

---

**BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE AUFSEß**

**GEWERBEGEBIET AM BAUHOF**

ORTSTEIL SACHSENDORF, GEMARKUNG SACHSENDORF



**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET SACHSENDORF**

BASIEREND AUF  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE AUFSEß VOM 08.08.2023

GEMEINDE AUFSEß  
SCHULSTRASSE 145  
91347 AUFSEß

**B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan der Gemeinde Aufseß,  
Bereich Sachsendorf**

## **INHALT**

1. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
3. LAGE, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT
4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG
5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN
6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN
7. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
8. UMWELTBERICHT

## **ANLAGEN**

## 1. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT

Die Gemeinde Aufseß, bestehend aus 10 Gemeindeteilen, Aufseß, Dörnhof, Heckenhof, Hochstahl, Hundshof, Kobelsberg, Neuhaus, Oberaufseß, Sachsendorf und Zochenreuth, liegt in der fränkischen Schweiz. Die selbständige Gemeinde Aufseß ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld, welcher auch die Gemeinden Stadt Hollfeld und Plankenfels angehören. Das Gemeindegebiet Aufseß umfasst eine Fläche von ca. 30.000 ha. Es sind derzeit ca. 1.400 Einwohner wohnhaft.

Der Ort Sachsendorf, als Gemeindeteil der Gemeinde Aufseß, liegt an der Staatsstraße 2189 und ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Neben verschiedenen örtlichen Vereinen, befinden sich in Sachsendorf diverse Handwerksbetriebe sowie eine der zwei Biogasanlagen des Gemeindegebiets Aufseß. Weiterhin ist ein Gastronomiebetrieb mit eigener Brauerei ansässig.

Für den Gemeindebereich Aufseß besteht seit einigen Jahren bereits eine Nachfrage an Gewerbeflächen. Durch die aktuelle Verkaufsbereitschaft des Flächeneigentümers, könnte ein Teil der Nachfrage sofort bedient werden. Aufgrund des bestehenden Gebietscharakter durch den angrenzenden Bauhof sowie der natürlichen Abgrenzung zur umliegenden Bebauung durch Wald im Norden und Süden, ergibt sich hierdurch ein optimaler Standort zur Entwicklung eines Gewerbegebiets aus städtebaulicher Sicht.

## 2. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für den Gemeindebereich Aufseß ist ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vorhanden und seit Mai 1994 rechtskräftig.

Derzeit ist das Flurstück 154 Teilfläche, Gemarkung Sachsendorf, als „Fläche der Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan soll das Gebiet als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO ausgewiesen werden.

Der erforderliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bauhof“ der Gemeinde Aufseß, wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.08.2023 gefasst.

Gleichzeitig läuft parallel in der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aufseß „Gewerbegebiet am Bauhof“ (8. Änderung) die Ausweisung der Fläche als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, diese wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Aufseß in der Sitzung vom 08.08.2023 beschlossen .

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit der Flächen

1. Die Änderungsfläche liegt im Südwesten von Sachsendorf. Sie grenzt im Süden an die bestehende Bebauung des Neubaugebiets Hutäcker, Ortsteil Neuhaus, im Westen an die Staatsstraße 2189, im Norden an das Betriebsgelände des aufseßer Bauhofs und im Osten an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Die Änderungsfläche besteht aus einer Teilfläche des Flurstückes 154 der Gemarkung Sachsendorf. Das Flurstück 154 hat eine Gesamtgröße von 10.535 m<sup>2</sup>. Die Änderungsfläche aus diesem Grundstück, derzeit landwirtschaftliche Nutzung, beträgt ca. 6.960 m<sup>2</sup>. Die Restfläche mit 3.575 m<sup>2</sup> ist Waldfläche mit niedrigem Buschwerk und soll als diese auch bestehen bleiben. Sie liegt am südlichen Grenzverlauf zwischen dem Neubaugebiet Hutäcker und der Änderungsfläche.
3. Der Boden besteht aus Keuper und sandigem Lehm. In westlicher Richtung der Änderungsfläche fließt der Fluß Aufseß, getrennt von der Staatsstraße 2189. Bei Grabungen tiefer als die Frostgrenze ist im westlichen Bereich mit Grundwasser von der Aufseß her zu rechnen. Das Änderungsgebiet ist von Altlastenverdachtsflächen nicht betroffen.
4. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist dieser Begründung beigelegt.
5. Das Änderungsgebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.
6. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden eingebracht und müssen mit einer Grunddienstbarkeit gegenüber dem Freistaat Bayern gesichert werden.

#### 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst eine Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO, um die Gewerbeansiedlung bzw. -haltung im Gemeindegebiet zu erreichen. Nicht zulässig sind bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschoße und teilweise der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Das Plangebiet wird in 3 Baufelder geteilt. Jedes Baufeld hat seine eigenen Festsetzungen.

###### - Grundflächenzahl

Eine Überschreitung nach §19 (4) BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätzen, ist möglich.

Baufeld I : 0,4  
Baufeld II : 0,7  
Baufeld III: 0,7

###### - Geschößflächenzahl

Eine Überschreitung nach §20 (4) BauNVO um 50% durch Nebenanlagen ist möglich.

Baufeld I : 0,2  
Baufeld II : 0,3  
Baufeld III: 0,3

###### - Vollgeschoße

Die Zahl der Vollgeschoße wird im Bebauungsplan auf maximal 1 Vollgeschoß festgesetzt.

###### - Dachform

Als Dachform sind sowohl Satteldächer als auch Pultdächer zugelassen. Bei Hallenbauten wird die Dachneigung bis 20° erlaubt. Eingeschoßige Nebengebäude dürfen mit bis zu 20° Dachneigung errichtet werden.

###### - Bauweise

Im Plangebiet ist offene Bauweise vorgesehen.

##### 3. Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Gebäudehöhe (Firsthöhe) und Wandhöhe (WH) festgelegt.

Bei der im Plan „Firsthöhe“ (FH) genannten maximal zulässigen Gebäudehöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut. Mit Wandhöhe (WH) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut gemeint.

- Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan auf maximal:

Hallenbauten: Wandhöhe (WH) 7,50 m und Firsthöhe (FH) 10,00 m, Fußbodenhöhe 1,00 m, jeweils bezogen auf über die Geländehöhenpunkte

Baufeld I : 412,0 NN

Baufeld II : 409,5 NN

Baufeld III : 408,5 NN

- Bezugspunkte

Als Bezugspunkte für die Höhenlage werden im Bebauungsplan an den Grenzen entsprechende Niveaus über NN festgelegt.

Baufeld I : 412,0 NN

Baufeld II : 409,5 NN

Baufeld III : 408,5 NN

## 5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

### 1. Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets erfolgt von der Staatstraße 2189 über die gleiche Zufahrt des gemeindlichen Bauhofs der Gemeinde Aufseß, Flurnr. 154/1 Gemarkung Sachsendorf. Im Anschluss an die asphaltierte Fläche ist ein fünf Meter breiter öffentlich gewidmeter Eigentümerweg als Zufahrtsstraße auf der Änderungsfläche geplant. Dieser soll im Bereich des Wendehammers, mit einem Radius von 11 m, um ca. 1,00 Meter über der bestehenden Geländeoberkante ausgeführt werden und nach Norden zum gemeindlichen Bauhof mit einer Stützmauer gesichert werden. Hierdurch verringern sich die Abgrabungsarbeiten im Bereich der einzelnen Baufeldern.

### 2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Aufseß sichergestellt. Es ist vorgesehen, an der Grenze zwischen gemeindlichem Bauhof und des öffentlich gewidmetem Eigentümerweg private Wasserzählerschächte als Übergabepunkte zu errichten.

### 3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Aufseß sichergestellt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen und Oberflächenwasser sollen vorrangig einer Mulden- oder Flächenversickerung auf den einzelnen Grundstücken zugeführt werden, falls die Bodenverhältnisse eine ordnungsgemäße Versickerung zulassen. Sollte dieses nicht möglich sein, ist eine Einleitung in die Aufseß nur nach vorheriger Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde erlaubt. Oberflächenwasser von versiegelten Flächen, die als Fahrzeugstellplätze oder Fahrzeugwaschplätze benutzt werden, müssen über einen Ölabscheider nach EN 858-1 und EN 858-2 geleitet werden und dürfen nicht der Aufseß zugeführt werden.

### 4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Bayern.

### 5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist über den Landkreis Bayreuth geregelt und gesichert.

### 6. Kommunikation

Die verschiedenen Wege der Kommunikation erfolgen über das Leitungsnetz der Telekom

## 7. Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz unterliegt der Gemeinde Aufseß. Hier wurde durch die Gemeinde Aufseß eine Hydrantendurchflussmessung im Umkreis von 300 m zum Plangebiet durchgeführt. Des weiteren wurde durch die Freiwillige Feuerwehr Sachsendorf der Pumpensumpf am Bauhof getestet. (s. hierzu Anlage 3). Im Zuge der Neuverlegung der Trinkwasserleitung zwischen Neuhaus und Sachsendorf in der Staatsstraße 2189, sowie Vergrößerung des Durchmessers der Leitung von 80 mm auf 100 mm und somit auch eine Durchflusserhöhung zu haben, soll im Bereich des Plangebiets ein Oberflurhydrant installiert werden. Die festgelegte Geschößflächenzahl im Gewerbegebiet (GE) liegt bei 0,2-0,3 GFZ, die Zahl der Vollgeschoße (N) bei 1. Die überwiegende Bauart der baulichen Anlagen wird feuerbeständig, hochfeuerbeständig oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachung haben. Hieraus würde sich nach Anhang 1-Richtwerte für Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 ein Löschwasserbedarf, bei der Gefahr der Brandausbreitung „Klein“, von 800 (48) l/min (m<sup>3</sup>/h) ergeben. Die höchste Hydrantendurchflussmessung lag bei 55 m<sup>3</sup>/h.

## 6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Für die Menschen, Landschaft und Natur werden durch die Ausweisung des Baugebietes keine negativen Auswirkungen erwartet.

## 7. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (nach § 4 Abs. 2 BauGB)

-siehe gesonderte Aufstellung -Anlage—

## 8. UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Aufseß, bestehend aus 10 Gemeindeteilen, Aufseß, Dörnhof, Heckenhof, Hochstahl, Hundshof, Kobelsberg, Neuhaus, Oberaufseß, Sachsendorf und Zochenreuth, liegt in der fränkischen Schweiz. Die selbständige Gemeinde Aufseß ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hollfeld, welcher auch die Gemeinden Stadt Hollfeld und Plankenfels angehören. Das Gemeindegebiet Aufseß umfasst eine Fläche von ca. 30.000 ha. Es sind derzeit ca. 1.400 Einwohner wohnhaft.

Der Ort Sachsendorf, als Gemeindeteil der Gemeinde Aufseß, liegt an der Staatsstraße 2189 und ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Neben verschiedenen örtlichen Vereinen, befinden sich in Sachsendorf diverse Handwerksbetriebe sowie eine der zwei Biogasanlagen des Gemeindegebiets Aufseß. Weiterhin ist ein Gastronomiebetrieb mit eigener Brauerei ansässig.

Für den Gemeindebereich Aufseß besteht seit einigen Jahren bereits eine Nachfrage an Gewerbeflächen. Durch die aktuelle Verkaufsbereitschaft des Flächeneigentümers, könnte ein Teil der Nachfrage sofort bedient werden. Aufgrund des bestehenden Gebietscharakter durch den angrenzenden Bauhof sowie der natürlichen Abgrenzung zur umliegenden Bebauung durch Wald im Norden und Süden, ergibt sich hierdurch ein optimaler Standort zur Entwicklung eines Gewerbegebiets aus städtebaulicher Sicht.

### 1.1 DARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSEN ZIELE

Der Gemeinderat Aufseß hat in der Sitzung vom 08.08.2023 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Aufseß zu ändern (Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung). Die Änderungsfläche umfasst eine Größe von 10.535 m<sup>2</sup>. Sie liegt im Südwesten von Sachsendorf. Die Fläche grenzt im Süden an die bestehende Bebauung des Neubaugebiets Hutäcker, Ortsteil Neuhaus, im Westen an die Staatsstraße 2189, im Norden an das Betriebsgelände des aufseßer Bauhofs und im Osten an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

SEITE 6

**BEGRÜNDUNG**

Die geplante Gewerbegebietsfläche besteht aus einer Teilfläche des Flurstückes 154 der Gemarkung Sachsendorf. Die Änderungsfläche auf diesem Grundstück, derzeit landwirtschaftliche Nutzung, beträgt ca. 6.960 m<sup>2</sup>. Die Restfläche mit 3.575 m<sup>2</sup> ist Waldfläche mit niedrigem Buschwerk und soll als diese auch bestehen bleiben. Sie liegt am südlichen Grenzverlauf zwischen dem Neubaugebiet Hutäcker und der Änderungsfläche.

Das Gewerbegebiet ist in drei Parzellen aufgeteilt und es ist geplant, dass

- Ein Lohnunternehmen für Land-, Bau- und Forstwirtschaft, Firma Johann Heilmann
- Eine Zimmerei, Firma Andreas Heilmann
- Eine Fläche mit zwei Gebäuden zu privaten Lagerzwecken, Bernd Schmitt

angesiedelt werden soll.

## 1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG

Neben den allgemein gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, ist auch die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen. Beim geplanten Gewerbegebiet sind die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierung der DIN 18005 relevant.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

#### **Schutzgüter**

#### **Mensch/Lärm**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die hieraus entstehenden Lärmemissionen sind tages- und jahreszeitlich begrenzt.

Der nördlich angrenzende gemeindliche Bauhof wird tagsüber zu den gewöhnlichen Betriebszeiten montags bis freitags 7:30 – 16:00 Uhr genutzt. Mögliche zusätzliche Lärmemissionen entstehen witterungsbedingt im Winter sowohl wochenends und feiertags zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Die bestehende Bebauung im betroffenen Gebiet, sowohl nördlich als auch südlich, ist als Wohnfläche (W) einzustufen. Sie werden jeweils durch ein Waldstück vom Plangebiet getrennt. Die nächste nördliche Wohnbebauung liegt ca. 87 m und in südlich Richtung ca. 76 m entfernt.

Bedeutung mittel

**Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild**

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete nach BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurden. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist östlich im Übergang zur freien Landschaftsfläche.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind folgende Biotopstrukturen anzutreffen:

- Südlich des Projektgebiets: Wald mit niedrigen Hecken, hauptsächlich Fichten, Kiefern, Birke, Buche, Schwarzdorn
- Westlich des Projektgebiets: Staatsstraße 2189 und anschließend der Fluß Aufseß
- Nördlich des Projektgebiets: gemeindlicher Bauhof Aufseß mit diversen Gebäuden, Lagerstätten und Maschendraht einzäunung
- Östlich des Projektes: Waldfläche mit hauptsächlich Zitterpappeln, Flurwege, intensiv genutzte Ackerfläche

Bedeutung gering

**Boden**

Im Plangebiet herrscht intensive landwirtschaftliche Nutzung auf Keuper und sandigem Lehm. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Als Vorbelastung des Bodens ist vor allem die Folgen der landwirtschaftlichen Nutzung anzusehen ( Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittel, Verdichtung etc.)

Bedeutung gering

**Wasser**

Das Planungsgebiet liegt teilweise in einer Senke und im Hangbereich. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Laut dem im Internet unter [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) veröffentlichten „ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ (IÜG) ist das Projektgebiet weder als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet noch als regelmäßig überschwemmte Überflutungsfläche anzusehen.

Bedeutung gering

**Luft und Klima**

Im Planungsgebiet sind Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Bedeutung gering

**Kultur und Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Wissensstand keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Im geplanten Zufahrtsbereich steht derzeit ein ca. 3 m hohes Holzkreuz mit Christusfigur.

Bedeutung gering

## 2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTSCHUTZES

### **Schutzgüter**

#### **Mensch**

Während der Bauphase kommt es zu Störungen der angrenzenden und benachbarten Siedlungsgebiete. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen unvermeidbaren Lärmemissionen im Zuge des Neubaus von Gebäuden hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters dieser Beeinträchtigung als gering zu bewerten.

Die entstehenden Lärmemissionen durch die ansiedelnden Firmen/Parteien:

- Lohnunternehmen Heilmann: 1 Mann-Unternehmen, An- bzw. Abfahrt des Radlader bzw. Traktor zu den Betriebszeiten zwischen 7:00 und 18:00 Uhr
- Zimmerei Heilmann: An- bzw. Abfahrt des firmeneigenen Lkws, Materialanlieferung durch Lkws, Nutzung des Gabelstablers, zimmermannsmäßige Maschinennutzung (z.B. Kreissäge, Kettensäge, Hobelmaschine etc.), zu den Betriebszeiten zwischen 7:00 und 18:00 Uhr
- Private Nutzung Schmitt, hier ergeben sich keine zusätzlichen Lärmemissionen.

Die Lärmintensität wird sich für das nördlich liegende Wohngebiet in Sachsendorf nicht stark verändern, da der bestehende Bauhof die selben Lärmemissionen bisher verursacht, in seine Häufigkeit wird er allerdings verstärkt. In südlicher Richtung zum Wohngebiet Hutäcker, Neuhaus, erhöht sich der Lärmpegel, da die Lärmquelle um ca. 30 m näher an die bestehende Bebauung rückt. Um diese Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, sollen im Bebauungsplan sowohl Grenzwerte der Lärmimmission nach DIN 18005 sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt als „gering“ einzustufen

#### **Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild**

Als wesentlichste anlagenbedingte Auswirkung des geplanten Projektes ist die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches zu nennen. Die vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen während der Bautätigkeit wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Indirekte Beeinträchtigungen der an das Baufeld angrenzenden Flächen mit Biotopcharakter -z.B. durch Lärmimmission während der Bauphase- sind nicht zu erwarten.

Da von der Flächeninanspruchnahme jedoch ausschließlich Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Ackerland) betroffen sind, weist der Eingriff nur eine geringere Beeinträchtigungsintensität auf.

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkung auf das Landschaftsbild die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens beschriebenen Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebietes von besonderer Bedeutung, die das Gewerbegebiet mit seinen Baukörpern in das Landschaftsbild einfügen soll.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild sind insgesamt als „gering“ einzustufen

#### **Boden**

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung zu nennen.

Die anlagenbedingte Überbauung von Böden führt zu einem Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertragsfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind die Auswirkung auf den von Überbauungen/Versiegelungen betroffenen Flächenanteile als hoch (gilt für Speicher- und Reglerfunktion) bzw. gering bis mittel (gilt für die Lebensraumfunktion und die Ertragsfunktion der Böden) zu bewerten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Deckschichten).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten/überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Reduzierung der Auswirkung durch Nährstoffeinträge und Verdichtung infolge einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung herbeigeführt wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als „gering“ einzustufen

### **Wasser**

Im Zuge der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen. Grundsätzlich obliegt die Erkundung des Baugrundes dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Hangwasser sichern muss. Als grundsätzlich mögliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkung ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) anzuführen, welche jedoch als gering einzuschätzen ist. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die Ausführung von Kellergeschoßen wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Tiefere Grabungen bis auf das Niveau der Aufseß werden nicht durchgeführt. Außerdem wird durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung die Gefahr von Nährstoffeinträgen in das Grundwasser reduziert. Tendenziell ist daher eher von einer Verbesserung der Grundwasserqualität auszugehen. Um übermäßig starke Oberflächenwasser aus der östlichen Hanglage von den Gebäuden fern zu halten, soll dieses in einem Graben zusammengeführt und durch einen geschlossenen Kanal direkt über den Bauhof in die Aufseß geleitet werden. Niederschlagswasser von den Dachflächen soll nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken Regenwasserversickerungen zugeführt werden. Oberflächenwasser das von Flächen kommt, wodurch es mit eventuell ölhaltigen Mittel in Verbindung kommen kann, müssen über einen Ölabscheider geführt und dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als „mittel“ einzustufen

### **Luft und Klima**

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luft und das Makroklima haben.

### **Kultur und Sachgüter**

Für den Geltungsbereich liegen gemäß Fachinformation des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler vor. Unabhängig davon unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Das Holzkreuz mit Christusfigur muss im Zuge der Baumaßnahmen an einen neuen Platz versetzt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind insgesamt als „gering“ einzustufen

## **2.2 WECHSELWIRKUNG**

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen, welche durch das geplante Projekt zu erwarten sind, bestehen vielerlei Wechselwirkungen. Zwischen folgenden Schutzgütern zeichnen sich die wesentlichsten Wirkungsbeziehungen ab. Dabei sind folgende relevanten Schnittstellen konkret betroffen:

Je höher der Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplanverfahren ausgewiesen wird, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild gelöst werden.

**Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der gesamte Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Nutzung als Gewerbegebiet und damit verbundene Bebauung entfällt in diesem Fall. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen unterblieben auch die (überwiegend relativ geringen) Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter.

Allerdings sind mit der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser, Verdichtung des Bodens etc.). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit der Ausweisung als Gewerbegebiet verbundene Zielsetzung ( u.a. Neuschaffung von Arbeitsplätzen) nicht erfolgen könnte.

**2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind folgende Möglichkeiten vorhanden:

<b>Schutzgut</b>	<b>Projektwirkung</b>	<b>Verminderung bzw. Minimierungsmaßnahme</b>
<b>Mensch</b>	Wohnfunktion	Zur Wahrung der Belange des Schallschutzes werden die fachlichen Vorschriften und DIN in die Festsetzungen des Bebauungsplan übernommen
<b>Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild</b>	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen Reduzierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan
<b>Boden</b>	Abtrag/ Bodenversiegelung	Minimierung von Bodenabtrag, sachgerechter Umgang mit anfallendem Oberboden; Wiederverwendung des Oberbodens, soweit möglich im Geltungsbereich Nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Zufahrten und dergleichen befestigten Flächen Sofern bei Aushubarbeiten optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen
<b>Wasser</b>	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächendurch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen
<b>Luft und Klima</b>	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluft und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Kulturhistorische Bedeutung	Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen demnach gemäß DSchG der Meldepflicht

**2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Anderweitige Planungen, die in Betracht kommen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

**Maßnahmen zur Kompensation**

Die Bebauung stellt seinen Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauBG zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ letzte Auflage Dezember 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Dabei muss die Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung durchgeführt werden.

**Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung**

Bebauungsplanumgriff 0,69ha, GRZ 0,5

**Bestandsaufnahme Schutzgut Arten und Lebensräume**

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
Intensiv bewirtschafteter Acker	6960	3	0,5	10440
<b>Summe</b>	<b>6960 m<sup>2</sup></b>			<b>10440</b>

**Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
Maßnahme Nummer	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	A11	Intensivacker	3	B112	Mesophile Gebüsch-/Hecken	10	210	7	0	1470
2	A11	Intensivacker	3	B441	Streuobstbestände mit artenreichem Grünland	12	996,7	9	0	8970
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							1.206,7 m <sup>2</sup>			<b>10440</b>

**Bilanzierung**

Summe Ausgleichsumfang 10440

**Summe Ausgleichsbedarf 10440**

**Differenz 0**

**Ausgleichsfläche**

Es wird eine Ausgleichsfläche der Größe **1.206,70 m<sup>2</sup>** benötigt.

Die Ausgleichsfläche soll als Teilfläche der Projektfläche auf dem Flurstück 154 an das Gewerbegebiet angrenzen. Sie ist gegenüber dem Freistaat Bayern mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern

**3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### 3.1 BESCHREIBUNG WICHTIGER MERKMALE

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ letzte Auflage Dezember 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Das Projektgebiet wurde im Sommer 2023 mehrmals begangen, darüber hinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor.

Folgende Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind aufgetreten:

- Die Datenlage bezüglich der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse waren begrenzt. Die Aussagen zu diesem Schutzgut basieren daher in erstere Linie auf Aussagen des Gutachters.
- Auch zu möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Artnachweisen innerhalb des Geltungsbereichs liegen (aufgrund des Bearbeitungszeitraums des vorliegenden Umweltberichts im Sommer und damit z.T. außerhalb der Brutzeit der Avifauna) derzeit keine gesicherten Erkenntnisse vor.

### 3.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZU ÜBERWACHUNG

Die Kommunen haben die Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Insbesondere - die Überwachung der Anforderungen an die Abwasserbeseitigung  
- die Überwachung der Entwicklung der Eingrünung und der Ausgleichsfläche in Absprache mit dem Landratsamt Bayreuth – untere Naturschutzbehörde.

### 3.3 ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN

Die erforderliche Zusammenfassung wird während des Verfahrens entsprechend den Vorgaben und Änderungen ergänzt.

Zochenreuth, 25.03.2024

Planungsbüro

Stephan Endlich  
Entwurfsverfasser

## Anlage 1

**Beteiligung TÖB zur****Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bauhof“ und  
8. Änderung Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Aufseß;****hier: Behörden- und Nachbargemeindenbeteiligung  
(§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB)**

Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth (2-fach)  
Landratsamt Bayreuth, Postfach 100755, 95440 Bayreuth (5-fach)  
Landratsamt Bayreuth –Fachbereich Gesundheitswesen-, Postfach 100755, 95440 Bayreuth  
Kreisbrandrat Hermann Schreck, Birkenstraße 5, 95466 Weidenberg  
Wasserwirtschaftsamt Hof, Postfach 1705, 95016 Hof  
Staatliches Bauamt Bayreuth, Postfach 110163, 95420 Bayreuth  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Adolf-Wächter-Straße 10 – 12, 95447 Bayreuth  
Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Postfach 1665, 95015 Hof  
Vermessungsamt Bayreuth, Wölfelstraße 2, 95444 Bayreuth  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf  
Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Postfach 110164, 96029 Bamberg  
E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg  
E.ON Bayern AG, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg  
E.ON Bayern AG, Netzcenter Kulmbach, Hermann-Limmer-Straße 9, 95326 Kulmbach  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 95440 Bayreuth  
Deutsche Post AG, Immobilienservice GmbH, Postfach 900163, 90492 Nürnberg  
E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG, Valentin-Linhof-Straße 8, 81829 München  
Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Weiden, Bahnhofstraße 22, 92670 Windischeschenbach  
Gemeinde Plankenfels, Hauptstraße 4, 95515 Plankenfels  
Stadt Hollfeld, Marienplatz 18, 96142 Hollfeld  
Gemeinde Königsfeld, Hauptstraße 21, 96167 Königsfeld  
Markt Heiligenstadt, Marktplatz 20, 91332 Heiligenstadt  
Stadt Waischenfeld, Marktplatz 1, 91344 Waischenfeld  
Markt Wiesenttal, Forchheimer Straße 8, 91346 Wiesenttal  
Bayerischer Bauernverband, Adolf-Wächter-Straße 1a, 95447 Bayreuth

SEITE 15

---

## Anlage 2

### Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdom
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdom
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Tilia cordata	Winterlinde
	Apfelbaum
	Birnbaum
	Zwetschge
	Kirschbaum

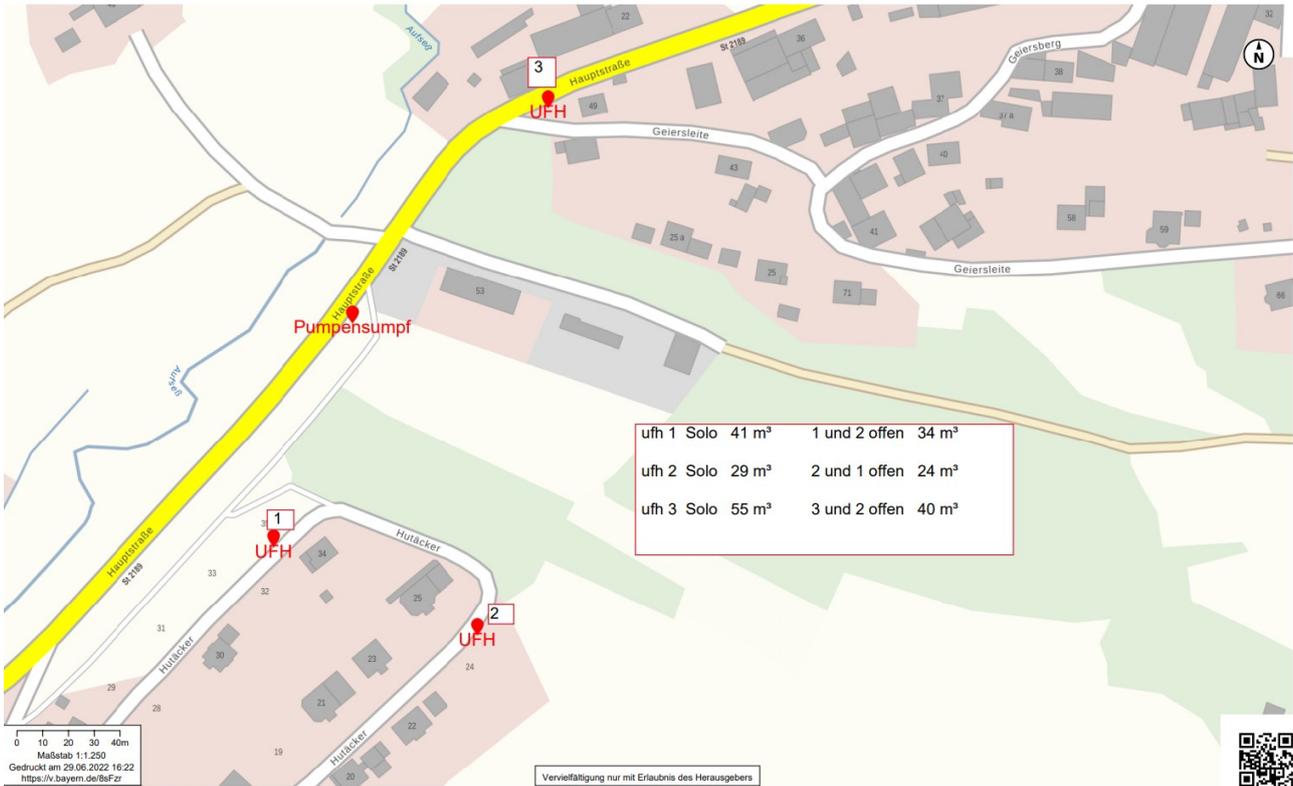
Pflanzabstand Strauch; 1,3 x 1,3m; Pflanzgutqualität: Str. 2 x v. 60/100;  
Die einzelnen Arten sind in Kleingruppen zu 3-5 Ex. je Art einzubringen.  
Pflanzgutqualität bei den Bäumen: H Stu. 16/18;

Anlage 3

Brandschutz



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



**Wasserentnahme Pumpensumpf Bauhof**

Datum: 13.07.2022

Am Mittwoch, den 13.07.2022 hat die FF Sachsenorf mit Absprache des Bauhofes mit ihrer TS8/8 eine Stunde lang aus den Schacht des Pumpensumpfes am Bauhof in Sachsenorf Wasser entnommen. Die Pumpe wurde in der Zeit der Entnahme auf 6 Bar Ausgangsdruck (Bild 1) eingestellt und über ein B-Mehrzweckstrahlrohr ohne Mundstück wurde das Wasser wieder abgegeben. Bei einem Richtwert (6 Bar, B-Mehrzweckstrahlrohr ohne Mundstück) von ca. 785L/min hatten wir somit in der Stunde eine Entnahme von ca. 47.100L (47,1m<sup>3</sup>/h) (Bild 2). Für einen Anhaltspunkt an diesen warmen Sommertag haben wir den Füllstand des Baches an der Brücke Richtung Anwesend Schrüfer/Pfaffenberger gemessen (Bild 3 und 4). Von der Brücke Oberkante bis zur Wasseroberfläche waren es 151cm. Nachdem wir eine Stunde lang bis 20<sup>50</sup> Uhr Wasser entnommen hatten, haben wir nach den Abbauen um 21<sup>17</sup> Uhr den Füllstand nochmal gemessen. Der Füllstand des Wasserspiegels wurde immer vom Schachtring bis hinunter zur Wasseroberfläche gemessen (Bild 5).

Beginn: 19<sup>50</sup> Uhr  
 Ende: 20<sup>50</sup> Uhr

**Bild 2**

Stahlrohr		Durchfluss bei 6 bar
CM-Strahlrohr	mit Mundstück ohne Mundstück	130 l/min 235 l/min
C-Hohlstrahlrohr		235 l/min <sup>1</sup>
BM-Strahlrohr	mit Mundstück ohne Mundstück	415 l/min 785 l/min
B-Hohlstrahlrohr		800 l/min <sup>2</sup>

Tabelle 1: Schätzwerte für Förderströme der CM- und BM-Strahlrohre

Zeit	Füllstand	Abnahme Füllstand
Start	2,52m	/
2 min	2,71m	19cm
4 min	2,77m	25cm
6 min	2,77m	25cm
8 min	2,79m	27cm
10 min	2,79m	27cm
15 min	2,80m	28cm
20 min	2,82m	30cm
25 min	2,84m	32cm
30 min	2,85m	33cm
35 min	2,88m	36cm
40 min	2,88m	36cm
45 min	2,90m	38cm
50 min	2,90m	38cm
55 min	2,91m	39cm
60 min	2,91m	39cm

Nach dem Abbau um 21<sup>17</sup> Uhr hatte der Wasserstand wieder 2,67m (-15cm) erreicht.

