



Gemeinde Lauter

Landkreis Bamberg

Begründung und Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmereibetrieb Johannes Hemmer“

in der Fassung vom 19.03.2024

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Cäcilie Neubauer
Raumplanerin
Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg
Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
e-mail: caecilie.neubauer@web.de



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Zimmereibetrieb Johannes Hemmer”,
Gemeinde Lauter, Landkreis Bamberg**

Vorhabenträger: Johannes Hemmer
Leppelsdorfer Straße 5
96169 Lauter/ Deusdorf

Vorhabensplan: Rudi und Heti Hemmer, Architekten
Leppelsdorfer Straße 5
96169 Lauter/ Deusdorf

Bebauungsplan: Dr. Cäcilie Neubauer, Raumplanerin
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Städtebauliche Situation

- 2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Örtliche Situation und Geltungsbereich

3. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

- 3.1 Bebauungskonzept
- 3.2 Nutzungsart und Flächenaufteilung
- 3.3 Art und Maß der Nutzung
- 4.4 Bauweise/ Baugrenzen
- 4.5 Gestalterische Festsetzungen

4. Erschließung des Baugebietes

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Entwässerung
- 4.3 Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser)
- 4.4 Elektrische Energie

5. Grünordnung

6. Immissionsschutz

7. Bodendenkmalpflegerische Belange

8. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

- 8.1. Einleitung
- 8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- 8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- 8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
- 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten
- 8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Anlass und Ziel der Planung

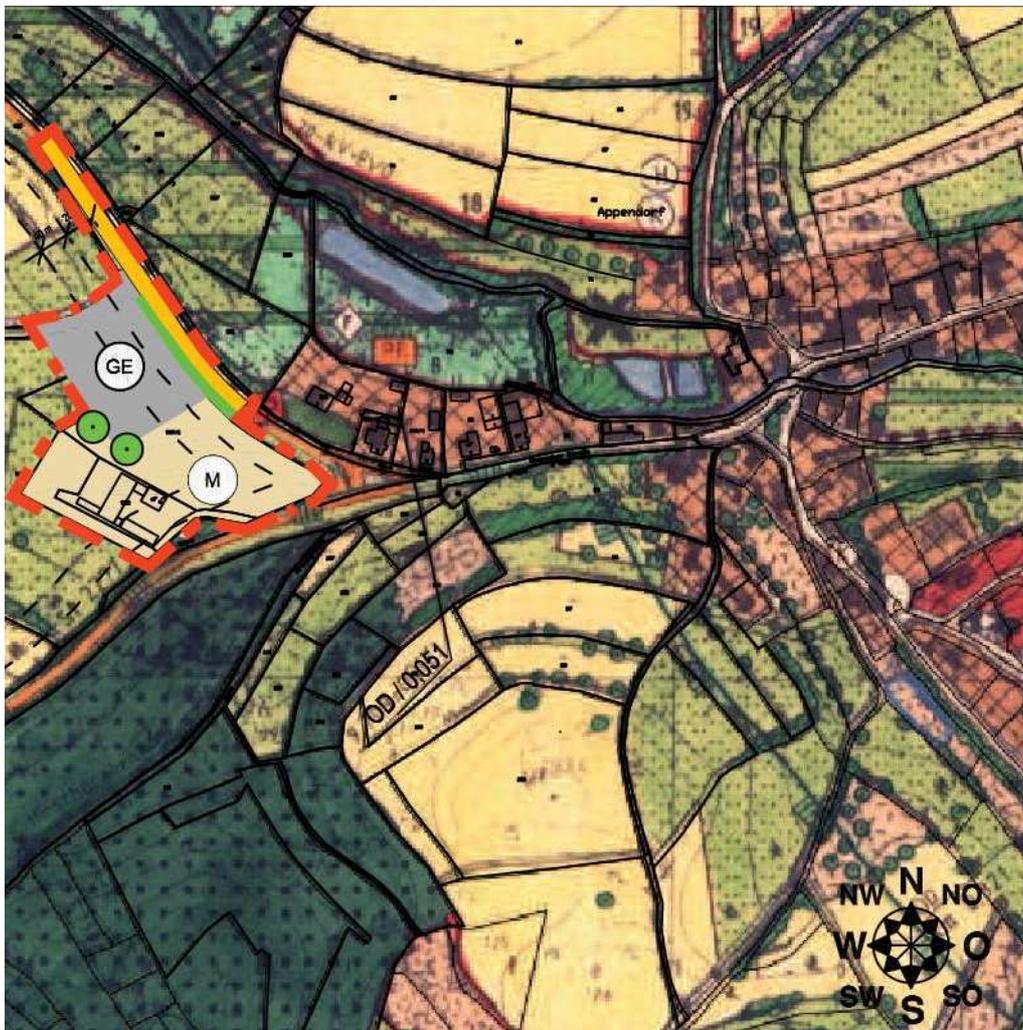
Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter hat am 18. Juni 2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmereibetrieb Johannes Hemmer“ nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen.

Vorhabenträger ist Herr Johannes Hemmer, Leppelsdorfer Straße 5, 96169 Lauter/Deusdorf, der einen Zimmereibetrieb errichten will.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Lauter die mögliche Abwanderung des bereits bestehenden, ortsansässigen Zimmereibetriebs abwenden und ihm in der Gemeinde eine längerfristige Entwicklungsperspektive bieten.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauter (FNP-Änderung 2017)

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Lauter im Jahr 2017 wurde südwestlich des Dorfrandes von Lauter und westlich von Appendorf anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche (Wiese) eine Gemischte bzw. Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Gemischte Baufläche umfasst 1,12 ha, die Gewerbliche Baufläche für die Errichtung des Zimmereibetriebs umfasst (mit dem auszubauenden Teil des Flurwegs) ca. 0,58 ha. Die Standortwahl für die Gewerbliche Baufläche für den Zimmereibetrieb wurde nach Prüfung alternativer Standorte in der Gemeinde Lauter getroffen.

Der Flächennutzungsplan sieht eine 5 - 6 m breite Eingrünung der Baufläche entlang der Staatsstraße vor.

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Lauter hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Im nächstgelegenen Kleinzentrum, der Stadt Baunach hat die Verwaltungsgemeinschaft Baunach, zu der Lauter gehört, ihren Sitz.

Die Gemeinde Lauter liegt im Naturpark Haßberge.

2.3 Örtliche Situation und Geltungsbereich

Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Lauter entstand in ihrer heutigen Größe und Struktur im Jahr 1978, in dem in die Gemeinde Lauter die Ortsteile Deusdorf, Appendorf und Leppelsdorf eingegliedert wurden.

Die Gemeinde Lauter hat insgesamt 1.261 Einwohner (01.01.2024); der größte Teil davon – 664 Einwohner - lebt im Kernort Lauter. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die Gemeindeteile Appendorf (244 Einwohner), Deusdorf (281 Einwohner) und Leppelsdorf (64 Einwohner). In der Deusdorfer Mühle und im Ortsteil Krappenhof leben insgesamt 8 Einwohner.

Lauter grenzt an die Gemeinde- bzw. Stadtgebiete von Oberhaid, Ebelsbach, Stettfeld und Baunach. Die Kreisstadt Bamberg liegt ca. 15 km südöstlich von Lauter.

Die Gemeinde Lauter ist durch die Staatsstraßen 2281 in Lauter und 2277 in Appendorf in das überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die Regionalbahnen auf der Bahnstrecke Bamberg – Schweinfurt halten an der Bahnstation Oberhaid, die ca. 7 km von Lauter entfernt ist. Lauter ist darüber hinaus durch Buslinien an den regionalen, öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Größe und Lage des Geltungsbereichs

Das geplante Baugebiet ist ca. 0,55 ha (5.518 m²) groß und liegt an einem nach Südwesten aus dem Talraum der Lauter ansteigenden Hang, südwestlich des Dorfrandes von Lauter und westlich von Appendorf, im Zwickel zwischen der Baunacher Straße und der Straße nach Stettfeld.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lauter teilweise: 907, 937/1, 937, 931 (Flurweg) und 420 (Staatsstraße 2281).

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch den Flurweg und Grünland,
im Osten: durch die Staatsstraße 2281 (Baunacher Straße),
im Süden: durch Grünland und den Aussiedlerhof,
im Westen: durch die Feldflur.

Die Umgebung des Baugebiets ist baulich durch den bestehenden, ehemaligen Aussiedlerhof geprägt, der südöstlich am Hang oberhalb des geplanten Baugebiets liegt. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben. Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung wurden die Bestandsgebäude sowie eine Erweiterungsfläche als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, Flurstück 2117, liegt in der Gemarkung Deusdorf.

Bestehende Verkehrserschließung

Östlich des Baugebietes führt die Staatsstraße 2281 vorbei, in die der Flurweg (Fl. Nr. 931) nördlich des geplanten Zimmereibetriebs einmündet.

Topografie

Das zukünftige Baugebiet liegt an dem nach Osten und Süden geneigten Hang eines Hügels. Der tiefste Punkt im Baugebiet liegt an der südöstlichen Ecke an der Staatsstraße auf ca. 266 m üNN; der höchste Punkt bei ca. 273 m üNN an der Nordwestecke des Geltungsbereichs.

Das Gelände ist im Tal der Lauter (entlang der Staatsstraße) in einem Streifen von ca. 40 m Breite relativ eben bzw. leicht ansteigend, wird danach in Richtung Nordwesten steiler und flacht im Bereich der Hügelkuppe wieder ab.

Baugrund

Durch Bodensonierungen wurde nachgewiesen, dass die erforderlichen Bodenbewegungen für die Bodenplatte der Werkhalle möglich sind, ohne auf Fels zu stoßen.

Das von der Planung betroffene Grundstück ist laut Aussage des Sachgebietes Bodenschutz des Landratsamtes Bamberg im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem nicht erfasst.

Derzeitige Nutzung, Bewuchs

Zwischen dem ehemaligen Aussiedlerhof und der Baunacher Straße befindet sich eine Wiese.

Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der geplanten Betriebsfläche und der geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche.

3. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

3.1 Bebauungskonzept

Im flacheren Talbereich des Hangs soll parallel zur Staatsstraße die Zimmerei-Werkhalle mit Werkstatt und Büro errichtet werden. Direkt oberhalb (südwestlich der Werkhalle) wird sich das überdachte Holzlager anschließen. Auf dem Betriebsgelände werden außerdem noch Mitarbeiter-PKW-Stellplätze, Stellplätze für Kleinlastwagen und eine Zisterne angeordnet.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lauter wurden bereits Absprachen mit verschiedenen Fachbehörden zu Anforderungen und Voraussetzungen der Bebauung getroffen. So weit wie möglich wurden diese Absprachen in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen.

Der ursprünglichen Vorstellung zufolge sollte ein Wohnhaus baulich mit der Werkhalle mit Büro verbunden sein und wurde im Vorentwurf entsprechend ausgewiesen. Im aktuellen Plan (Entwurf) ist kein Wohnhaus mehr im Geltungsbereich vorgesehen.

Die meisten weiteren Abweichungen von den ursprünglichen Überlegungen, die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wurden, sind der Geländetopografie geschuldet:

Für die Werkhalle wird eine größere, ebene Grundfläche benötigt. Der Hangbereich entlang der Staatsstraße hat die geringste Neigung und eignet sich dafür am besten. Das Verschieben der Werkhalle in den steileren Hangbereich erforderte umfangreichere Erdbewegungen und zöge neben höheren Kosten auch den größeren Eingriff in das Landschaftsbild nach sich.

Die Werkhalle ragt in der aktuellen Planung bis zu 5 m in die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße hinein. Auch der Grünstreifen entlang der Staatsstraße wird deshalb teilweise schmaler als im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden auch Überlegungen zu der zukünftigen Erschließung der südwestlich an die Gewerbefläche anschließenden gemischten Baufläche angestellt. Da beide Bauflächen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen liegen, wurde mit dem Staatlichen Bauamt vereinbart, dass nur eine gemeinsame Zufahrt auf die Staatsstraße 2281 möglich und im Fall der zusätzlichen Erschließung der gemischten Baufläche die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Staatsstraße 2281 notwendig ist.

Gegenwärtig bestehen weder konkrete Bauabsichten für die Gemischte Baufläche noch existiert ein verbindlicher Bauleitplan. In Absprache mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Zufahrt vorgesehen. Sollte in der Gemischten Baufläche ein Bebauungsplan unter den heutigen Voraussetzungen (Lage außerhalb der OD-Grenze, nur eine gemeinsame Zufahrt mit dem Zimmereibetrieb mit Wohnhaus möglich) aufgestellt werden, könnte der Zufahrtsweg im flachen Bereich der Hangkuppe vom Flurweg nach Südosten geführt werden.

3.2 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 0,55 h. (5.518m²). Das Betriebsgrundstück ist 4.500 m² groß; die restliche Fläche verteilt sich auf die Sichtdreiecke auf der Staatsstraße und den Teil des Flurwegs, auf dem die Zufahrt zum Betriebsgrundstück liegt.

Nutzungsart:

Das Betriebsgrundstück wurde als „Fläche für die Errichtung eines Zimmereibetriebs“ ausgewiesen.

3.3 Art und Maß der Nutzung

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl für die Fläche des Zimmereibetriebs orientiert sich an der im Gewerbegebiet maximal zulässigen GRZ von 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,6.

Die maximale Firsthöhe beträgt 8,20 m. Der untere Bezugspunkt für die Werkhalle liegt bei 267,75 m üNN.

3.4 Bauweise/ Baugrenzen

Die geplanten Gebäude sind in offener Bauweise (maximale Gebäudebreite < 50 m) zu errichten.

Baugrenzen:

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

3.5 Gestalterische Festsetzungen

Dächer

Zulässige Dachformen sind das Sattel-, das Pult- und das Flachdach.

Die zulässige Dachneigung der Werkhalle beträgt 10° - 30°.

Die Werkhalle wird mit anthrazitfarbenen Sandwichplatten gedeckt.

Fassadengestaltung

Die Wände der Werkhalle werden als Holztafelkonstruktion mit äußerer Holz-Rhombenschalung errichtet.

Die Farbgestaltung des Gebäudes wird durch die natürliche Holzfarbe mit farblichen Nuancen in Erdfarben bestimmt.

4. Erschließung des Baugebietes

4.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird durch den teilweise ausgebauten Flurweg (Flurstück Nr. 931) erschlossen, der es an die Staatsstraße 2281 anbindet.

Laut Absprache mit dem Staatlichen Bauamt ist keine Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Staatsstraße erforderlich, solange lediglich der Zimmereibetrieb dadurch erschlossen wird.

Die Zu- und Ausfahrt auf die Staatsstraße wird im Mündungsbereich auf einem 25 m langen Teilstück auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut. Die Ein- und Ausfahrt auf das Betriebsgrundstück kann nicht, wie laut 4. FNP-Änderung vorgesehen, weiter hangaufwärts (nach Westen) verschoben werden, da das Gelände für das Wendemanöver von Lastkraftwagen zu steil wird.

Mit Schleppkurven wurde überprüft, dass das Wenden für die Holzlieferanten auf der Freifläche nordwestlich der Werkhalle möglich ist.

Auf dem Betriebsgelände werden 7 Stellplätze für die PKWs der Mitarbeiter und 6 Stellplätze für Klein-LKWs bzw. Transporter vorgesehen.

4.2 Entwässerung

Schmutzwasser:

Durch das Vorhaben wird in sehr geringem Maße zusätzliches Schmutzwasser anfallen, da im Unterschied zum Vorentwurf kein Wohnhaus mehr geplant wird und weil die Belegschaft des Zimmereibetriebs während ca. 95 % der Betriebszeiten auf Baustellen außerhalb des Betriebsgrundstückes arbeiten wird.

In dem Flurstück der Staatsstraße befindet sich die kommunale Abwasserleitung, die das Schmutzwasser zur Kläranlage leitet. Die Sanierung der Kläranlage gemäß dem Stand der Technik wird derzeit durch ein Fachbüro im Auftrag der Gemeinde geplant.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend auf dem Grundstück verbleiben:

Die Befestigung der Freiflächen auf dem Betriebsgelände und dem Wohngrundstück muss so gestaltet sein, dass eine Versickerung möglich ist.

Das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser soll in eine Zisterne eingeleitet werden. Die Zisterne für das Betriebsgebäude muss ein Volumen von mindestens 0,03 m³ je m² Gebäudegrundfläche besitzen.

Die Zisterne wurde an der tiefsten Stelle des Grundstücks im Bebauungsplan dargestellt, ist jedoch in ihrer Lage verschiebbar.

Zum Schutz vor Hangwasser wird am Hang oberhalb der geplanten Gebäude ein bepflanzter Wall errichtet, der zusätzlich eine 0,5 m tiefe Versickerungsmulde erhält.

Da die Dachflächen insgesamt mehr als 1.000 m² groß sind, ist die Voraussetzung für eine genehmigungsfreie Einleitung des überschüssigen, anfallenden Niederschlagswassers in die Lauter gemäß den einschlägigen Verordnungen und technischen Regeln nicht gegeben. Vor

Inbetriebnahme der Anlage muss eine wasserrechtliche Erlaubnis dafür beantragt werden bzw. vorliegen.

4.3 Wasserversorgung (Trinkwasser und Löschwasser)

Die Wasserversorgung für das Baugebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Veitensteingruppe.

Der nächstgelegene Hydrant befindet sich auf der Höhe des Wohnhauses Baunacher Straße 3 (Appendorf) und ist ca. 210 m entfernt; ein weiterer auf der Höhe der Firma Postlerbau (Lauter) in einer Entfernung zum Baugebiet von ca. 280,6 m (Luftlinie).

Beide Hydranten wurden überprüft; dabei wurde festgestellt, dass beide eine ausreichende Wassermenge bei ausreichendem Druck für die Löschwasserversorgung bereitstellen könnten.

Von ihrem derzeitigen Endpunkt, Baunacher Straße 3, muss die Versorgungsleitung DN 100 bis zum Betriebsgrundstück um ca. 210 m verlängert werden. Hierbei muss die Staatsstraße gekreuzt werden. Auf dem Betriebsgrundstück ist ein Oberflurhydrant zu errichten.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Modalitäten des Baus der Wasserleitung und des Hydranten sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabensträger zu regeln.

4.4 Elektrische Energie

Zur elektrischen Erschließung des Zimmereibetriebs ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Dafür wurde im Bebauungsplan ein Standort eingetragen, der hinsichtlich Lage und Größe flexibler ist.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Modalitäten des Baus der Anlagen sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger zu regeln.

5. Grünordnung

Der Zimmereibetrieb wird auf einer Fläche errichtet, die derzeit als Grünland genutzt wird. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff wird auf einer externen Fläche geschaffen, indem Ackerland in extensiv nutzbares Grünland umgewidmet wird (siehe 8. Umweltbericht).

Die Wege, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen (Schotter, Kies, Pflaster, Platten oder Fugenpflaster). Die Wasser- oder Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen etc. sind nicht zulässig.

Das Betriebsgelände ist soweit wie möglich durch Hecken einzufassen. Auf der Hangseite sind zum Schutz vor Hangwasser eine Sickermulde sowie ein bepflanzter Wall vorgeschrieben.

Die Teile, der von außerhalb des Betriebsgeländes sichtbaren Außenwände des Holzlagers sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Heckeneinfassung ist mit überwiegend standortheimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Im Hinblick auf die langen Dürreperioden der letzten Jahre wurden der Gehölzliste trockenheitsresistente Bäume zugefügt.

Gehölzliste

Heimische Bäume (Hochstamm 3xv mB StU 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix spec.	Weide

Trockenheitsresistente Bäume*):

Alnus x spaethii (W,H)	Purpurerle
Fraxinus ornus (H)	Blumenesche
Fraxinus pennsylvanica „Summit“(H)	Rotesche
Liquidambar styracifina (H,W)	Amberbaum
Carpinus betulus “Frans Fontaine” (W)	Hainbuche
Ostrya carpinifolia (W)	Hopfenbuche
Quercus cerris (W)	Zerreiche
Tilia tomentosa „Brabant“ (H)	Silberlinde

Alle heimischen Obstbaum-Arten (Hochstamm)

Apfel	Birne
Süßkirsche	Sauerkirsche
Zwetschge	Walnuss

*) Quelle: Abschlussbericht zum Forschungsvorhaben Nr.: KL/17/03, „Projekt Stadtgrün 2021“, Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, Veitshöchheim 11/2018, S. 59

Sträucher (verpflanzte Sträucher):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Alle heimischen Beerensträucher wie schwarze, weiße und rote Johannisbeere, Stachelbeere etc.

Kletterpflanzen

Parthenocissus tricuspidata/ quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Garten-Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen

6. Immissionsschutz

Geplante Nutzung/ voraussichtliche Emissionen:

Das im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellte Baugebiet wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Gebiet für die Errichtung eines Zimmereibetriebs“ ausgewiesen. Damit sind gegenüber einer Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO die Nutzungsmöglichkeiten des Baugebietes eingeschränkt. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz tragen den Besonderheiten eines Zimmereibetriebs in der beabsichtigten Größenordnung Rechnung.

Im Talbereich an der Staatstraße sind die Errichtung einer Werkhalle mit integrierten Büroräumen und Werkstatt und eines Holzlagers vorgesehen.

Der größte Teil der Arbeiten des Zimmereibetriebs und somit auch der Lärmemissionen findet auf den Baustellen statt. Nach den Angaben des Vorhabenträgers beträgt der Anteil der Arbeitszeit, die auf der Baustelle verbracht wird, ca. 95 %. D. h. am Standort des Zimmerei-

betriebs werden im Wesentlichen die Baustelleneinsätze vorbereitet und Material, Werkzeuge und Maschinen gelagert.

Das Herzstück des Zimmereibetriebs ist die Werkhalle mit der Abbund-Anlage. Weiterhin werden verschiedene Sägen und Transportmaschinen (Gabelstapler) zum Einsatz kommen.

Auf dem Hof nordwestlich der Werkhalle sind sechs Stellplätze für Kleinlastwagen (Transporter) und nordöstlich der Werkhalle sieben PKW-Stellplätze für Mitarbeiter geplant. Ca. zwei- bis viermal im Monat wird das Holz mit großen Lastzügen geliefert. (Für die schalltechnische Berechnung wurde von einer täglichen Lieferung ausgegangen). Der Materialtransport auf dem Betriebsgelände wird mit Elektrogabelstaplern durchgeführt.

Immissionsorte in der Umgebung des geplanten Zimmereibetriebs:

Die nächsten, bestehenden oder laut Flächennutzungsplan geplanten Wohnhäuser liegen in Gemischten Bauflächen (M).

- Bestehendes Wohnhaus, Baunacher Str. 1
- Wohnhaus des ehemaligen Aussiedlerhofs
- Wohnbebauung in der südlich an das Baugebiet anschließenden Gemischten Baufläche laut Flächennutzungsplan (keine konkrete Planung oder verbindliche Bauleitplanung)

Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (TA Lärm):

Mischgebiet: tags: 60 dB(A) / nachts: 45 dB(A)

Gewerbegebiet: tags: 65 dB(A) / nachts: 50 dB(A)

Tagzeit: 6.00 - 22.00 Uhr

Nachtzeit: 22.00 - 6.00 Uhr

Schalltechnischer Bericht/ Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde von der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH (BASIC) ein Schallschutzgutachten erstellt. Dem schalltechnischen Bericht zufolge werden durch den Zimmereibetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen betrachteten Immissionspunkten eingehalten.

Im Bebauungsplan wurden auf der Basis des o.g. schalltechnischen Berichts folgende Festsetzungen getroffen:

- Betriebszeiten:
Täglich ca. 3 Stunden an Werktagen zwischen 6.30 und 18.00 Uhr (ausnahmsweise auch bis 20.00 Uhr)
- Als Außenwand des Holzlagers ist eine 4,45 m hohe Stahlbetonwand zu errichten.
- Holzlieferung: maximal eine LKW-Lieferung pro Tag

- Materialtransport außerhalb der Halle: mit Elektrogabelstaplern
- In Werkstatt und Halle darf der diffuse Innenpegel maximal 85 dB(A) betragen.
- Die Schalldämmmaße R_w für Außenbauteile betragen für:

Außenwand Halle/ Werkstatt:	mind. 25 dB(A)
Dach Halle:	mind. 25 dB(A)
Sektionaltore:	mind. 20 dB(A)
Fenster:	mind. 25 dB(A)
- Türen, Fenster und Sektionaltore sind während des Maschinenbetriebs geschlossen zu halten.

7. Bodendenkmalpflegerische Belange

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Anhang

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

8.1.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Das geplante Baugebiet liegt am Südwestrand des Ortsteils Appendorf am Hang an der Staatsstraße 2281 in der Nähe eines ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhabensplan soll das Baurecht für die Errichtung eines Zimmereibetriebs geschaffen werden.

Das geplante Betriebsgrundstück hat eine Fläche von 4.500 m²; der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt 5.518 m².

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Betriebsgrundstück als Gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine „Fläche für die Errichtung eines Zimmereibetriebs“ mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen.

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 mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauter berücksichtigt. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

8.1.2 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

Die Frischluftzufuhr wird durch den Bau der Werkhalle mit Nebengebäuden am Fuß des Hanges nicht wesentlich beeinflusst; es treten durch den Zimmereibetrieb keine nennenswerten gasförmigen Emissionen auf, die die Lufthygiene beeinträchtigen, so dass die Auswirkungen auf dieses Schutzgut unerheblich sind.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Werkhalle wird im unteren Hangbereich errichtet. Zwischen der südöstlichen und der südwestlichen Grundstücksecke steigt das Gelände um gut 5 Meter an. D.h. dass einerseits für die Bodenplatte Aufschüttungen vorgenommen werden müssen und andererseits der Hang auf der Westseite abgetragen werden muss.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs wurden Bodensondierungen vorgenommen, um zu überprüfen, ob die für den Bau der Bodenplatte der Werkhalle notwendigen Erdbewegungen möglich sind, ohne auf Felsen zu stoßen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,8) und Zufahrten werden max. 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung und der Bodenbewegungen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Durch das Vorhaben sind keine Wasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Außerdem kommen keine Gewässer im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung wird, verstärkt durch die Hanglage, der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltvolumen des belebten Bodens vermindert.

Ergebnis:

Auf Grund der Versiegelung und der ausgeprägten Hanglage sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Die Ausweisung der geplanten Baufläche erfolgt auf einer als Grünland genutzten und regelmäßig gedüngten Wiese ohne weiteren Bewuchs. Die Fläche gehört nicht zu den Schutzgebieten im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000. Auf ihr befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Flächen ganz oder teilweise versiegelt und schränken den Lebensraum der jetzt vorhandenen Arten ein.

Ergebnis:

Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet liegt an einem überwiegend nach Nordosten zum Tal der Lauter geneigten Hang, der als Grünland genutzt wird. Der Hang ist durch einen ehemaligen Aus-

siedlerhof, der auf der Hangkuppe thront, und durch neuere Erweiterungsbauten bereits baulich vorgeprägt.

Die geplanten Gebäude, insbesondere die Werkhalle der Zimmerei sollen im flacheren nordwestlichen Teil des Baugrundstücks, parallel zur Staatsstraße und zum Lautertal, angesiedelt werden.

Auswirkungen:

Die Gebäude werden das Landschaftsbild im begrenzten, lokalen Bereich beeinflussen, jedoch keine Fernwirkung haben. Die Veränderungen des Landschaftsbildes durch die geplanten Baumaßnahmen werden in erster Linie von Osten her, von der Staatsstraße aus wahrnehmbar sein.

Sichtbeziehungen auf historische Gebäude oder sonstige markante Elemente des Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Durch die Bebauung des Hangfußes sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Von dem Zimmereibetrieb gehen Lärmemissionen insbesondere durch Maschinen und Verkehr aus. Außer den bereits vorhandenen Wohnhäusern in der näheren Umgebung ist auch die mögliche, zukünftige Wohnbebauung auf dem südlich an das Betriebsgrundstück angrenzenden Grundstück in der Gemischten Baufläche (MI) einzubeziehen.

Wirkung:

Durch die Art des Betriebs wird die Lärmbelastung bereits zeitlich beschränkt, da die Arbeiten des Zimmereibetriebs zum größten Teil auf Baustellen stattfinden und keine Arbeiten in der Nachtzeit oder an Sonn- oder Feiertagen durchgeführt werden,

Vorhandene Wegeverbindungen werden durch die Baumaßnahme nicht verändert.

Ergebnis:

Durch den Zimmereibetrieb sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen, da im Planungsgebiet keine vorhanden sind.

8.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland unterliegen.

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

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Das Bauvorhaben wurde an den Geländeverlauf angepasst, um größere Erdmassenbewegungen zu vermeiden.

Durch die Anlage eines Versickerungsgrabens und eines Walls oberhalb des Betriebsgeländes am Hang wird die Wassererosion beschränkt.

Mit der Anlage einer Zisterne, deren Wasser zur Bewässerung der Grünflächen genutzt wird, und der wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes gefördert.

Für die Dacheindeckung dürfen keine Materialien verwendet werden, durch die das Niederschlagswasser, das in Gewässer eingetragen wird (Zisternenüberlauf), für Wasserlebewesen schädlich beeinflusst wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Anlage des Walls und des Versickerungsgrabens und durch das Pflanzen von Hecken und Kletterpflanzen werden zusätzliche, neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und die Artenvielfalt verbessert.

Schutzgut Landschaft

Die geplante Neubebauung wird auf den unteren Hangbereich beschränkt. Auf den im Vorentwurf vorgesehenen Neubau eines Wohnhauses im mittleren Hangbereich wird verzichtet.

Die von außen sichtbaren Wände der Nebenanlagen müssen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Schutzgut Mensch

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die gewerbliche Nutzung des Betriebsgrundstücks auf die Errichtung eines Zimmereibetriebs beschränkt.

Im Bebauungsplan und im Vorhabenplan wurden auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH (BASIC) Festsetzungen bzw. Vorkehrungen vorgesehen, bei deren Anwendung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Ausgleich

Vergleichende Gegenüberstellung/ Bilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2021.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Zimmereibetrieb wird auf einer regelmäßig gedüngten Wiese ohne weiteren Bewuchs an der Staatsstraße 2281 errichtet. Auf der Fläche befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs- faktor	Ausgleichsbe- darf (WP)
Bestehender Biotop- und Nutzungstyp G 211: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	4.500	6 WP	0,8	21.000 WP

Planungsfaktoren	Begründung	Sicherung
Anpassung an die topografischen Verhältnisse	Anordnung der Gebäude in Tallage	Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan (Baugrenzen, Grenzen der Flächen für Nebenanlagen)
Schaffen von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen Einbindung in das Landschaftsbild	Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen, Anlegen eines Walls mit Versickerungsgraben Fassadenbegrünung der nach außen sichtbaren Wände der Nebengebäude	Festsetzung der Heckenstreifen Festsetzung der Fassadenbegrünung
Wasserschutz/ Grundwasserschutz	versickerungsfähige Befestigung der Betriebsflächen im Freien, bepflanzter Wall mit Sickergraben für die Rückhaltung des Hangwassers an der südwestlichen Grundstücksgrenze, Zisterne, Verbot von Dachbefestigungsmaterialien, durch die Wasserorganismen geschädigt werden könnten	Festsetzungen im Bebauungsplan
Summe: 5 %		

Als Ausgleich für die Überplanung einer als Grünland genutzten Fläche in der Gemarkung Lauter wird eine bisherige Ackerfläche zu extensivem Grünland umgewidmet. Das Flurstück 2117 in der Gemarkung Deusdorf liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Grünland auf Flurstück Nr. 1620 und hat eine Größe von 4.951 m². Davon werden zum Ausgleich für das Vorhaben 4.104 m² benötigt. Die Restfläche steht als Ausgleichsfläche für andere Vorhaben zur Verfügung.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgangszustand			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche m ²	Aufwertung	Entsiegungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A 12	Bewirtschafteter Acker mit standorttypischer Segetalvegetation	4	G 212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9 (8 WP+1 WP (Typ n. BK oder FFH-LRT))	4.104	5	0	20.520

8.1.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorentwurf war ein Wohnhaus des Betriebsinhabers am Hang oberhalb des Zimmereibetriebs vorgesehen; darauf wurde im Entwurf verzichtet.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde außerdem geprüft, ob die Ausgleichsfläche direkt im Anschluss an die Betriebsfläche angesiedelt werden kann. Die erforderlichen Flächen konnten jedoch nicht vom Vorhabenträger erworben oder langfristig gepachtet werden.

8.1.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Bearbeitung dienten der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Angaben der Fachbehörden und das Lärmschutzgutachten der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH (BASIC), Gundelsheim.

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021 durchgeführt.

8.1.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Wirksamkeit der Eingrünung des Betriebsgrundstücks sollte 5 Jahre nach Baubeginn überprüft werden.

8.1.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch das geplante Vorhaben werden keine wertvollen oder empfindlichen Lebensräume betroffen.

Durch die Anlage eines bepflanzten Walls am südwestlichen Geltungsbereichsrand, den Bau einer Zisterne werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Auf der Grundlage des

Lärmschutzgutachtens der BASIC GmbH wurden Maßnahmen oder Beschränkungen zum Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung des Betriebsgrundstücks vor Lärm festgesetzt. Das Monitoring sieht eine Überprüfung Wirksamkeit der Eingrünung des Betriebsgrundstücks vor. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme einer als Grünland genutzten Fläche in der Gemarkung Lauter wird eine Ackerfläche in der Gemarkung Deusdorf zum Grünland umgewidmet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Aufgestellt: Bamberg, 21.07.2022

Geändert: Bamberg, 19.03.2024

Dr. Cäcilie Neubauer, Raumplanerin
 Schrottenberggasse 12, 96049 Bamberg
 Fon: 0951-5090286, Fax: 0951-2974907
 e-Mail: caecilie.neubauer@web.de