

**Gemeinde Pinzberg  
Gemeindeteil Gosberg  
Landkreis Forchheim**

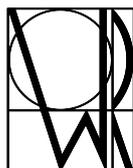
---

**Bebauungsplan „Umfeld Lidl Gosberg“**

**ENTWURF**

**Begründung  
in der Fassung vom 12.04.2021**

**Bearbeitung:**



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

---

**GEMEINDE PINZBERG  
LANDKREIS FORCHHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN „UMELD LIDL GOSBERG“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM ENTWURF  
IN DER FASSUNG VOM 12.04.2021**

## **Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4.	Planaufstellungsverfahren	8
<b>4.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung</b>	<b>9</b>
4.1	Nutzungsart und Flächenaufteilung	8
4.2	Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude	9
4.3	Bauweise, baugestalterische und sonstige Festsetzungen	10
4.4.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
<b>5.</b>	<b>Gestalterische Ziele der Grünordnung</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>12</b>
6.1	Straßenerschließung	12
6.2	Wasserver- und –entsorgung	13
6.3	Sonstige Erschließungseinrichtungen	13
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Deutsche Bahn (DB) Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
9.1	Einleitung	15
9.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
9.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	20
9.4.2	Ausgleich	20
9.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	23
9.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
9.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
9.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
9.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

## **1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Gemeinderat Pinzberg hat am 20. Februar 2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Umfeld Lidl Gosberg“ mit integriertem Grünordnungsplan in einem im Flächennutzungsplan dargestellten eingeschränkten Gewerbegebiet in Gosberg aufzustellen. Auf dieser Fläche am Ostrand von Gosberg an der Reuther Straße beabsichtigt die Gemeinde einen Lebensmittel-discounter mit einer weiteren möglichen Nutzungseinheit in einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO auszuweisen. Mit dieser Ausweisung soll die Nahversorgung der Gemeinde verbessert bzw. sichergestellt werden.

Der Standort ist insbesondere durch den Fußweg aus Gosberg und den Radweg aus der Gemeinde Wiesenthau gut zu Fuß bzw. per Fahrrad erreichbar. Insbesondere für ältere und nicht motorisiert mobile Einwohner soll sich damit die Versorgungssituation verbessern. Auch in den umliegenden Orten wie Wiesenthau und Kunreuth ist kaum ein Lebensmitteleinzelhandel vorhanden.

Durch den Lebensmittelmarkt und der weiteren Nutzungseinheit in Gosberg wird eine Versorgungslücke in der Gemeinde Pinzberg geschlossen und der aktuelle Kaufkraftabfluss wird verringert. Das Warenangebot des geplanten Supermarktes und der weiteren Nutzungseinheit kann als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Der Umfang der Verkaufsflächen entspricht der marktüblichen Dimensionierung.

Der Bebauungsplan „Umfeld Lidl Gosberg“ wurde aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich schon ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Andere Standortalternativen hätten aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden können, da keine gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet mehr zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund sind alternative Planungsstandorte auch nicht näher untersucht worden.

## **2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Gosberg gehört als Ortsteil zur Gemeinde Pinzberg, die 1.947 Einwohner (Stand: 31.12.2018 – Statistik kommunal) hat. In Gosberg leben davon ca. 570 Einwohner. Zur Gemeinde Pinzberg gehören außer Gosberg noch die Gemeindeteile Pinzberg, Dobenreuth und Elsenberg.

Die Gemeinde Pinzberg liegt im Landkreis Forchheim und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (mit Sitz in Gosberg), der außerdem die Gemeinden Kunreuth und Wiesenthau angehören.

Zu der in Pinzberg vorhandenen sozialen Infrastruktur gehören die Grundschule Pinzberg, die Kindertagesstätte und -krippe sowie eine öffentliche Bücherei.

In Gosberg und Pinzberg sind Gastronomie(Cafe)- und Dienstleistungsbetriebe wie Frisör, Baufirma, Automobil- oder Motorradwerkstatt vorhanden. Lebensmittelläden oder Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde verschwunden bzw. kaum noch vorhanden. Lediglich Bäckereien und Hofläden findet man in der Gemeinde. Häufig werden im Straßenverkauf und durch Direktvermarktung die regionalen Produkten angeboten.

Durch Gosberg führt die Staatsstraße St2236 von Kunreuth in Richtung Wiesenthau. Mit der ca. 5 - 7 km entfernten Kreisstadt Forchheim ist Gosberg über die Kreisstraße FO 2 verbunden. Gosberg ist über die Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt und über Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt

- im Westen: durch eine Streuobstwiese
- im Süden und Osten: durch die Staatsstraße St2236 (Reuther Straße)

Der ca. 0,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Gosberg direkt an der Staatsstraße St2236 (Reuther Straße) und umfasst folgende Flurstücke: 431, 432, 433, 435, 436/2, 436/4 und 437 ganz der Gemarkung Gosberg

Das Gelände des Plangebietes fällt kontinuierlich von der Staatsstraße in Richtung Bahnlinie ab.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt begrenzt, an dessen Südseite eine bahneigene Strom-Freileitung verläuft. Die Holzmasten stehen direkt an der Grenze zum Geltungsbereich. In einem extra Kapitel wurden die wichtigsten Aussagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG zu den infrastrukturellen Belangen und zum Bauben nahe der Bahn zusammengefasst.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, ähnliche Schutzgebiete oder Naturparks sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder SPA-Gebiete (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß Vogelschutzrichtlinie wird nicht berührt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt ein Wasserschutzgebiet III des Wasserzweckverbandes Ehrenbürggruppe an.

### Bau-, Boden- und landschaftsbildprägende Denkmale

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Landschaftsbildprägende Denkmale bekannt. Auch keine schützenswerten Ensembles sind betroffen. In der Nähe befinden sich folgende zwei Bodendenkmäler:

- 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).

Beim Oberbodenabtrag sollte deshalb besonders sorgfältig auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen geachtet werden.

### Versorgungsleitungen

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine 20 KV Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH mit jeweils 10 m Schutzstreifen zur Leitungsachse. Bei künftigen Vorhaben im Leitungsbereich sind die Vorgaben und Einschränkungen des Betreibers zu beachten. Die Maßnahme ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzusprechen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern**

Das Planungsgebiet und der geplante Lebensmitteldiscounter befinden sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Der ausgewählte Standort liegt am Ortsrand von Gosberg und grenzt unmittelbar an gemischte Bauflächen an.

In der Ortsmitte von Gosberg oder in den Zentren der anderen Gemeindeteile gibt es für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> keine alternativen Gewerbeflächen, die aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden können und zur Verfügung stehen. Die freie im Süden liegende innenörtliche Entwicklungsflächen von Gosberg ist für Wohnbauflächen vorgesehen. Ein solches Vorhaben in der Ortsmitte zu realisieren, scheitert häufig an der Akzeptanz der umgebenden Bevölkerung und den schwierigen Bedingungen bei der Einhaltung des Lärmpegels.

Gemäß LEP sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten (Grund-, Mittel- oder Oberzentrum) zulässig. Einzige Ausnahme davon ist die Regelung, dass jede Gemeinde in Bayern zur Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung einen Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> ansiedeln kann. Diese Ausnahme trifft für Pinzberg zu, das zwar keine zentralörtlichen Funktionen besitzt, jedoch derzeit vor Ort keine größere Nahversorgungseinrichtungen besitzt.

Neben dem Lebensmitteleinzelhandel ist auf der Sondergebietsfläche noch eine weitere Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks zugelassen, die aber bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist. Als Nutzungseinheit ausgeschlossen sind in diesem Gebiet aber weitere Bäckereien mit eigenständigem Verkauf.

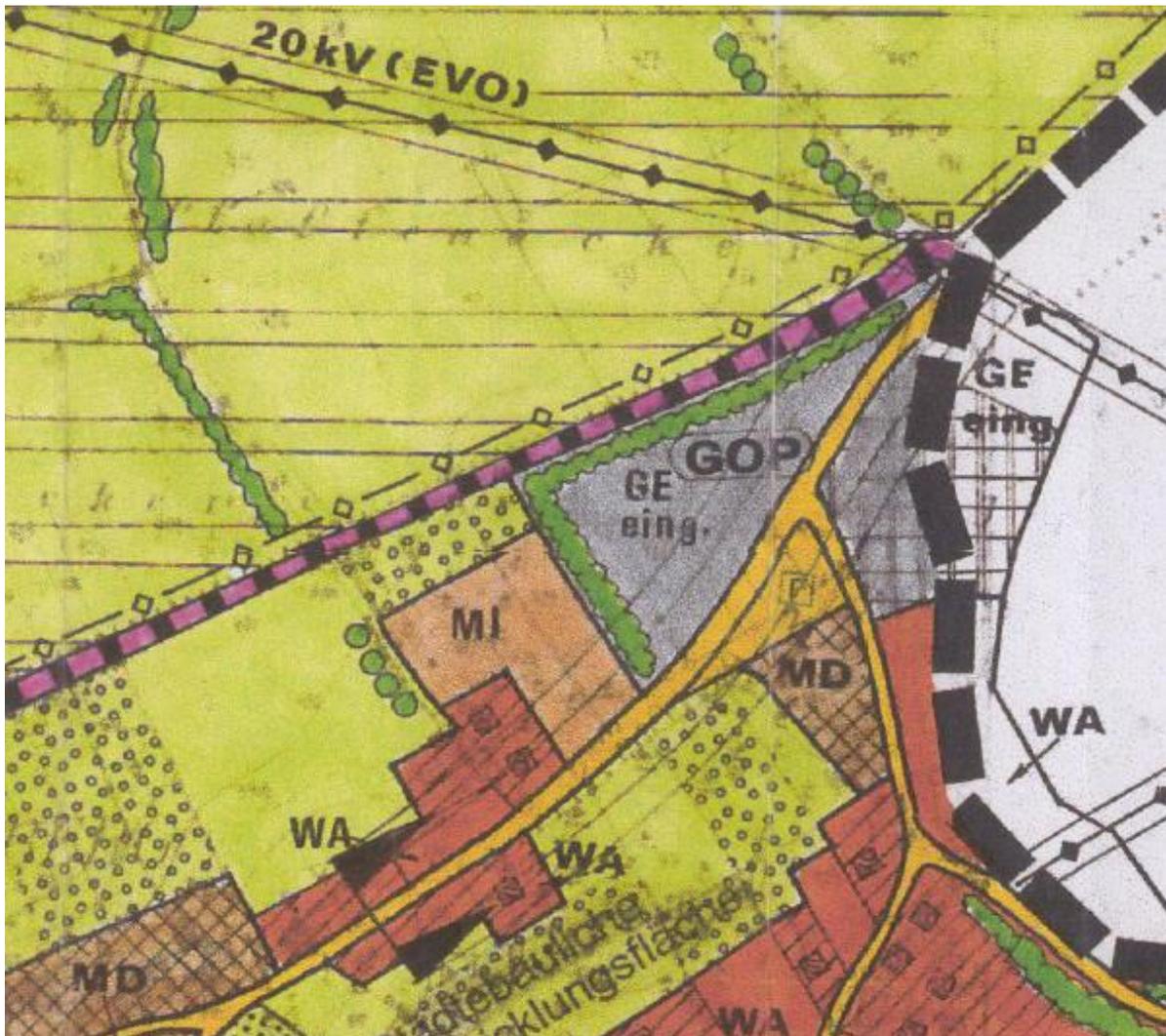
#### **3.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Pinzberg liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ südöstlich vom Oberzentrum Forchheim. im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die im Wiesenttal verläuft und von Forchheim bis Ebermannstadt reicht. Die Gemeinde Pinzberg liegt im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ und hat keine zentralörtlichen Funktionen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Forchheim.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Umfeld Lidl Gosberg“ wird im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) die Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinzberg geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pinzberg aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Diese bauliche Nutzung wird im Flächennutzungsplan in Sonderbaufläche geändert.



**Abb.2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

### **3.4. Planaufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Pinzberg hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Umfeld Lidl Gosberg“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 sowie 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.08.2020 bis zum 19.09.2020 statt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.05.2021 bis zum 04.06.2021 beteiligt und gleichzeitig wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan mit Begründung öffentlich ausgelegt.

## **4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**

### **4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung**

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha (9.019 m<sup>2</sup>). Das Sonstige Sondergebiet umfasst einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer weiteren möglichen Nutzungseinheit. Die für das Sondergebiet erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind lagemäßig mittlerweile verortet.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Flächenanteil</b>
Sondergebiet:	9.019 m <sup>2</sup>	83,9 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:	1.730 m <sup>2</sup>	16,1 %
<b>Gesamt:</b>	<b>10.749 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### **4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude**

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Dem Gebäudevolumen werden durch die Festlegung von maximalen Höhen von Bauteilen Grenzen gesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet durch die maximale Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wurde auf 0,5 festgelegt.

Eine weitere Beschränkung der Größe des zulässigen Baukörpers bildet die Festsetzung der maximal zulässigen Flachdachtraufhöhe bzw. der First des Pultdaches von 7,0 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Der untere Bezugspunkt für die Flachdachtraufhöhe bzw. First des Pultdaches wurde folgendermaßen definiert:

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf nicht höher als die Straßenoberkante der Staatstraße liegen. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Gebäudes in kürzester Entfernung zur Straße.

#### Nettoverkaufsfläche

Im Sondergebiet wird eine maximale Nettoverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteleinzelhandel zugelassen sowie für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräume, Sozial- sowie Verwaltungsräume. Weiterhin ist eine weitere Nutzungseinheit zur Ergänzung des bestehenden Lebensmittelsortiments geplant, die bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, aber eine Ergänzung des bestehenden Lebensmit-

telsortiments in der Gemeinde Pinzberg darstellen soll. Als Nutzungseinheit ausgeschlossen sind in diesem Gebiet aber weitere Bäckereien mit eigenständigem Verkauf.

### **4.3 Bauweise, baugestalterische und sonstige Festsetzungen**

Für das Sondergebiet „Umfeld Lidl Gosberg“ gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Aufgrund der zulässigen Wandhöhen bis zu 7,00 m, der Auffüllungen bis zu 2,00 m und Wandlängen über 16,00 m ist eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächenregelung für das Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Dächer

Zulässige Dachformen im Sondergebiet sind das Flachdach (FD) bis zu einer Neigung von max. 8,0° und das Pultdach bis zu einer Neigung von max. 15,0°.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Es sind ausschließlich blendfreie Materialien und Farben zu verwenden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung zum Bahnbetriebsgelände und zur Staatsstraße ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

#### Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen

#### Einfriedungen

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zäune sind gemäß der Pflanzliste nach Möglichkeit zu hinterpflanzen.

Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Es dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Besondere Regelungen für Bepflanzungen und Einfriedungen sind im Bereich von Sichtdreiecken zu beachten. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St2236 ist mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg vorab abzustimmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden.

Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

Werbeanlagen, die durch Größe, Gestaltung oder Ausrichtung geeignet sind, den Fahrzeugverkehr auf der Staatsstraße St2236 zu beeinträchtigen (z.B. durch Signalüberstrahlung oder Blendung), sind nicht zulässig.

An der Staatsstraße St2236 sind Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
- Die Werbung muss so gestaltet sein, dass es zu keiner Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen, Innenkurven oder anderen neuralgischen Punkten führt und dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

#### Auffüllungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Geländeauffüllungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von bis zu 2,00 m zulässig. Die Auffüllungen sind mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abzustimmen. Hierzu sind für den Bereich der Staatsstraße Querprofile vorzulegen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße aufrechterhalten werden.

#### **4.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für den Einkaufsmarkt ist gemäß der aktuellen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Pinzberg nachzuweisen.

Stellplätze, Umfahrungsflächen etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Für die Anlage von befestigten Hof- und Lagerflächen, Umfahrungsflächen, Parkplatzflächen, Kfz-Stellplätzen und dgl. wird eine Ausnahmebefreiung vom Anbauverbot nach Art 23 Abs. 2 BayStrWG mit einem Abstand von bis zu 6,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße zugelassen.

Zulässige Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn sie außerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße nach Art. 23 Abs. 1. BayStrWG liegen. Eine Ausnahme davon ist die Errichtung einer Transformatorstation zur elektrischen Erschließung des Baugebietes im südwestlichen Geltungsbereich.

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

#### **5. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser vorgesehen. Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Stellplatzflächen werden eine flächige Versickerung und die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert. Demnach wird versucht einen möglichst geringen Anteil des anfallenden Oberflächenwassers den Entwässerungseinrichtungen zuzuführen.

Zur Eingrünung des Plangebietes sind zur Bahn Bäume mit fester Standortbindung vorgesehen. Um auch das geplante Gebäude einzugrünen, ist die Nordseite die Fassade mit Kletter- oder Schlingpflanzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Entlang der Staatsstraße und im Osten sind weitere Bäume mit Standortbindung festgesetzt. Ebenso soll ein begrünter Wall

als Blendschutz für die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße dienen. Für die Bepflanzung mit Bäumen entlang der Bahn bzw. der Staatsstraße sind die Abstandsregelungen der Bahn bzw. des Staatlichen Bauamtes zu beachten.

Zusätzlich ist es geplant, das im Osten vorgesehene Becken naturnah zu gestalten und die größeren privaten Grünflächen als Blühflächen anzulegen. Weiter sind im Plangebiet die Zäune nach Möglichkeit zu hinterpflanzen oder anstelle von Zäunen frei wachsende oder geschnittene Hecken zu pflanzen.

In dem Sondergebiet ist pro 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste), dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre langmäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen. Sollten Gehölze gerodet werden, so ist dies im Zeitraum vom 01.10 – 28.02 durchzuführen. Im Zuge des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Für die Ausleuchtung des Sondergebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten, um der Umweltverschmutzung durch Licht entgegenzuwirken.

## **6. Erschließung des Baugebietes**

### **6.1 Straßenerschließung**

#### Zufahrt zum Sondergebiet (Linksabbiegestreifen)

Die Zufahrt auf das Sondergebiet erfolgt ausschließlich über die Reuther Straße. Mit dem damaligen Ausbau der Staatsstraße St2236 (Reuther Straße) wurde für die Erschließung des geplanten Sondergebietes ein Linksabbiegestreifen vorgesehen. Dieser Streifen wird für aus Ortsmitte kommende Fahrzeuge genutzt, um auf das Plangebiet einzufahren. Dementsprechend ist nur im ausgewählten Bereich die Ein- bzw. Ausfahrt auf das Plangebiet möglich. Die Verkehrserschließung des Baugebietes kann nur über die vorgesehene Anbindung bei Station 0,867 gegenüber der Gemeindestraße Sportplatzstraße erfolgen. Dieser Einmündungsbereich bzw. Zufahrts- und Abfahrtsbereich ist u.a. im Hinblick auf Befahrbarkeit und Sicht den Richtlinien entsprechend auszubauen. Die Eckausrundungen der Einmündung und die Breite der Einmündung (Begegnungsverkehr) müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind freizuhalten. Besondere Regelungen dazu gelten für Bepflanzungen und Einfriedungen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken des Baugebietes zur Staatsstraße sind nicht erlaubt und sind aufzulassen.

#### Anbauverbotszone

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde aufgenommen, dass werbende oder sonstige Hinweisschilder gem. § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St2236 unzulässig sind.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand kann für Stellplätze, Parkplätze und Umfahrungenflächen erteilt werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz (Reuther Straße) in dem dafür festgelegten Einfahrtsbereich vorgesehen.

## **6.2 Wasserver- und -entsorgung**

Die Gemeinde Pinzberg wird über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Ehrenbürggruppe mit Trinkwasser/ Löschwasser versorgt. Eine Wasserleitung läuft an dem südlichen Geltungsbereich in der Reuther Straße vorbei.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage im Baugebiet sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydrantenrichtlinien“. Das Vorhandensein der benötigten Löschwassermengen ist nachzuweisen. In Bezug auf die Ausführung des Art. 5 der Bayerischen Bauordnung sind die Richtlinien über Flächen der Feuerwehr vollumfänglich zu berücksichtigen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in Gosberg über den bestehenden Mischwasserkanal in der Reuther Straße. Die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in Forchheim zugeführt.

### Oberflächenwasserbehandlung

Damit eine Ableitung des Oberflächenwassers im Freispiegel überhaupt möglich ist, sieht die Planung eine umfassende Auffüllung des Geländes vor. Ziel ist es, das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes im Freispiegelgefälle über eine quantitative und qualitative Behandlung in die vorhandenen Vorfluter im Osten des Geltungsbereiches einzuleiten, da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund des ungünstigen Versickerungswertes kaum möglich ist (siehe Bodengutachten). Um die Grundwasserneubildung im Plangebiet zu fördern und das Abflussvolumen zu verringern, sollte trotzdem nach Möglichkeit bzw. nach technischer Umsetzbarkeit versucht werden, das auf den Stellplatzflächen anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die geltenden DWA-Merkblätter bzw. Arbeitsblätter zu beachten. Erforderlichenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

### Grundwasser

Im Zuge der Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird und es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann. Eventuell werden hier Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig.

## **6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen**

Die Gemeinde Pinzberg wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das Fernsprechnetz angeschlossen.

Die vorhandenen Leitungen der Telekom werden im Bebauungsplan als Bestand festgesetzt.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind, mit Ausnahme der bestehenden Freileitung entlang der Bahnlinie im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

## **7. Immissionsschutz**

Im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft herbeizuführen.

Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, ...einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, ... und ähnliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 2 BImSchG).

Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, ... und ähnlichen Erscheinungen § 3 Abs. 3 BImSchG).

Auf das Planungsgebiet wirken, aufgrund der umgebenden Erschließung durch Staatsstraße, Bahnlinie usw., Immissionen in Form von Geräuschen (Lärm) und Luftverunreinigungen (Gerüchen) ein. Aus dem Plangebiet selbst sind durch das Sondergebietes und je nach Ansiedlung Emissionen zu erwarten, die auf die umgebende Wohnbebauung einwirken.

Das Büro für Bauphysik (Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge) wurde damit beauftragt schalltechnische Berechnungen durchzuführen und ein Schallimmissionsgutachten zu erstellen, damit die zu berücksichtigenden Maßnahmen und wesentlichen Planungshinweise zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Im Folgenden werden die Maßnahmen bezüglich des Schallschutzes zusammengefasst:

#### Kundenparkplatz

- Die Kundenfahrverkehre sind ausschließlich im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) abzuwickeln. Für die Fahrgassen ist ein ebener Asphalt-Belag oder vergleichbares vorzusehen.

#### Warenanlieferung

- Warenverkehr im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist ausschließlich mittels leichter Nutzfahrzeuge, z. B. Typ Sprinter oder ähnliches sowie manueller Ladetätigkeiten zulässig.

#### Haustechnische Anlagen

- Bezüglich der haustechnischen Anlagen ist die schallschutztechnische Untersuchung (siehe Anlage) zu beachten.

Abweichungen der oben genannten Maßnahmen sind grundsätzlich zulässig, bedürfen jedoch einer schallimmissionsschutztechnischen Überprüfung.

Das komplette Schallschutzgutachten liegt als Anlage (siehe Anlage 01\_Schallimmissionsschutz) bei.

## **8. Deutsche Bahn (DB) Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt**

Nördlich am Geltungsbereich verläuft die Bahnlinie Forchheim – Ebermannstadt. Die Bestimmungen und Forderungen der Deutschen Bahn AG sind zu berücksichtigen. Die Deutsche Bahn AG ist frühzeitig zwecks Abstimmungen in die Planung zu integrieren und weist auf Folgendes hin:

### **Infrastrukturelle Belange**

Im Zusammenhang mit den Bahnübergängen in km 5,045 und km 5,353 (Stationierung der Bahnlinie) dürfen keine Änderungen vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass keine neuen Straßeneinmündungen im Räumbereich der Bahnübergänge geschaffen werden dürfen oder Änderungen an den Fahrbeziehungen durchgeführt werden. Zuwegungen zum Supermarkt sind außerhalb des Bahnübergangs zu planen. An dem benachbarten Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin. Es wird darauf hingewiesen, dass widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 unzulässig ist. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Entlang der Bahnstrecke, verläuft die Freileitungslinie der DB AG. Bei Baumaßnahmen ist die Freileitung gegen Beschädigung zu schützen. Im Bereich der Masten, Signale und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrundsicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.

Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der ideellen Böschungslinie anzuordnen. Muss der Bereich innerhalb der ideellen Böschungslinie angeschnitten werden, ist für den Baugrubenverbau ein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

### **Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn**

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat Pinzberg hat am 20. Februar 2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Umfeld Lidl Gosberg“ mit integriertem Grünordnungsplan auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten eingeschränkten Gewerbegebietsfläche in Gosberg aufzustellen. Parallel zu

dem Bebauungsplan wird die im FNP dargestellte Nutzung in eine Sonderbaufläche geändert werden.

Das Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Pinzberg ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Einzelhandels am Nordrand von Gosberg an der Staatsstraße St2236, um die Nahversorgung der Gemeinde Pinzberg sicherzustellen. Eventuell soll im Planungsgebiet Raum für eine noch nicht näher bekannte weitere Nutzungseinheit zur Ergänzung des bestehenden Lebensmittelsortiments geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen (s. Kap. 4).

#### 9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt bzw. die Abweichung davon dargestellt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### Schutzgut Klima / Luft

##### Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet wird in zwei unterschiedliche Naturraumeinheiten gegliedert. Die Grenze verläuft von Südost nach Nordwest. Im Nordosten liegt das Wiesenttal. Im Südwesten das Vorland der nördlichen Frankenalb. Klimatisch gesehen kann man das Untersuchungsgebiet aber mehr dem Wiesenttal zuordnen. Das Wiesenttal stellt innerhalb des Albtraufs ein Wärmeband dar. Vor allem in den Sommermonaten liegen die Temperaturen hier – wie teilweise auch schon im Vorland der Alb – durchschnittlich um etwa 1 °C höher als am übrigen Albtrauf. Umgekehrt verhalten sich die Niederschläge, welche im Wiesenttal über das Jahr hinweg etwa 100 mm unter denen des Albtraufs und der Hochfläche liegen. Dafür tritt im Tal häufiger Niederungsnebel auf (zwischen 50 und 60 Tagen im Jahr)(ABSP). Durch Neubauten bzw. Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen kann in potenzielle Bereiche der Kaltluftentstehung eingegriffen werden. Des Weiteren kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Ortschaften bzw. Städte am Rande beeinträchtigt werden.

##### Auswirkung:

Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion sind durch die entstehenden Gebäude bzw. die geplanten Verkehrsflächen nicht zu erwarten. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den versiegelten Boden kann kein Wasser verdunsten, weshalb die Fläche im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen kann. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene durch bau- und betriebsbedingten Emissionen ist nicht zu erwarten. Die Lufthygiene ist in dem Gebiet durch die unmittelbare Nähe zur Staatsstraße St2236, den Anwohnerverkehr und der Bahnlinie auch bereits vorbelastet.

Ergebnis:

Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima / Luft auszugehen.

### Schutzgut Boden

Beschreibung:

Laut Bodengutachter bilden den geologische Untergrund im überplanten Bereich geringmächtiger Auelehm und darunter liegende, ebenfalls geringmächtige Kiese des Wiesentals. Anschließend folgen Festgesteine des Keupers, zunächst der Feuerletten.

Auswirkungen:

Durch die Baumaßnahmen gibt es einen Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Die einzelnen Bodenschichten werden fachgerecht ausgehoben und getrennt zwischengelagert bis sie nach Möglichkeit im Untersuchungsgebiet wieder eingebaut werden können. Aufgrund der tiefer liegenden Topographie des Plangebiets sieht die Planung eine umfassende Auffüllung des Geländes vor. Ziel ist es, das Oberflächenwasser im Freispiegelgefälle in die vorhandenen Vorfluter zu bringen, da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund des ungünstigen Versickerungswertes kaum möglich ist (siehe Bodengutachten). Durch die Baumaßnahmen wird Fläche dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Aufgrund der Auffüllungen kommt es zur Verdrängung von Massen und externes Bodenmaterial wird im Zuge der Baumaßnahme eingebaut. Durch die Versiegelung und die umfassenden Auffüllungen sind Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt weder im Überschwemmungsgebiete noch in einem wassersensiblen Bereich bzw. an einem Oberflächengewässer. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt ein Wasserschutzgebiet III einer öffentlichen Trinkwasserversorgung an. Daraus resultierende einschränkende Nutzungsmöglichkeiten sind nicht bekannt. Bei der Baugrunduntersuchung vom November 2019 wurden Wassereintritte zwischen ca. 267,0 m und 265,7 m ü. NN festgestellt. Genauere Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können nicht gemacht werden.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit den entstehenden Parkplätzen und die damit verbundene Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan lassen sich diese Auswirkungen reduzieren, der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird geprägt durch eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Ackerfläche. Im Südwesten grenzt eine Hochstamm Streuobstwiese an, die unverändert bleibt. Der Geltungsbereich ist häufig durch die angrenzende Staatsstraße im Südosten und durch die im Norden vorbeiführende Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt gestört. Weder Kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotop- noch Natura 2000 Gebiete befinden sich im Bereich des Bebauungsplans oder werden durch die Maßnahme betroffen.

### **Artenschutzrechtliche Belange und streng geschützte Arten**

Die Fläche weist nur eine geringe Qualität als Nahrungs-, Fortpflanzungs-, oder Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse auf. Geschützte Lebensstätten oder Biotopstrukturen von Vögeln bzw. Fledermäusen wurden an dem Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Begehungen nicht angetroffen. Durch die Nähe zu der vorhandenen Bebauung, zu den Straßen und zu der Bahnlinie und durch die Bearbeitung der Fläche ist das Gebiet häufig gestört und eher für sogenannte ubiquitäre Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant. Mit der Ansiedlung des Marktes und der kompletten Neuplanung des Gebietes gehen keine wichtigen Strukturen für diese Arten verloren, da es im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen und der Vorbelastung durch die umgebenden Infrastrukturfleichen als unwahrscheinlich anzusehen. Aus diesem Grund sind Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ebenfalls auszuschließen.

### Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Geländes mit Gebäuden und durch die Versiegelung der Flächen mit Verkehrsflächen und Stellplätzen wird der Natur Lebensraum entzogen. Durch die Maßnahme kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung potenziell vorkommender geschützter oder bedrohter Tierarten in dem Gebiet. Weder Biotop- noch Schutzgebiete sind im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung betroffen. Der Flächenverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

### Ergebnis:

Gegen die Versiegelung der landwirtschaftlichen Fläche durch Gebäude- und Stellplatzflächen stehen die Vermeidungsmaßnahmen bzw. die Vorbelastungen des Gebietes durch die umliegende Bebauung, angrenzenden Straßen und die Bahnlinie dagegen. Demnach sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Landschaft

### Beschreibung:

Das Wiesenttal liegt am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Der Trauf der nördlichen Frankenalb beginnt auf beiden Seiten des Talraumes. Der Untersuchungsraum liegt genau auf dieser Grenze zwischen dem flachem Talgrund und den ansteigenden Hängen der nördlichen Frankenalb, am südlichen Rand des Wiesenttals. Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftliche Flächen, die westliche Streuobstwiese, angrenzende Bebauung, die nördliche Bahnlinie und die Staatsstraße St2236 geprägt. Der Geltungsbereich wird von landwirtschaftlicher Fläche dominiert. Durch die beschriebene Umgebung hat der Geltungsbereich nur einen geringeren Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Genuss des Landschaftsbildes bzw. nur eine geringe Landschaftsbildqualität.

### Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird in die Landschaft eingegriffen und das Landschaftsbild wird sich durch die Größe und Form der neuen Gebäude verändern. Durch die Bebauung ändern sich

die Ortsansicht und damit auch der Gesamteindruck des Ortsrandes von Gosberg. Allerdings ist das Gebiet schon durch die angrenzende Bebauung, Straße, Bahntrasse usw. schon stark beeinträchtigt. Durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Hecken, Anpflanzung von Bäumen pro 10 Stellplätze) soll dieser Eingriff gemindert werden, damit sich das Sondergebiet möglichst gut in die Landschaft einbindet.

Ergebnis:

Durch die Bebauung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich liegt in nordöstlicher Ortsrandlage von der Gosberg und wird von der Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt und der Staatsstraße St2236 umgrenzt. Durch diese Umstände ist das Gebiet schon stark vorbelastet. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes entstehen auch neue Lärmemissionen, bedingt durch den Kunden- und den Zuliefererverkehr. Auch wird sich das Ortsbild gering verändern. Am Geltungsbereich führen keine überregionale Radwege- oder Wanderwege vorbei. Durch Vermeidungsmaßnahmen soll der Störfaktor des Sondergebietes abgemildert werden. Auf der anderen Seite entstehen durch die Ausweisung als Sondergebiet neue Arbeitsplätze und die örtliche Wirtschaft wird gefördert. Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert und das Gebiet schon stark belastet ist, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes mit gering zu bewerten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale am Geltungsbereich vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof/ Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

## **9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Das Gelände würde nicht aufgefüllt werden und der Boden würde nicht versiegelt werden. Das Niederschlagswasser könnte weiter zur Grundwasserneubildung oder zur Verdunstung beitragen. Außerdem würde sich der Verkehr nur auf den landwirtschaftlichen Verkehr und den Anwohnerverkehr in diesem Gebiet beschränken. Auch würde die Ortsansicht nicht gestört werden.

Jedoch erhalten die Anwohner von der Gemeinde Pinzberg dadurch auch kein Lebensmittelversorger und müssten für solch ein Angebot weitere Strecken zurücklegen und andere Ortschaften anfahren.

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

### 9.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser vorgesehen. Mit der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Stellplatzflächen wird nach möglicher Möglichkeit versucht, eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes zu fördern. Damit soll ein geringer Anteil des Oberflächenwassers den Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden. Durch den Bau des Gebäudes wird Oberboden und weitere Bodenschichten fachgerecht voneinander abgetragen. Um zusätzliche Transportkosten und -fahrten zu vermeiden wird dieser vor Ort eingeplant, zwischengelagert und wieder fachgerecht eingebaut. Durch die teilweise Versiegelung und die geplanten Auffüllungen sollen nach Möglichkeit geringe nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen. Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaft und Schutzgut Klima/Luft

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in Biotope, bestehende Schutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete vermieden.

Zum Schutz von brütenden Vögeln darf eine Rodung des Gehölzbestandes nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

Zur Eingrünung des Plangebietes sind Zäune möglichst zu hinterpflanzen oder anstelle von Zäune frei wachsenden oder geschnittenen Hecken zu pflanzen. Pro 10 Stellplätze ist in dem Sondergebiet ein Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste), dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.

Für die Ausleuchtung des Sondergebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge energieeffiziente insektenfreundliche LED-Leuchten (mit wenig Baulichtanteil) zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Zum Schutz der Insekten sind ab 22:00 Uhr die Werbeanlagen komplett auszuschalten.

### 9.4.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Diese Bedarfsberechnung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ebenfalls erfolgte die Festlegung der Ausgleichsmaßnahme auf der externen Ausgleichsfläche in Absprache mit der uNB.

#### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:**

Durch die Ausweisung der Flächen als Sondergebiet ist eine intensiv genutzte Ackerfläche betroffen. Damit fallen diese nach Auffassung des „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in die Kategorien „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I).

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die gesamte Geltungsbereichsfläche herangezogen.

Nach dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird das Baugebiet mit einer GRZ von 0,8 dem Eingriffstyp A zugeordnet.

Gesamte Geltungsbereichsgröße:  
Ca. 9.020 m<sup>2</sup>

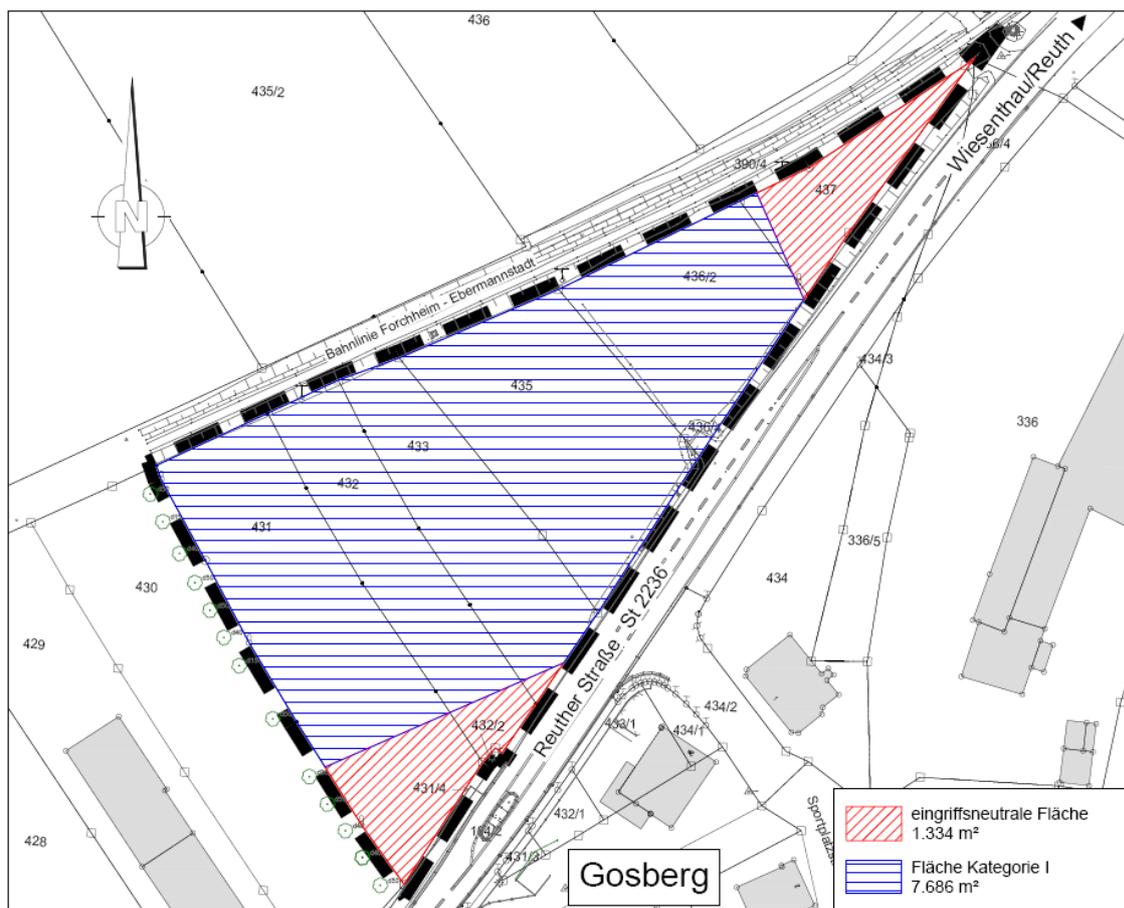
Der Geltungsbereich teilt sich folgendermaßen auf:

Kategorie I:

- Ackerfläche : 7.686 m<sup>2</sup>

Eingriffsneutrale Flächen:

- private Grünflächen, Rückhaltebecken (Blühwiesen, begrünter Wall, naturnahes Becken): 1.334 m<sup>2</sup>



**Abb. 3: Ausgangszustand des jetzigen Plangebietes**

Kompensationsfaktor

Der Geltungsbereich wird dem Eingriffstyp A zugeordnet, da die Grundflächenzahl größer 0,35 liegt. Der Kompensationsfaktor für diese Kategorien liegt mit der Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit Absprache der Unteren Naturschutzbehörde bei 0,45.

### Berechnung des Ausgleichsbedarfes:

#### **Eingriffstyp A:**

Kompensationsfaktor für die Kategorie I = 0,45

Kategorie I:

$7.686 \text{ m}^2 \times 0,45 = 3458,7 \text{ m}^2$

**Insgesamt: ca. 3.459 m<sup>2</sup>**

Der **Ausgleichsbedarf** des Bebauungsplanes beläuft sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,45 auf **ca. 3.459 m<sup>2</sup>**. Der Bedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche bei Kersbach gedeckt. Der Ausgleich findet auf den Flächen des Dienstleisters „Pflanzen & Garten Schmitt“ (Inh. Justus Schmitt) statt, der die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme und die Pflege der Ausgleichsfläche übernimmt.

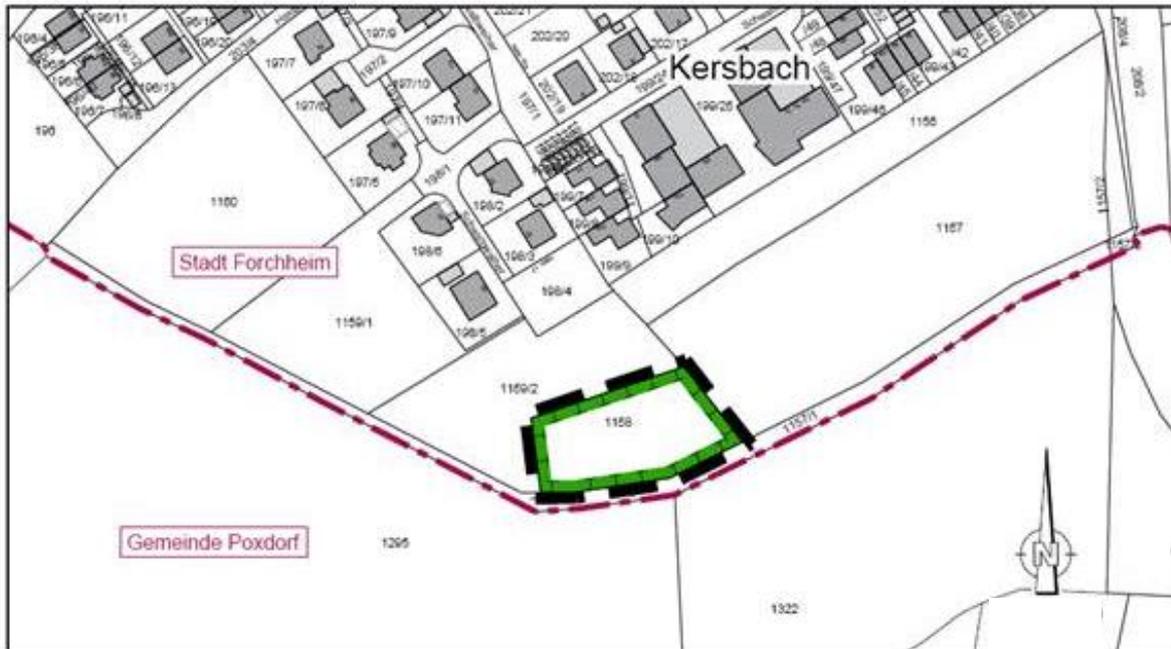
#### Externe Ausgleichsfläche:

Durch die Ausgleichsbilanzierung sind ca. 3.459 m<sup>2</sup> extern auszugleichen. In Absprache wurde folgende externe Ausgleichsfläche in dem Stadtteil Kersbach bei Forchheim bereitgestellt:

- Fl.Nr. 1158 der Gemarkung Kersbach, Stadtteil von Forchheim

Die Fläche Fl.Nr. 1158 der Gemarkung Kersbach ist eine ehemalige Pferdekoppel, derzeit als Wiese genutzt. Nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist der Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Die Fläche wird zur Streuobstwiese mit extensivem Grünland entwickelt. Laut Leitfaden fallen Streuobstwiesen in Kategorie III als „Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Die Aufwertung um zwei Kategorien resultiert in einem Aufwertungsfaktor von 2,0 zur Berechnung der Flächen.



**Abb. 4.: Externe Ausgleichsfläche (o. M.)**

#### Berechnung und Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche

Gesamtgröße: 1.956 m<sup>2</sup>

1.729,5 m<sup>2</sup> x 2,0 = 3.459 m<sup>2</sup>

Ausführung und Pflege:

Anlage einer Streuobstwiese – Die Obstbäume sind als Hochstämme (gemäß Pflanzliste) mit einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandsaatmischung z.B. von Rieger Hofmann oder gleichwertigen Herstellern einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

Durch die Anlage einer Streuobstwiese auf der externen Ausgleichsfläche (Flurnummer 1158, der Gemarkung Kersbach) kann der Bedarf von ca. 3.459 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden. Die Größe der Ausgleichsfläche beläuft sich auf ca. 1.730 m<sup>2</sup>.

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

#### **9.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. 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 und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen

Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung eines Sondergebietes an dieser Stelle dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Kompensationsfaktor auswirken. So konnte der Ausgleichsfaktor von anfangs 0,6 auf 0,45 gesenkt werden. Damit ist der notwendig Ausgleichsbedarf und die in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich reduziert worden.

Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.). Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt

## **9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan „Umfeld Lidl Gosberg“ wurde aus der im Flächennutzungsplan schon dargestellten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet heraus entwickelt. Andere Standortalternativen hätten aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden können, da keine im Gemeindegebiet mehr zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund sind alternative Planungsstandorte auch nicht näher untersucht worden.

## **9.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über Informationsportale im Internet.

Ergänzende Gutachten wie Bodengutachten liegen den Unterlagen bei. Ein Immissionschutzgutachten ist mittlerweile erstellt und liegt als Anhang bei. Ein Landschaftsplan existiert für die Gemeinde Pinzberg nicht.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

## **9.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

## **9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für das geplante sonstige Sondergebiet „Umfeld Lidl Gosberg“, das den Bedarf an weiteren Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde Pinzberg ergänzen soll, wurde ein Bereich am Ortsrand von Gosberg an der Staatsstraße St2236, Richtung Kirchehrenbach, gewählt. Diese Fläche ist schon im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch das geplante sonstige Sondergebiet geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Pflanzen/Tiere, Landschaft und Mensch und auf das Schutzgut Boden hohe erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die Lage des Sondergebietes, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der Ausgleichbedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden und muss auf externen Flächen erfolgen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringer Erheblichkeit	geringer Erheblichkeit	geringer Erheblichkeit	geringer Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung	Keine Auswirkung

Erstellt am 13.07.2020

Geändert am 12.04.2021

**Pinzberg, den 12.04.2021**

.....  
 Elisabeth Simmerlein,  
 Erste Bürgermeisterin

**Bamberg, den 12.04.2021**



**WEYRAUTHER**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
 96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
 TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich