist mittel- bis grobkörnig, feldspatreich, vereinzelt treten feinkörnige Sandsteinlagen auf. Die weitflächigen Gesteine des Blasensandsteins sind dafür bekannt, dass sie zur Braunerdebildung neigen.

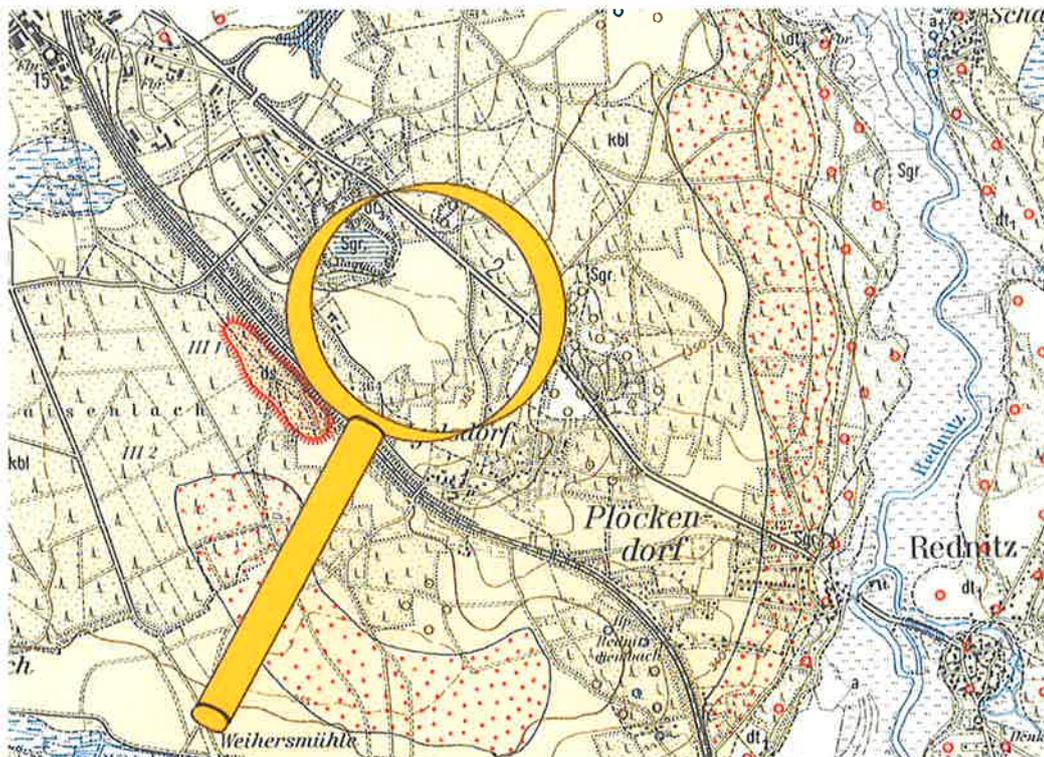


Abbildung 7: Ausschnitt geologische Karte

Die Böden im Geltungsbereich sind größtenteils versiegelt, was ihre naturschutzfachliche Bedeutung mindert.

7.1.5 WASSER

Fließ- oder Stillgewässer sind von der Planung nicht berührt.

Die Sondergebiets- und Gewerbeflächen sind vollständig überbaut und versiegelt. Damit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht gegeben.

7.1.6 LUFT / LOKALKLIMA

Das Klima im Bearbeitungsgebiet ist gemäßigt kontinental.

Es dominieren Windrichtungen aus West und Nord-West. Bemerkenswert ist die hohe Anzahl der Tage mit Windstille (im Jahresmittel 20 %), die die Bildung von Inversionswetterlagen mit einem verringerten vertikalen Luftaustausch begünstigen.

Die großen Gebäude und die asphaltierten Flächen tragen zu einer starken lokalen Erwärmung bei.

7.1.7 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Nutzung als Abfall- und Entsorgungsanlage durch technische Anlagen, hohen Gebäuden und Flachbauten geprägt.

Aus der einheitlichen Nutzung und weitgehend fehlenden Zusatzstrukturen wie Bäumen, oder Heckenstrukturen resultiert eine verringerte visuelle Vielfalt. Eine Erholungseignung im unmittelbaren Planungsumfeld ist nicht gegeben.

7.1.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kulturgüter, wie beispielsweise Bodendenkmäler, sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

7.1.9 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Aufgrund der baulich-gewerblichen Nutzung im Planungsumgriff sind keine besonderen Abhängigkeiten der Schutzgüter erkennbar.

7.2 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter

7.2.1 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Im Zuge von Abriss, Erschließung und Umbau innerhalb des Geltungsbereiches werden vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz in dem angrenzenden Gewerbegebieten sowie dem ca. 400 m südlich vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet auftreten. Vor allem während der Abrissarbeiten ist mit einer erhöhten Lärm- und vor allem Staubbelastung zu rechnen. Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen und Geräteeinsatz bzw. durch den zusätzlichen Verkehr auf der Zufahrtsstraße hervorrufen.

Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderung an den Bebauungsplan „1b Igelsdorf“ der Gemeinde Rednitzhembach bildet der Bericht des Ingenieurbüros Sorge.

Die Nutzung als Sondergebiet kann zu Immissionsbelastung führen, wobei durch die Lärmkontingentierung eine Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte sichergestellt ist.

Geruchsbelästigung durch die Anlieferung und die Umwandlung der Biomasse in Strom und Wärme können aufgrund der baulichen und anlagebedingten Voraussetzungen nahezu ausgeschlossen werden. Die nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) NRW zulässigen Werte sind einzuhalten und in einem Gutachten entsprechend dieser Richtlinie nachzuweisen.

DIESES IST SPÄTESTENS BEI EINREICHUNG DER BAUGENEHMIGUNG VORZULEGEN.

7.2.2 FAUNA

Während der Abrissarbeiten und der Umbaumaßnahmen ist mit einer erhöhten Staub- und Lärmentwicklung zu rechnen und einer Bewegungsunruhe durch Baufahrzeuge. Da die Fläche aber auch bisher als Sonderstandort genutzt wurde und die direkt angrenzende Staatsstraße 2409 sehr stark befahren wird, liegt keine Verschlechterung des Freiraumes vor.

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Fauna werden aufgrund der Ausgangssituation nicht gesehen.

7.2.3 FLORA

Da, bis auf die größere Baum- und Strauchpflanzung am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches, keine wertvollen oder geschützten Arten oder Pflanzengesellschaften vorkommen, wird die Eingriffserheblichkeit in dieses Schutzgut als gering eingestuft.

Der Bereich des südlich und östlich verlaufenden Grüngürtels sind keine Eingriffe in den Bestand zulässig.

Für die Flora ist während der Abrissarbeiten und der Wiederbebauung mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen.

Eingriffe in den Wurzelraum und in den Kronenbereich sonstiger Bäume innerhalb des Geltungsbereiches können zu einer Beeinträchtigung der Gehölze führen, die durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind. Dazu gehört die Einhaltung der DIN 18920 während der Bauarbeiten.

7.2.4 GEOLOGIE UND BODEN

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Da sich das Baugebiet jedoch innerhalb eines vollständig anthropogen veränderten Grundstücks befindet und ca. 79 % der Fläche bereits versiegelt und bebaut sind, ist nicht mit einer wesentlichen Leistungseinbuße für den Naturhaushalt zu rechnen.

Entsprechend den Gutachten der Fa. Dr. Rietzler & Heidrich GmbH von 2005 zu Boden- und Bausubstanzuntersuchungen sowie dem Gutachten „Erfassung der Kanalschäden im Bereich des Betriebsgeländes GSB Sonderabfallentsorgung Bayern GmbH Standort Schwabach“ vom 10.07.2006 wird auf stellenweise auftretende Boden- und

Bausubstanzbelastungen hingewiesen, die im Falle von Aushub- und Abbruchmaßnahmen abfallrechtlich relevant sind.

7.2.5 WASSER

Während der Bauzeit besteht aufgrund der vorhandenen Versiegelung kein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte.

Entsprechend dem unter 7.2.4 genannten Gutachten ist eine Behebung der Schäden im Kanalsystem zum Schutz des Grundwassers vorzusehen.

7.2.6 LUFT / LOKALKLIMA

Auf Grund der bisherigen Bebauung und Versiegelung standen ein Großteil der Flächen auch vorher nicht mehr der Kaltluftbildung zur Verfügung und trugen auch nicht zu einer Verbesserung der Lufthygiene bei. Dieser Zustand wird durch die geplanten Veränderungen verbessert, da die Projektgesellschaft „Gewerbepark Natur und Energie Projekt GmbH & Co. KG“ ausschließlich nachwachsende Rohstoffe, Rückstände aus der Lebensmittelindustrie, Grünschnitt, unbelastete Hölzer, etc. zur Erzeugung von Wärme und Strom nutzt. Damit wird der Entstehung schädlicher Immissionen entgegengewirkt.

7.2.7 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Die vorhandenen Anlagen der GSB Sonderabfall und Entsorgung Bayern werden, angepasst auf die Nutzung von Biomassen, weiter betrieben. Durch die wenigen baulichen Änderungen kommt es zu keiner wesentlichen Änderung im Landschaftsbild.

7.2.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kulturgüter werden durch den Bebauungsplan Nr. 1b nicht beeinträchtigt.

7.2.9 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Umnutzung von innerstädtischen Flächen ist der Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ stets vorzuziehen und stellt somit eine Verbesserung dar.

Es verhindert eine weitere Zersiedelung und Versiegelung der Landschaft und es wird ein Beitrag zur Vermeidung von Flächenverbrauch in der Landschaft geleistet. Die Schutzgüter werden somit geschont.

Die bau-, betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter lassen sich tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Prognose des Umweltzustandes bei Projektdurchführung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen ¹⁾	Betriebsbedingte Auswirkungen ²⁾
Mensch / Immissionen	mäßig	keine	keine
Fauna	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering
Geologie und Böden	gering	gering	keine
Oberflächenwasser	gering	keine	keine
Grundwasser	gering	keine	keine
Luft / Lokalklima	keine	gering	gering
Landschaftsbild/Erholung	gering	gering	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

(1) anlagebedingte Auswirkungen sind z. Bsp. Gebäude, versiegelte Flächen und Gehölzpflanzungen

(2) betriebsbedingte Auswirkungen sind die ausgeführten Nutzungen, z. Bsp. das Parken auf den Parkflächen, das Einkaufen im Einkaufsmarkt, Wohnen und Arbeiten

7.3 Eingriffsermittlung

Da es sich beim Geltungsbereich um ein bestehendes Baugebiet handelt und im Eingriffsbereich keine wertvollen Grünflächen vorliegen, liegt kein „Eingriff in Natur und Landschaft“ im Sinne von § 21 Abs. 1 BNatSchG vor.

Um die Änderung der Flächennutzung aufzuzeigen sind nachfolgend die Bestands- und Planungsflächen gegenübergestellt:

Flächentyp	BESTAND		PLANUNG		Veränderung
	m ²	%	m ²	%	
Gebäude	5.580	17,8	5.580	17,8	0
Verkehrsflächen/versiegelte Stellflächen	19.267	61,4	19.267	61,4	0
Private Grünflächen	6.530	20,8	6.530	20,8	0

Die Gegenüberstellung der Flächennutzung zeigt zunächst keine Veränderung der Flächen auf.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 ist zukünftig eine Versiegelung von max. 25.101,60 m² zulässig. Dies bedeutet zur bestehenden Überbauung von 24.847,00 m² eine Veränderung um +254,60 m².

Zielsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen im Geltungsbereich.

7.4 Maßnahmen und Festsetzungen der Grünordnung

7.4.1 ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDEN

Alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gründen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

Die im Süden und Osten vorhandenen Gehölzstrukturen der Baum- und Strauchhecke müssen erhalten und in ihrem Bestand gesichert werden.

Des Weiteren sind die großflächigen Grünflächen westlich der vorhandenen Stellplätze und östlich der Infozentrale zu erhalten.

Die begrünte Sichtschutzwand wird als Grünfläche erhalten.

7.4.2 PFLANZUNG VON GEHÖLZEN

Alle Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gründen auf §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung und Strukturierung der Bauflächen.

Auf der östlich der Infozentrale gelegenen Grünfläche sind ergänzend zu den bereits vorhandenen Sträuchern 3 Hochstämme II. Ordnung zu pflanzen.

Geeignete Baumarten:

Feld-Ahorn

Eberesche

Winter-Linde

Acer campestre

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

7.5 Hinweise

Sofern im Geltungsbereich Flächen versiegelt werden, ist in weniger gefährdeten Bereichen (z.B. Umbau der Pkw-Stellplätze) die Befestigung mit teildurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Kiesflächen) auszuführen. Bei Pflanzmaßnahmen auf intensiven Grünflächen sind Baumpflanzungen an Stelle von Strauchpflanzungen umzusetzen.

7.6 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme würde innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich weiterhin ein hohes Maß an Versiegelung bestehen bleiben.

7.7 Geprüfte Alternativen

Die geplante Sonderbaufläche stellt wegen ihrer geringen Umweltauswirkung und der Anbindung an die überörtlich bedeutende Verkehrsinfrastruktur die günstigste Alternative dar. Zudem wird durch die Nutzung der vorhandenen Anlagen eine Neuversiegelung vermieden.

8. AUFSTELLUNGSVERMERK:

Architekturbüro Wenzel

Roth, den 22.08.2006

.....
Thomas Wenzel, Dipl.Ing.(FH) Architekt

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 22.08.2006



.....
Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektin

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den 22.08.2006

.....
(Jürgen Spahl)
1. Bürgermeister

geändert: 29.03.2007