

## **Anlage Umweltrelevante Stellungnahmen**

### **1. Landratsamt Forchheim, Stellungnahme vom 19.09.2020**

#### **1.1 FB 42, Naturschutz**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinzberg wird bisher die exponierte Lage des Gewerbegebietes durch die vorgesehenen Eingrünung entsprechend gewürdigt.

Gerade diese Darstellung stellt einen wichtigen Baustein in der Ortsrandeingrünung des Gemeindeteils Gosberg dar und sollte weiterhin unbedingt beibehalten werden.

Eine Abmilderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaft ist im Rahmen der geplanten Änderung nicht vorgesehen. Aufgrund der exponierten Lage wäre dies jedoch unbedingt notwendig.

Der Überplanung der Eingrünung wird daher von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt.

#### **1.2 FB 44, Umweltschutz**

Auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Umfeld LIDL Gosberg“ vom 03.09.2020 wird verwiesen.

#### **1.3 Kreisheimatpfleger**

350 Meter östlich des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal D-4-6232-0236 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) und 430 Meter südlich das Bodendenkmal D-4-6232-0432 (Siedlung der jüngeren Latènezeit). Deshalb sollte beim Oberbodenabtrag besonders sorgfältig auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen geachtet werden.

### **2. Landratsamt Forchheim, Stellungnahme vom 04.06.2021**

#### **2.1 FB 44, Umweltschutz**

Stellungnahme zu Bebauungsplan:

Darstellung und Bewertung der Immissionssituation Es liegt ein schalltechnisches Gutachten der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 04.12.2020 vor. Es ist davon auszugehen, dass die Eingangsdaten für die schalltechnischen Berechnungen mit dem Betreiber des zu errichtenden Discounters abgestimmt sind. Die Daten erscheinen plausibel. Der eigentliche Berechnungsgang kann nicht überprüft werden. Die Richtigkeit liegt in der Eigenverantwortung des Gutachters.

Das Flurstück 430 ist nach dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan zusammen mit dem künftigen Sondergebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf vom 12.04.2021) bezieht sich entsprechend des angegebenen Geltungsbereichs nur auf die Flurstücke des Sondergebietes. Das Flurstück 430 ist zwar mit dem Planzeichen für Feldgehölze, Buschgruppen und Hecken gekennzeichnet, würde aber weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet bleiben. In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Flurstück 430 als Streuobstwiese bezeichnet.

Sollte im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung bewusst das eingeschränkte Gewerbegebiet beibehalten werden, hätte im o. g. schalltechnischen Gutachten ein weiterer Immissionsort darauf untersucht werden müssen. Alternativ kann bei der Änderung des Flächennutzungsplans das Flurstück 430 zur Grünfläche mit der Bestimmung Streuobstwiese und Abstandsfläche für den Immissionsschutz deklariert werden. Hier muss die Gemeinde Pinzberg eine Entscheidung treffen und ggf. das schalltechnische Gutachten überarbeiten lassen.

Als Immissionsort 3 wird im schalltechnischen Gutachten das Betriebsgebäude auf dem Flurstück 429 untersucht, das nach Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet liegt. Da dort derzeit offensichtlich keine Wohnnutzung vorliegt, wurde für die besonders schutzwürdige Nachtzeit von 22 bis 6 Uhr nicht der Immissionsrichtwert für die Nacht sondern der für den Tag angesetzt. Dies ist zulässig, hat aber die Konsequenz, dass auf diesem Flurstück auch künftig keine Wohnnutzung realisiert werden kann. Sollte diese Möglichkeit grundsätzlich erhalten bleiben, müssten im Sondergebiet Umplanungen vorgenommen werden, um den Beurteilungspegel für die Nachtzeit um 5 dB(A) zu senken.

Sollte im Flächennutzungsplan das Flurstück 430, wie oben skizziert, zur Grünfläche mit der Bestimmung Streuobstwiese und Abstandsfläche für den Immissionsschutz deklariert werden, kann dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt werden. In die textlichen Festsetzungen unter „10. Immissionsschutz“ ist ein Unterpunkt aufzunehmen, der das schalltechnische Gutachten eindeutig benennt, als Teil des Bebauungsplans deklariert und die Notwendigkeit der Überarbeitung im Falle des Abweichens vom Gutachten festschreibt.

Festsetzungen für den Bebauungsplan

10.1 schalltechnisches Gutachten

Das schalltechnische Gutachten der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 04.12.2020 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Sollten davon Abweichungen bei Errichtung und Betrieb des Einkaufsmarktes vorgenommen werden, ist vorab eine schalltechnische Begutachtung erforderlich.

Die bisherigen Unterpunkte 10.1 bis 10.3 verschieben sich zu 10.2 bis 10.4.

### **3. Wasserwirtschaftsamt Stellungnahme vom 07.09.2020**

#### 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit dem Anschluss des Gebietes „Umfeld LIDL Gosberg“ an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ehrenbürggruppe besteht Einverständnis. Die Wasserversorgung ist als versorgungssicher zu bewerten. Wasserschutzgebiete bzw. deren Schutzzonen oder Quellschutzgebiete sind nicht berührt.

Angaben zu Grundwasserständen liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor.

Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

#### 2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Abwasserbeseitigung über die Mischwasserkanalisation besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

#### 3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten (Wiesent-Schwedengraben-System), jedoch innerhalb des wassersensiblen Bereiches.

Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers. Es sollte nochmals überprüft werden, ob es Betroffenheiten der Fläche durch Oberflächenabfluss aus der Sportplatzstraße geben könnte.

## 4. Altlasten, Bodenschutz

### 4.1 Altlasten

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bzw. Bebauungsplans beim Landratsamt Forchheim vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

### 4.2 Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Insbesondere durch die teilweise Versiegelung und die geplanten Auffüllungen entstehen erhebliche nachteilige Auswirkungen. Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

Es sind nachfolgende Vorgaben einzuhalten:

- Im neu zu bebauenden Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
- Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial). Dieses Regelwerk beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.
- Einhalten der Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Dieses Dokument gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind.
- Einhalten der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau)
- Einhalten der Vorgaben in der DIN 18300 (Erdarbeiten)
- Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.
- Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist LAGA 97 maßgeblich.

Im Umgang mit Bodenmaterial wird auf die weiteren einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

#### **4. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 15.09.2020**

Unsere landwirtschaftlichen Betriebe sind auf Grund und Boden als wichtigsten Produktionsfaktor unbedingt angewiesen. Durch die vorgelegte Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen mit guter Bonität für die geplante Baumaßnahme selbst, aber auch für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen und stehen somit für die Produktion nicht mehr zur Verfügung. Deswegen muss alles unternommen werden, um die Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz muss mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen (...)“. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden zusätzlich zur Flächeninanspruchnahme des eigentlichen Planungsgebietes externe Ausgleichsflächen im Umfang von 0,54 ha benötigt, die den landwirtschaftlichen Betrieben entzogen werden. Diese Flächen werden den Betrieben unwiederbringlich entzogen und stehen nicht mehr für die Produktion zur Verfügung.

Da bei der Ermittlung des Ausgleichsfaktors ein Spielraum bei der Festsetzung besteht, sind die Faktoren (0,6) zu überdenken und auf die Untergrenze (0,3), also das absolut unvermeidbare Maß festzusetzen. Eine Festsetzung über das absolut notwendige Maß hinaus ist nicht mit dem oben genannten §15 (3) BNatSchG vereinbar und widerspricht außerdem dem Bestreben der Regierung den Flächenverbrauch auf ein verträgliches Maß herunter zu fahren.

Vorrangig ist zu prüfen, ob der ökologische Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen (produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen), die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden müssen.