

STADT ABENBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 WASSERMUNGENAU MIT
INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT
„AM UNTERN BEERBACHER WEG“



UMWELTBERICHT

STAND 22.01.2018



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten
Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkung	5
1.1	Planungsabsicht.....	5
1.2	Lage des Planungsgebietes	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
2.3	Schutzgebiete / Biotopkartierung	7
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	8
4	Umweltbericht	9
4.1	Bestand und Bewertung	9
4.2	Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter	15
4.3	Umweltprognose bei Nichtdurchführung.....	18
4.4	Geprüfte Alternativen	18
5	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	19
5.1	Einstufung der Schutzgüter	19
5.2	Eingriffsermittlung / Bilanzierung	19
6	Maßnahmen der Grünordnung	20
6.1	Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen	20
6.2	Eingriffsvermeidung und –minimierung.....	21
6.3	Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen	21
7	Aufstellungsvermerk	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab).....	5
Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur	6
Abb. 3: Begründungskarte 1 - ökologisch-funktionelle Raumgliederung	6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 10. Änderung 2013).....	7
Abb. 5: Lage des FFH-Gebietes (magenta), des LSG (grün) und der biotopkartierten Flächen (rot).....	8
Abb. 6: Luftbild (ohne Maßstab).....	9
Abb. 7: Blick von der Beerbachstraße.....	11
Abb. 8: Absetzbecken im Norden.....	11
Abb. 9: Weg mit Baumreihe im Norden des Geltungsbereiches.....	12
Abb. 10: Ausschnitt aus der geologischen Karte.....	13
Abb. 11: Blick auf das bestehende Gewerbe von Südwesten	15
Abb. 12: Ökokontofläche Flur-Nr. 676, Gmkg. Abenberg	21
Abb. 13: Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1009, Gmkg. Beerbach.....	23
Abb. 14: Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1009, Gemarkung Beerbach	24

1 VORBEMERKUNG

1.1 PLANUNGSABSICHT

Die Firma Hans Henglein und Sohn GmbH plant den Neubau einer KFZ-Halle westlich des Gewerbegebietes. Mittel- bis langfristig soll auch ein Bürogebäude und mehrere Wohngebäude für Angestellte der Firma Henglein errichtet werden. Insgesamt entsteht somit eine Mischbebauung aus Gewerbe, Verwaltung und firmenahem Wohnen, die durch ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden soll. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Firma Henglein.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im Landkreis Roth, im Stadtgebiet Abenberg im Osten des Ortsteiles Wassermungenau. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 451/1 (Tfl.), 452/1, 454 (Tfl.), 454/3, 464 (Tfl.), 465 (Tfl.), 465/4 der Gemarkung Wassermungenau mit einer Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- einen Weg und der Talauie des Fischbachs im Norden,
- gewerbliche Bebauung der Firma Henglein im Osten,
- landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen und
- die Kreisstraße RH 9 (Beerbachstraße) im Süden.

Das gesamte Gelände neigt sich insgesamt Richtung Westen und fällt zudem Richtung Fischbach und Beerbachstraße ab. Die Höhen liegen zwischen 376 m ü. NN im Nordwesten und 384 m ü NN im Osten.

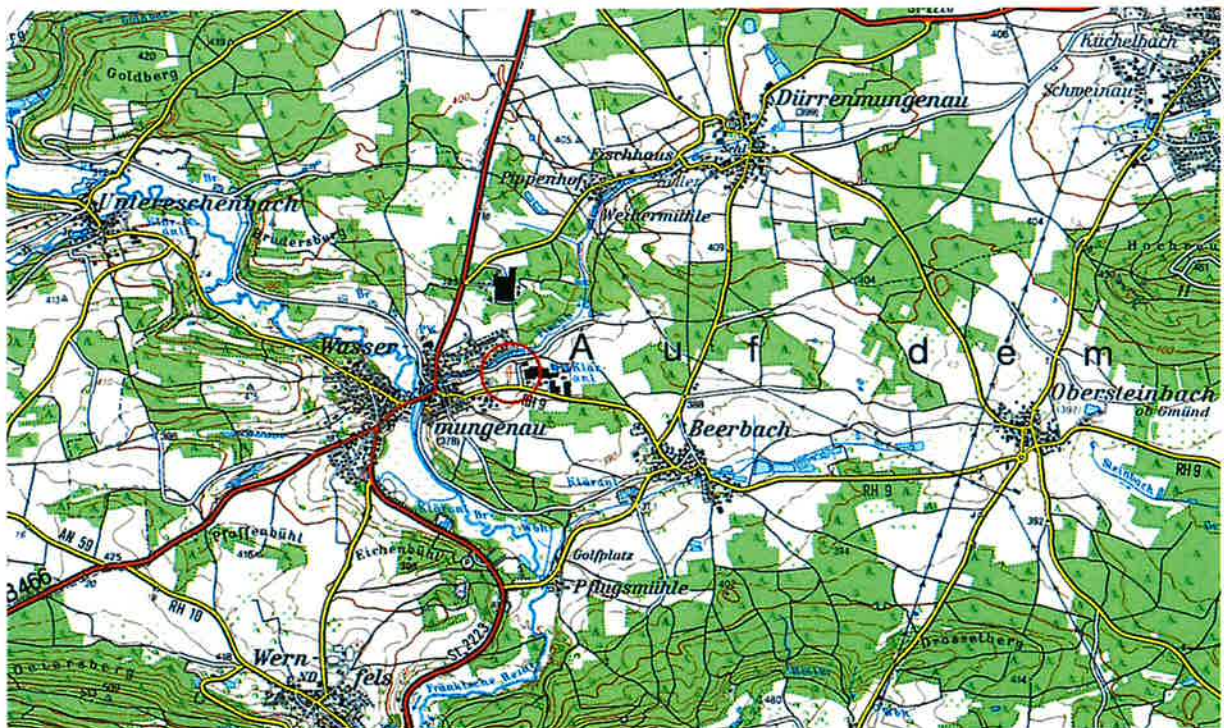


Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 REGIONALPLAN

Wassermungenau gehört zur Industrieregion Mittelfranken (7) und liegt in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen (Karte 1 – Raumstruktur). Die Nutzung ist gemäß der Begründungskarte 1 (ökologisch-funktionelle Raumgliederung) in die Kategorie „Intensive Landnutzung“ eingeordnet.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit 113 – "Mittelfränkisches Becken" mit der Untereinheit 113.3 "Südliche Mittelfränkische Platten" zuzuordnen.

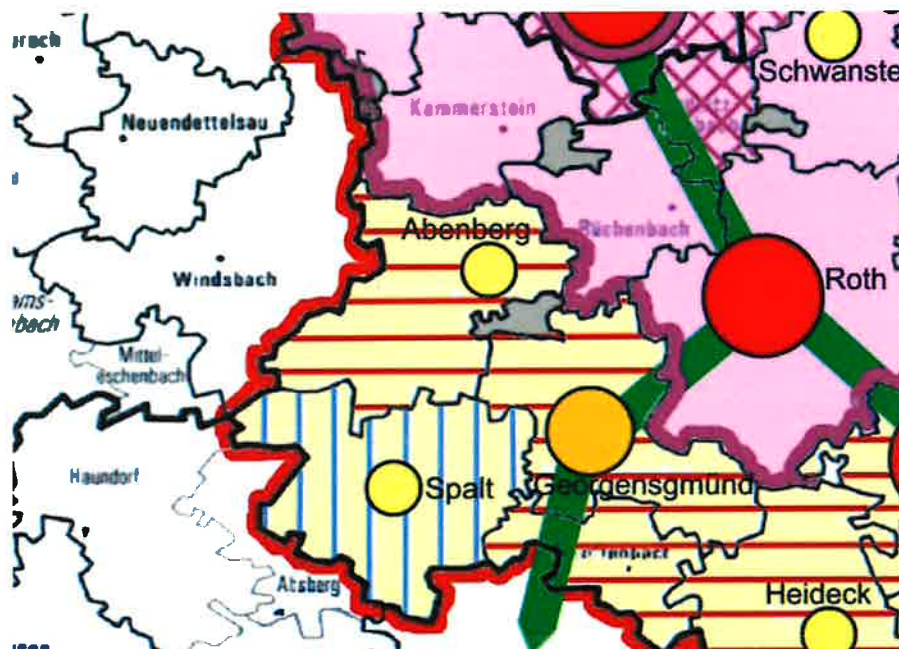


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur



Abb. 3: Begründungskarte 1 - ökologisch-funktionelle Raumgliederung

2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (10. Änderung, Stand 2013) ist das Planungsgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am östlichen Geltungsbereichsrand ist eine Ortsrandeingrünung für das Gewerbegebiet dargestellt und im Nordosten Gehölzbestände.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan geändert.

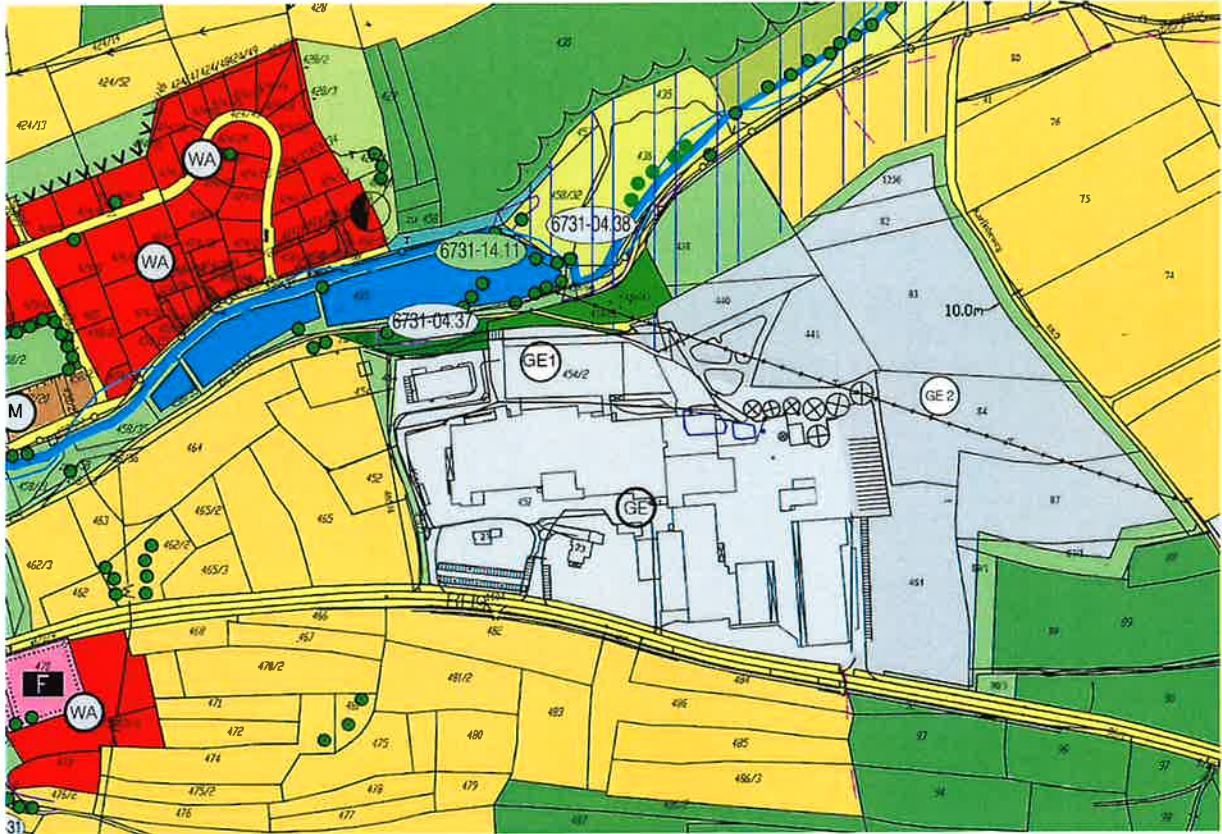


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 10. Änderung 2013)

2.3 SCHUTZGEBIETE / BIOTOPKARTIERUNG

Das nächste Schutzgebiet liegt westlich in etwa 630 m Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371) und um das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West). Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

In rund 150 m Entfernung befinden sich biotopkartierte „Landröhrichte, feuchte Hochstaudenfluren und Auwald nordöstlich Wassermungenau“ (6731-1137).



Abb. 5: Lage des FFH-Gebietes (magenta), des LSG (grün) und der biotopkartierten Flächen (rot)

3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den Bebauungsplan „Am Untern Beerbacher Weg“ wurde eine saP vom Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle erstellt (Stand Januar 2017). Es wurden folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt:

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes und notwendige Rodung von Gebüsch außerhalb der Brutzeit (d.h. nur vom 1.10. bis 28.2.)**
- **V-M 2: Erhalt der Heckenstrukturen im Norden des Vorhabens**
- **V-M 3: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010):Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- **CEF-M 1: (Feldlerche) Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache) , Umfang ca. 2.000 qm**

Optimierter Brachestreifen:

ca. 1.000 qm Dauerbrache, Mahd (ab 1. August) mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre und

ca. 1.000 qm Schwarzbrache: Pflügen und Eggen jährlich Ende März/Anfang April
(vorgesehener Schwarzbrachestreifen ca. 14 x 70 m)

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erfüllt.

4 UMWELTBERICHT

4.1 BESTAND UND BEWERTUNG

4.1.1 REALNUTZUNG



Abb. 6: Luftbild (ohne Maßstab)

Die Bestandsaufnahme wurde im Juli 2016 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth durchgeführt und ergab folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Größe in m²	%-Anteil
Acker, intensiv	11.712	78,0
Ackerbrache	1.048	7,0
Grünland, intensiv	1.505	10,0
Gehölze	222	1,5
Verkehrsfläche, Asphalt	425	2,8
Absetzbecken	97	0,6
Gesamtfläche:	15.009	100,0

Die Realnutzung ist in der **Planunterlage Nr. 2 „Bestandsplan“** dargestellt.

4.1.2 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Der Geltungsbereich wird zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Daraus ergeben sich Lärm- und Immissionsbelastungen aus dem Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte.

Im Osten grenzt die bestehende gewerbliche Nutzung der Firma Henglein an, aus der sich insbesondere Immissionen aus dem Anlieferverkehr ergeben. Im Süden verläuft die Kreisstraße RH 9. Eine gewisse Vorbelastung durch Immissionen ist daher gegeben.

Das nächste Wohngebiet befindet sich ca. 65 m entfernt auf der gegenüberliegenden Seite des Fischbachs nördlich des Geltungsbereiches. Es ist durch Gehölzbestände und eine Weiherkette vom Geltungsbereich getrennt.

4.1.3 ARTEN- UND LEBENSRAUME

Als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Vegetation, die sich ohne menschliche Nutzungseinflüsse auf den betrachteten Flächen langfristig von selbst einstellen würde. Sie ist also Zeiger der Standortverhältnisse und des Standortpotentials. Demnach würde im Bearbeitungsgebiet ein Flattergras-Buchenwald stocken (Fin-Web).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden liegt eine junge Ackerbrache. Am östlichen Randbereich befinden sich schmale intensiv gepflegte Grünlandflächen, auf denen sich im Nordosten ein altes Absetzbecken befindet.

An der Zufahrt vom nördlich gelegenen Feldweg befindet sich eine Gehölzgruppe aus Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), Lärche (*Larix decidua*), Fichte (*Picea abies*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) und im Nordwesten befindet sich zwischen den Ackerflächen ein schmaler Ranken mit zwei jungen Stieleichen (*Quercus robur*) und Heckenrosen (*Rosa canina*).



Abb. 7: Blick von der Beerbachstraße



Abb. 8: Absetzbecken im Norden



Abb. 9: Weg mit Baumreihe im Norden des Geltungsbereiches

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich weist somit aus vegetationskundlicher Sicht nur einen geringen Wert auf.

Die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen stellen Nahrungs-, Rast- und Bruträume für die Avifauna dar. Einschränkungen sind hier allerdings aufgrund der Lage am bestehenden Gewerbegebiet gegeben. Die Gehölzbestände nördlich des Geltungsbereiches sind aufgrund ihres Strukturreichtums dagegen Rückzugsraum für die Fauna. Faunistische Hinweise liegen für den Geltungsbereich und die Umgebung allerdings nicht vor.

4.1.4 GEOLOGIE UND BODEN

Der Geltungsbereich gehört dem fränkischen Keuper-Lias-Land an und liegt im Trias, genauer gesagt im Oberen Bunten Keuper. Es ist Blasensandstein vorzufinden, bei denen es sich um helle Sandsteine mit bunten Lettenlagen und roten Letten handelt.

Die Böden des Kartenblattes 6731 Abenberg lassen sich gemäß ihrer Körnungszusammensetzung als Sande bis lehmige Sande, stellenweise in verhältnismäßig geringmächtiger Auflage über tonigem Untergrund charakterisieren.

Bodentypologisch handelt es sich vordergründig um Braunerden, die vielfach podsoliert sind.

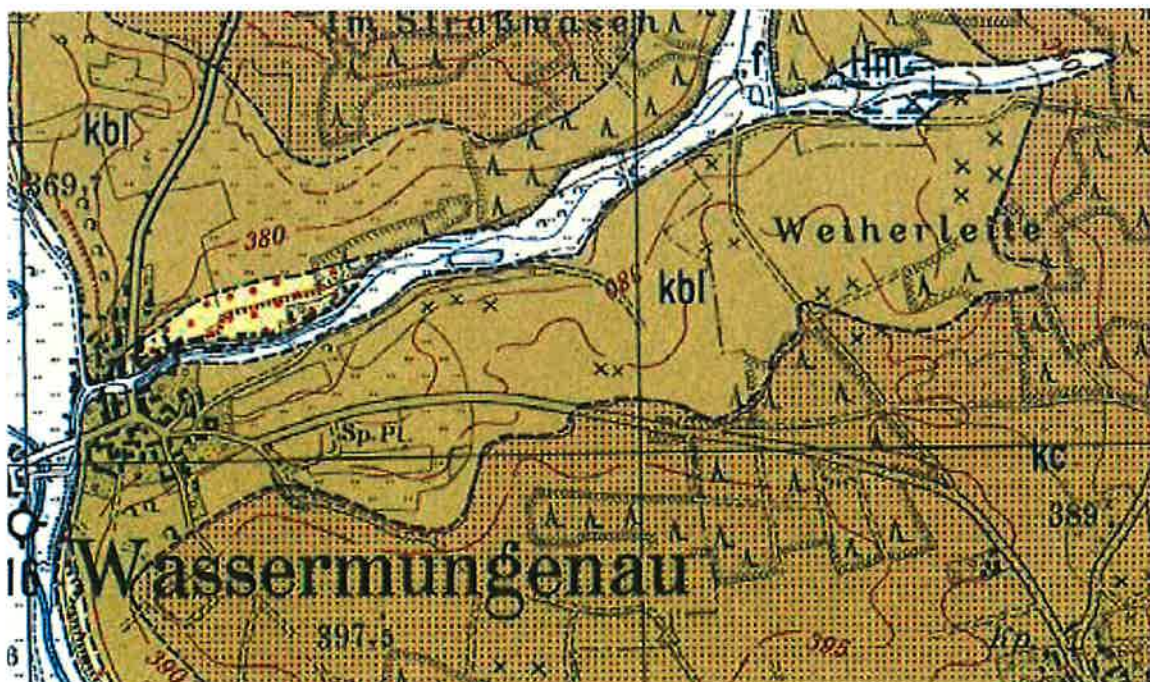


Abb. 10: Ausschnitt aus der geologischen Karte

4.1.5 WASSER

Grundwasser

Die Neubildung und Kontaminationsgefahr von Grundwasser sind abhängig von Geologie und Relief. Im Blasensandstein liegt aufgrund der Durchlässigkeit der Sandsteine grundsätzlich eine eher hohe Empfindlichkeit vor. Die Grundwasserneubildung ist in diesem Bereich dementsprechend hoch.

Der Blasensandstein stellt neben dem Burgsandstein den wichtigsten und ergiebigsten Wasserträger im Blattgebiet dar. Der Blasensandstein ist ausschließlich für die Tiefenwässer bedeutungsvoll.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt direkt südlich der Kreisstraße RH 9 und damit rund 15 m vom Geltungsbereich entfernt.

Fließgewässer / Stillgewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Fischbach (Gewässer III. Ordnung) mit mehreren Weihern, der in der Ortsmitte von Wassermungenau in die Fränkische Rezat (Gewässer II. Ordnung) mündet.

4.1.6 LUFT / LOKALKLIMA

Das Planungsgebiet gehört dem Klimabereich Mittelfranken an, der durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet ist.

Vorherrschende Hauptwindrichtung ist im Juni NW bis SW und im Dezember dreht der Wind auf SW bis SO.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 bis 8,5°C. Die Niederschlagsmenge beträgt hier zwischen 600 und 650 mm (Jahresmittel), das bedeutet mäßig feucht im Übergang zu trockenen Verhältnissen.

4.1.7 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt westlich an das bestehende Firmengelände Henglein an, welches auf einer Anhöhe am östlichen Ortsrand von Wassermungenau, nördlich der Kreisstraße RH 9 (Beerbachstraße) liegt. Der Geltungsbereich selbst und die westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich befindet sich der Fischbach mit einigen Biotopen und Weihern, die das Landschaftsbild prägen.

Das bestehende Betriebsgelände liegt auf der höchsten Stelle des Geländes und hebt sich somit deutlich vom restlichen Ortsbild ab. Nach Süden zur Beerbachstraße hin ist es gut durch Hecken eingebunden. Richtung Westen befindet sich eine ca. 70 m lange rund 2,0 m hohe geschnittene Hecke, die das Hauptgebäude eingrünt. Eine naturnah gestaltete durchgängige Eingrünung Richtung Westen fehlt.

Die Erholungseignung im unmittelbaren Planungsbereich ist aufgrund der gewerblichen Nutzung deutlich eingeschränkt. Entlang des Fischbaches verläuft jedoch ein Rad- und Fußweg, der Teil des Tourismus-Konzeptes Abenberger Landerleben ist, welches mit Informationstafeln und mobilen Beschilderungen die Landnutzung im Abenberger Land erläutert.



Abb. 11: Blick auf das bestehende Gewerbe von Südwesten

4.1.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter, wie beispielsweise Bodendenkmäler, sind innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umkreis nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z.B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.1.9 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

4.2 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE SCHUTZGÜTER

4.2.1 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten kann es zu temporären Immissionsbelastungen durch Lärm und Staub kommen. Durch eine regelmäßige Reinigung der Zufahrtsstraßen können diese Belastungen minimiert werden. Die geplante Nutzung als Mischgebiet führt zu keinen relevanten zusätzlichen Immissionen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Anschluss an das bestehende Firmengelände und den Emissionen, die von der Kreisstraße RH 9 z.B. aufgrund von Anlieferverkehr ausgehen, besteht bereits eine Vorbelastung, die sich auf die künftigen Wohngebäude auswirkt.

4.2.2 ARTEN- UND LEBENS-RÄUME

Durch den Bebauungsplan werden maximal rund 1,26 ha neu versiegelt, die somit als Vegetationsstandorte nicht mehr zur Verfügung stehen. Wertvolle Vegetationsbestände, wie etwa die nördlich des Geltungsbereiches vorkommenden Gehölze, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Kirsche am Absetzbecken muss gerodet werden.

Insgesamt wird die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Flora als mäßig eingestuft.

Erheblich negative Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Fauna werden aufgrund der Vorbelastung nicht gesehen. Durch die Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit oder der Untersuchung durch einen Biologen vor Baubeginn kann eine Beeinträchtigung bodenbrütender Vogelarten ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. gerodet werden.

4.2.3 GEOLOGIE UND BODEN

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

Um das Gelände für die geplante Nutzung bebaubar zu machen, sind erhebliche Erdbewegungen notwendig. Im nördlichen Bereich kommt es zu max. 3,70 m hohen Aufschüttungen, die durch eine Stützmauer hin zur Fischbachaue abgestützt werden. Auch im südlichen Geltungsbereich wird das Gelände angefüllt.

Im mittleren Bereich wird das Grundstück bis zu 1,70 m abgegraben. Das dadurch gewonnene Material reicht jedoch nicht zur Auffüllung der anderen Bereiche, die Einbringung von Fremdmaterial ist daher erforderlich.

Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen, durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen oder andernorts wieder zu verwenden. Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Boden, Oberflächen- oder Grundwasser können unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Überfüllung mit Erde und Steinen verändert aber die Versickerungsleistung der Flächen und damit die Grundwasserneubildung.

Durch Versiegelung gehen zudem die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes verloren. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Für die Nebenflächen sind wasserundurchlässige Beläge daher auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

4.2.4 WASSER

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Um dem entgegen zu wirken soll das Niederschlagswasser auf dem Gelände, z.B. über offene Rigolen, versickert werden.

Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, welches jedoch nicht über jenem liegt, das bisher von den auf den landwirtschaftlichen Flächen eingesetzten Maschinen ausging.

4.2.5 LUFT / LOKALKLIMA

Die versiegelten Flächen und Dachflächen sowie die Wärmeabstrahlung der Gebäude führen kleinklimatisch zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes und zu einer verminderten Kaltluftbildung. Diese Effekte können durch die festgesetzten Bepflanzungen geringfügig abgemildert werden.

Eine kleinklimatisch günstig wirkende Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung wird empfohlen.

4.2.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Mit dem Bebauungsplan ist eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Das jetzige Betriebsgelände mit seinen bestehenden Baulichkeiten hat bereits eine dominante Wirkung aufgrund der Größe und Ausdehnung. Das vorgelagerte Mischgebiet mit der großflächigen KFZ-Halle und dem Bürogebäude rückt die Bebauung der Firma Henglein näher an den Ort. Dieser unterscheidet sich mit seiner kleinteiligen Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern auch deutlich von den geplanten mehrstöckigen bis zu 14,5 m hohen Häusern. Zudem liegen die ca. 65 m entfernten Wohnhäuser nördlich des Fischbaches sowie die Wohnhäuser des Ortskernes deutlich tiefer. Das auf einer Anhöhe geplante Mischgebiet tritt somit optisch deutlich in den Vordergrund.

Um die beschriebenen Auswirkungen zu minimieren ist eine 5,0 m breite Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern Richtung Westen festgesetzt.

4.2.7 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kulturgüter werden durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes gehen ca. 1,4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Bonität als betriebliche Grundlage für die Landwirtschaft verloren.

4.2.8 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Prognose des Umweltzustandes bei Projektdurchführung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	mäßig	gering	gering
Fauna	mäßig	mäßig	gering
Flora	mäßig	mäßig	gering
Geologie und Böden	hoch	hoch	gering
Wasser	mäßig	hoch	gering
Luft / Lokalklima	gering	mäßig	gering
Landschaftsbild / Erholung	mäßig	mäßig	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine

4.3 UMWELTPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme würde der Geltungsbereich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Dies brächte in erster Linie durch den Wegfall der Versiegelung Vorteile für die Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie Vorteile für das Orts- und Landschaftsbild.

4.4 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Alternative Standorte für die geplanten Nutzungen kommen für die Firma Henglein nicht in Frage, da diese an das bestehende Firmengelände gebunden sind. Durch die Ausweisung des Mischgebietes soll die Möglichkeit der Erweiterung der Verwaltungseinheit geschaffen werden. Weiter sollen die entstehenden Wohngebäude der Unterbringung der Arbeitnehmer, welche in Wechselschicht arbeiten, dienen. Durch die Expansion des Betriebes werden weitere 200 Arbeitsplätze geschaffen. Die geplante Kfz-Halle gehört ebenfalls zum Gesamtkonzept des Betriebes.

Eine Ausweisung des Mischgebietes östlich des Gewerbegebietes ist auszuschließen, da die geplanten Wohngebäude möglichst noch in Bezug zum Ortskern von Wassermungenau stehen sollten. Zum anderen ist im Osten noch Gewerbefläche ausgewiesen, die erst mittel- bis langfristig bebaut werden soll und insbesondere für die Errichtung künftiger ggf. emissionsrelevanter Produktionsstätten freigehalten wird. Die Errichtung der emissionsarmen KFZ-Halle und des Bürogebäudes ist dagegen im Westen in Richtung Ortskern besser positioniert, da diese problemlos neben den geplanten Wohngebäuden stehen können.

Eine Nutzung von bestehenden Wohngebäuden im Ortsteil Wassermungenau ist nicht möglich, da derzeit keine Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch in den angrenzenden Ortsteilen und der Stadt Abenberg ist eine solche Anzahl von Wohnraum nicht verfügbar. Auch eine Fläche im Innenbereich (Konversionsfläche/stillgelegte Gewerbefläche), welche wieder nutzbar gemacht werden könnte und über eine ausreichende Größe verfügt, steht nicht zur Verfügung.

Naturschutzfachlich kann der Standort als geeignet angesehen werden, da aus faunistischer und floristischer Sicht keine wertvollen Bestände in Anspruch genommen werden.

Sinnvolle Alternativen stehen somit nicht zur Verfügung.

5 ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHS- MAßNAHMEN

5.1 EINSTUFUNG DER SCHUTZGÜTER

Die Einstufung des Planungsraumes erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, mit Stand vom Januar 2003, Liste 1a – c.

Tabelle 1: Einstufung nach Leitfaden

Schutzgut	Kategorie I / oberer Wert	Kategorie II / unterer Wert
Arten und Lebensräume	Acer, Ackerbrach < 5 Jahre, intensiv genutztes Grünland	Baumgruppe/Hecken/Ranken
Boden	anthropogen überprägter Boden mit geringer natürlicher Ertragsfunktion	
Wasser		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
Klima und Luft		gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	ausgeräumte Agrarlandschaft, überwiegend nicht eingegrünte angrenzende Gewerbeflächen	

Die überwiegende Bedeutung der Schutzgüter für die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen liegt im Bereich geringer Bedeutung, oberer Wert. Die mit Gehölzen bestandenen Flächen können in die Kategorie II, unterer Wert eingestuft werden.

5.2 EINGRIFFSERMITTLUNG / BILANZIERUNG

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 wird die geplante bauliche Nutzung dem **Eingriffstyp A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet.

Somit ergeben sich ein Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 für die in Kategorie I eingestuften Flächen sowie ein Ausgleichsfaktor von 0,8 bis 1,0 für die in Kategorie 2 eingestuften Bereiche. Eine Reduzierung der Ausgleichsfaktoren ist aufgrund der Nutzung als Mischgebiet mit einzeln stehenden Wohnhäusern und im Vergleich zum benachbarten Gewerbegebiet höheren Freiflächenanteil gerechtfertigt.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Bestand	Planung	Fläche in m ²	Anteil in %	Faktor	Ausgleichs- bedarf in m ²
Acker, Ackerbrache, Intensivgrünland (Kategorie I / oberer Wert)	Bau- und Verkehrsflächen	12.439	82,9	0,4	4.976
Acker, Ackerbrache, Intensivgrünland (Kategorie I / oberer Wert)	Private Grünflächen	1.826	12,2	-	-
Gehölze (Kategorie II / oberer Wert)	Bau- und Verkehrsflächen	62	0,4	1,0	62
Gehölze (Kategorie II / oberer Wert)	Private Grünflächen	160	1,1	-	-
Versiegelte Flächen	Bau- und Verkehrsflächen	513	3,4	-	-
Versiegelte Flächen	Private Grünflächen	9	0,1	-	-
Gesamt		15.009	100,0		5.038

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan Nr. 12 "Am Untern Beerbacher Weg" verursacht, sind folglich 5.038 m² Kompensationsfläche notwendig.

6 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

6.1 PFLANZ- UND ERHALTUNGSMABNAHMEN

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

Alle Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Gehölze im Nordosten des Geltungsbereiches an der Zufahrt vom nördlich gelegenen Feldweg werden als zu erhalten festgesetzt.

Die im Planblatt gekennzeichnete 5,0 m breite Fläche entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes wird mit einer Hecke (Pflanzgebot B) und freistehenden Hochstämmen (Pflanzgebot A) bepflanzt. Anschließend entwickelt sich ein Gras-/Krautsaum.

Am südlichen Geltungsbereichsrand wird eine 3,0 m breite Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Wasserleitung ist die Pflanzung einer durchgängigen Baumreihe nicht möglich. Weitere Grünflächen mit Einzelbäumen befinden sich zwischen Parkplatz und LKW-Wage im Südosten des Geltungsbereiches sowie westlich des geplanten Verwaltungsgebäudes. Die Grünflächen sind zwischen den Hochstämmen als extensiver Gras-/Krautsaum oder Rasenfläche zu entwickeln.

Des Weiteren ist pro 4 Stellplätze je ein Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen (vgl. Pflanzgebot C).

Die in den Pflanzbindungen festgelegten Baum- und Straucharten orientieren sich an der standortgerechten Vegetation und sollen für eine landschaftliche Einbindung des Baugebietes sorgen. Die Baumarten auf den Parkplatzflächen sind vor allem aufgrund ihrer Klimaresistenz geeignet.

6.2 EINGRIFFSVERMEIDUNG UND –MINIMIERUNG

Die festgesetzte Randeingrünung am westlichen Geltungsbereich soll als private Grünfläche mit Baum- und Heckenpflanzung für eine wirksame Einbindung in die Landschaft sorgen.

Der belebte Oberboden ist im Baubereich und bei der Verlegung von Leitungen zu schützen; die Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18915 sind hierbei zu beachten.

Der Standort der geplanten Stützmauer wurde so gewählt, dass die Gehölzbestände zwischen Geltungsbereichsgrenze und dem nördlichen Feldweg erhalten werden können.

6.3 ZUORDNUNG GEEIGNETER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Untern Beerbacher Weg“ ist ein Ausgleich von **5.038 m²** erforderlich.

Hierfür stehen noch 1.286,00 m² vom privaten Ökokonto der Firma Henglein auf der Flur-Nr. 676, Gemarkung Abenberg zur Verfügung. Die 0,42 ha große ehemals mit Kiefern bestockte Weiherfläche wurde 2006 freigestellt, ein Feuchtbiotop hergestellt und mit standorttypischen Gehölzen eingegrünt. Die Einbuchung als städtische Ökokontofläche erfolgte 2009. Die Fläche wurde vollständig der Firma Henglein übertragen und 2.914,0 m² dem Bebauungsplan Nr. 11 zugeordnet.



Abb. 12: Ökokontofläche Flur-Nr. 676, Gmkg. Abenberg

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.752,00 m² wird auf der Flur-Nr. 557, Gemarkung Beerbach nachgewiesen. Die insgesamt rund 7.722 m² große Fläche befindet sich zwischen Obersteinbach ob Gmünd und Beerbach südlich der RH 9 und westlich der RH 39.

Das gesamte Flurstück wird als Acker genutzt und im Westen von einem Kiefernwald ohne ausgeprägten Waldrand begrenzt. Am Nord- und Südrand verlaufen geschotterte Wirtschaftswege. Östlich grenzt Acker an das Flurstück an. Die Boden-/Ackerzahlen auf dem anlehmigen Sand sind mit 24/19 als gering einzustufen.

Im Bereich der bestehenden Ackerfläche ist der Oberboden abzuschleppen. Anschließend kann sich über Sukzession eine Hochstaudenflur entwickeln. Diese ist alle zwei Jahre ab dem 01. August zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht gestattet.

Am östlichen Randbereich, der sich etwa 53 m vom Waldrand entfernt befindet, ist eine Fläche von 14 x 70 m jährlich im März bis Anfang April zu pflügen und zu eggen. Dadurch wird die Vegetation niedrig und lückig gehalten und stellt ein geeignetes Bruthabitat für die Feldlerche dar (CEF-Maßnahme gem. saP).

Somit wird das Flurstück auf insgesamt 7.722 m² aufgewertet, davon können die erforderlichen 3.752 m² für den Bebauungsplan Nr. 12 herangezogen werden. Die verbleibenden 3.970 m² werden als privates Ökokonto der Firma Henglein geführt und können somit für zukünftige Eingriffe genutzt werden. Das Flurstück Nr. 557, Gemarkung Beerbach wird dinglich gesichert.



Abb. 13: Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 557, Gmkg. Beerbach



Abb. 14: Ausgleichsfläche Flur-Nr. 557, Gemarkung Beerbach

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden.

7 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den 22.01.18



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

Stadt Abenberg

Abenberg, den 26.03.2018

Herr Werner Bäuerlein 1. Bürgermeister

geändert: