

# STADT ABENBERG

## 2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 3 MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

„GEWERBEGEBIET KARLLOHE“



## UMWELTBERICHT MIT SAP

STAND 28.11.2022



### LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



## Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkung.....	4
1.1	Planungsabsicht .....	4
1.2	Lage des Planungsgebietes .....	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
2.3	Schutzgebiete / Biotopkartierung.....	6
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	7
4	Umweltbericht .....	8
4.1	Bestand und Bewertung .....	8
4.2	Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter .....	16
4.3	Umweltprognose bei Nichtdurchführung .....	18
4.4	Geprüfte Alternativen.....	18
5	Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	19
5.1	Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung .....	19
5.2	Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen .....	22
6	Maßnahmen der Grünordnung .....	23
6.1	Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen .....	23
7	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	24
8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
10	Aufstellungsvermerk.....	28
11	Anhang.....	28

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lageplan, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab) .....	4
Abb. 2:	Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur .....	5
Abb. 3:	Begründungskarte 1 - ökologisch-funktionelle Raumgliederung .....	5
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 22. FNP-Änderung (im Verfahren) .....	6
Abb. 5:	Nutzungsverteilung .....	8
Abb. 6:	Bewachsener Wall im Süden .....	9
Abb. 7:	Lagerfläche mit Ruderalflur im Osten .....	10
Abb. 8:	Heckenanpflanzung im Norden .....	10
Abb. 9:	Kiefernwald mit Jungwuchs .....	11
Abb. 10:	Rasenfläche an der RH 9.....	11
Abb. 11:	Intensivgrünland auf der östlichen Erweiterungsfläche .....	12
Abb. 12:	Grünlandbrache auf der nordöstlichen Erweiterungsfläche.....	12
Abb. 13:	Ausschnitt aus der geologischen Karte .....	13
Abb. 14:	Lage Trinkwasserschutzgebiet .....	14
Abb. 15:	Flurdenkmal .....	15
Abb. 16:	Lageplan Ausgleichsfläche .....	25
Abb. 17:	Maßnahmenplan Flur-Nr. 1573, Gemarkung Wassermungenau .....	26
Abb. 18:	Ausgleichsfläche von Osten aus.....	26

Änderungen gegenüber dem Vorentwurf Stand 28.03.2022 sind blau dargestellt.



## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 REGIONALPLAN

Die Stadt Abenberg mit dem Ortsteil Beerbach gehört zur Region Nürnberg (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.

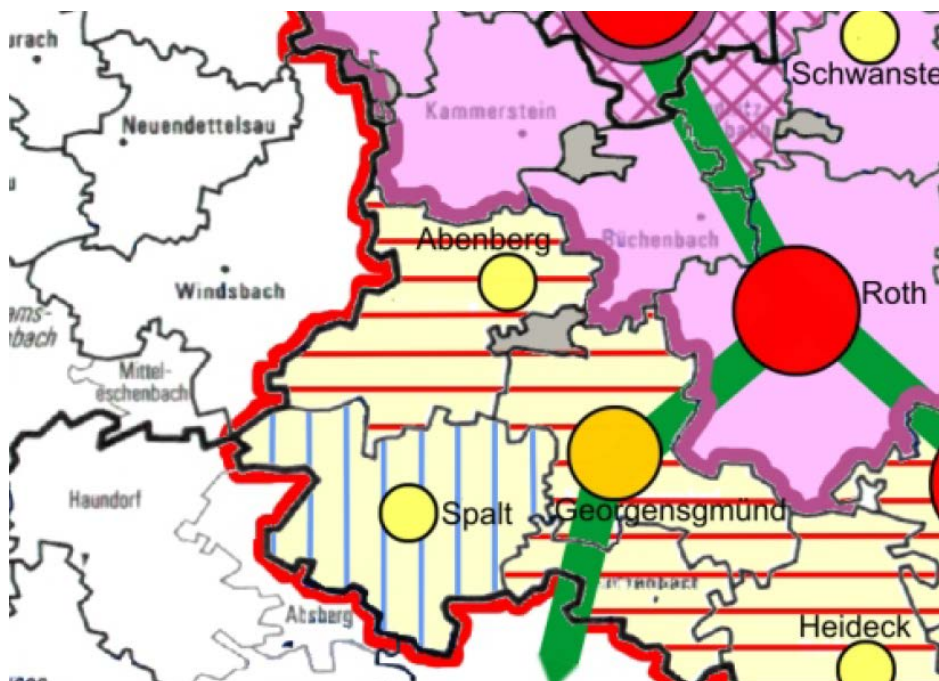


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur



Abb. 3: Begründungskarte 1 - ökologisch-funktionelle Raumgliederung

## 2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im Flächennutzungsplan sind der überwiegende Teil des Geltungsbereiches sowie die nördlichen Flurstücke bis zum Waldrand bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Die Abschnitte entlang der Kreisstraße sind als Waldfläche dargestellt und die östliche Erweiterungsfläche als Grünfläche.

Entlang der südlichen Grenze ist eine Grünfläche mit einer "Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan für zwei Teilflächen (entlang der Kreisstraße und auf der östlichen Erweiterungsfläche) geändert.

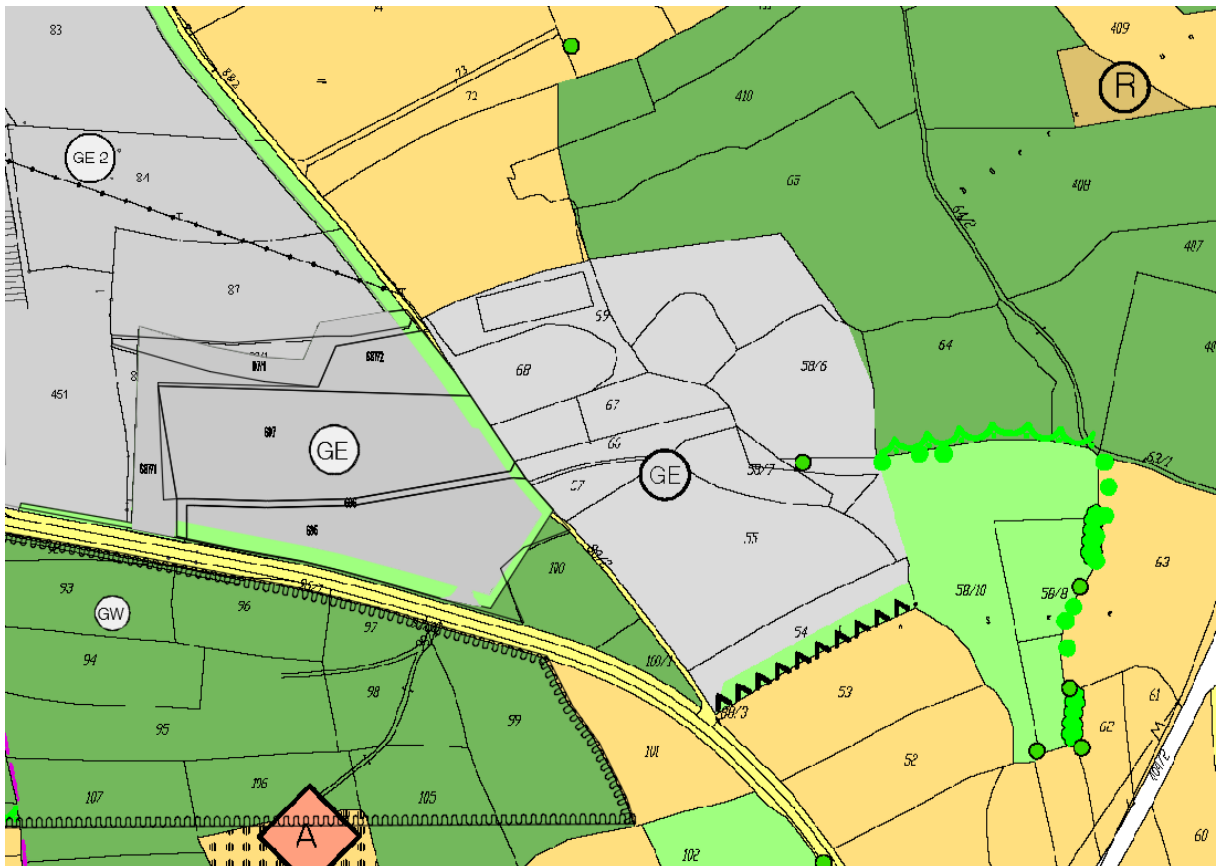


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 22. FNP-Änderung (im Verfahren)

## 2.3 SCHUTZGEBIETE / BIOTOPKARTIERUNG

Das nächste Schutzgebiet liegt westlich und südlich in einer Entfernung von mind. 900 m. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371). Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befinden sich keine Biotopkartierung.

### 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.

Die saP für die 2. Änderung des BBP Beerbach Nr. 3 wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle durchgeführt und liegt mit Stand vom 01.10.2022 als Anlage bei.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

**V-M 1:** Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

**V-M 2:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
*Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern 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*

**V- M 3:** Errichten eines Reptilienschutzzaunes am östlichen Waldrand (bei Erweiterungsfläche 1) während der Bauzeit.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

**Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.**

## 4 UMWELTBERICHT

### 4.1 BESTAND UND BEWERTUNG

#### 4.1.1 REALNUTZUNG

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Oktober 2021 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth, durchgeführt. Die bestehenden realen Nutzungen im Geltungsbereich sowie die auf Grundlage der 1. Änderung des BBP Beerbach Nr. 3 rechtlich möglichen Nutzungen sind in der Karte "Bestand / Bewertung" dargestellt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der im Bestandsplan dargestellten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestandsflächen	Code	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil in %
BBP: Gewerbeflächen inkl. Privater Grünflächen	X2	20.033,8	44,4
BBP: Straßenverkehrsflächen	V11	2.143,9	4,8
BBP: Verkehrsbegleitgrün	V51	1.019,9	2,3
BBP: Ausgleichsflächen Hecke	B112	4.291,6	9,5
BBP: Ausgleichsfläche naturnahes RRB	S132	1.428,9	3,2
BBP: Ausgleichsfläche Streuobstwiese	B432	2.440,6	5,4
BBP: Strukturreicher Nadelholzforst	N722	4.379,2	9,7
BBP: Befestigte Flurwege	V32	739,9	1,6
Neu: Intensivgrünland	G11	2.106,3	4,7
Neu: junge Grünlandbrache mit Lagerflächen	G12	6.494,0	14,4
<b>Summe</b>		<b>45.080,7</b>	<b>100,0</b>

**Abb. 5: Nutzungsverteilung**

#### 4.1.2 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Der Geltungsbereich wird größtenteils bereits durch die Firma Gilch GmbH gewerblich genutzt. Eine gewisse Vorbelastung durch Immissionen ist daher gegeben.

Die nächsten Wohnhäuser von Beerbach befinden sich ca. 93 m entfernt südlich des Geltungsbereiches. In diese Richtung wirkt der bestehende ca. 4 m hohe und bewachsene Wall als Sicht- und Lärmschutz.

Im Süden verläuft die Kreisstraße RH 9. Bis jetzt sorgt im westlichen Bereich der Wald als räumliche Trennung zwischen Kreisstraße und Gewerbegebiet sowie für eine wirksame Eingrünung.

#### 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. Im Geltungsbereich würde ein Flattergras-Buchenwald stocken (nach FIS-Natur).

#### Bisheriger Geltungsbereich

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird gem. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Beerbach Nr. 3 bereits als Gewerbefläche genutzt.

Der im Süden befindliche Wall ist mit den im Pflanzgebot B festgesetzten Arten bestanden.



Die östlichen Flurstücke mit den Flur-Nrn. 678/3 und 55/1 der Gemarkung Beerbach werden aktuell als Lagerfläche genutzt und sind mit einer Ruderalflur und vereinzelt Gebüsch aus Weiden (*Salix spec.*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) bewachsen. Eine Versickerungsfläche und die im Pflanzgebot E vorgesehene Obstbaumwiese wurden nicht angelegt. Randlich auf der Fläche befindet sich auch eine erhaltungswürdige Eiche (*Quercus robur*).

Die Richtung Norden vorgesehene 8 m breite Eingrünung wurde angelegt. [Die junge Anpflanzung ist aufgrund von Ausfällen zum Teil lückig.](#)

Von den festgesetzten Waldflächen entlang der RH 9 existiert nur noch die westliche Teilfläche. Hier befindet sich ein Kiefernwald mit Stammumfängen von ca. 25 – 70 cm mit Eichenjungwuchs (*Quercus robur*) und stellenweise flächendeckendem Vorkommen der Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*). Im östlichen Abschnitt wurde ein eingezäunter Intensivrasen angelegt. Einzelne Strauchpflanzungen befinden sich in einem sehr schlechten Zustand.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 festgesetzten privaten Grünflächen (Pflanzgebot F) wurden nicht angelegt.



**Abb. 6: Bewachsener Wall im Süden**



**Abb. 7: Lagerfläche mit Ruderalflur im Osten**



**Abb. 8: Heckenanpflanzung im Norden**



**Abb. 9: Kiefernwald mit Jungwuchs**



**Abb. 10: Rasenfläche an der RH 9**

### Erweiterungsflächen

Auf der östlichen Erweiterungsfläche befindet sich ein intensiv genutztes Grünland mit Knautgras (*Dactylis glomerata*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Wiesenrispengras (*Poa pratensis*).

Der nordöstliche Erweiterungsbereich kann als junge Grünlandbrache mit Lagerflächen beschrieben werden. Neben einem Grasbestand kommen hier Arten wie Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Königskerze (*Verbascum spec.*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.



**Abb. 11: Intensivgrünland auf der östlichen Erweiterungsfläche**



**Abb. 12: Grünlandbrache auf der nordöstlichen Erweiterungsfläche**

Aussagen zur Fauna werden im Rahmen der saP getroffen. Der Standort kann durch die gewerbliche Nutzung bereits als vorbelastet gelten und ist für störungsempfindliche Arten daher ungeeignet. Aufgrund der Lage zwischen sichtverschattenden Waldbeständen ist eine Nutzung für Bodenbrüter wie die Feldlerche ebenfalls ausgeschlossen. Die Waldfläche eignet sich für waldbewohnende Vogelarten sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse. Höhlen- und Biotopbäume sowie Horststandorte sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Bei den Begehungen im Rahmen der saP wurden im direkten Eingriffsgebiet keine Reptilien gefunden. Ein Nachweis der Zauneidechse gelang am Waldrand östlich der Erweiterungsfläche 1 (Flur-Nr 690/1). Amphibien konnten nicht festgestellt werden.

#### 4.1.4 GEOLOGIE UND BODEN

Der Geltungsbereich gehört dem fränkischen Keuper-Lias-Land an und liegt im Trias, genauer gesagt im Mittleren Keuper. Es ist Coburger Sandstein vorzufinden.

Der Coburger Sandstein charakterisiert sich durch weißgraue Sandsteine und Wechsellagen von Letten und Sandstein. Bodentypologisch handelt es sich vordergründig um Braunerden, die vielfach podsoliert sind.

Die Erweiterungsflächen werden im ganz nördlichen Bereich als Sande mit einer Grünlandzahl von 32 und im südlichen Bereich als lehmige Sande mit einer Grünlandzahl von 20 eingestuft. Dazwischen befinden sich gem. Bodenschätzungskarte Moorböden.

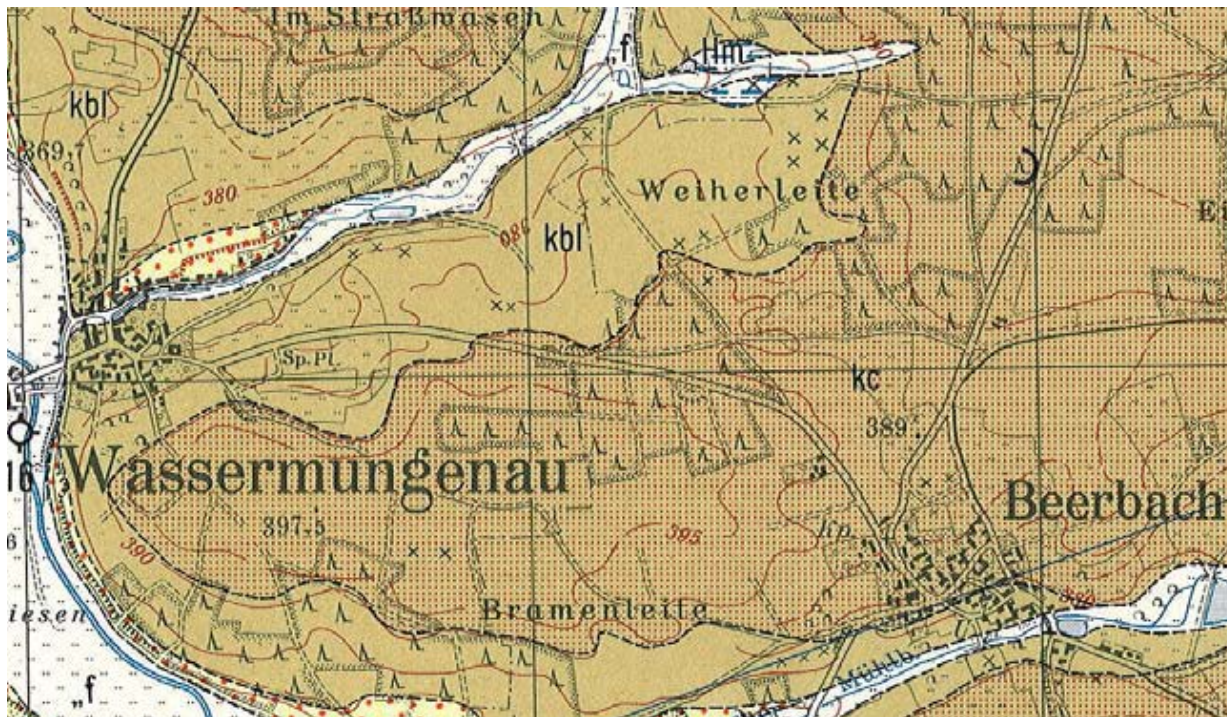


Abb. 13: Ausschnitt aus der geologischen Karte

#### 4.1.5 WASSER

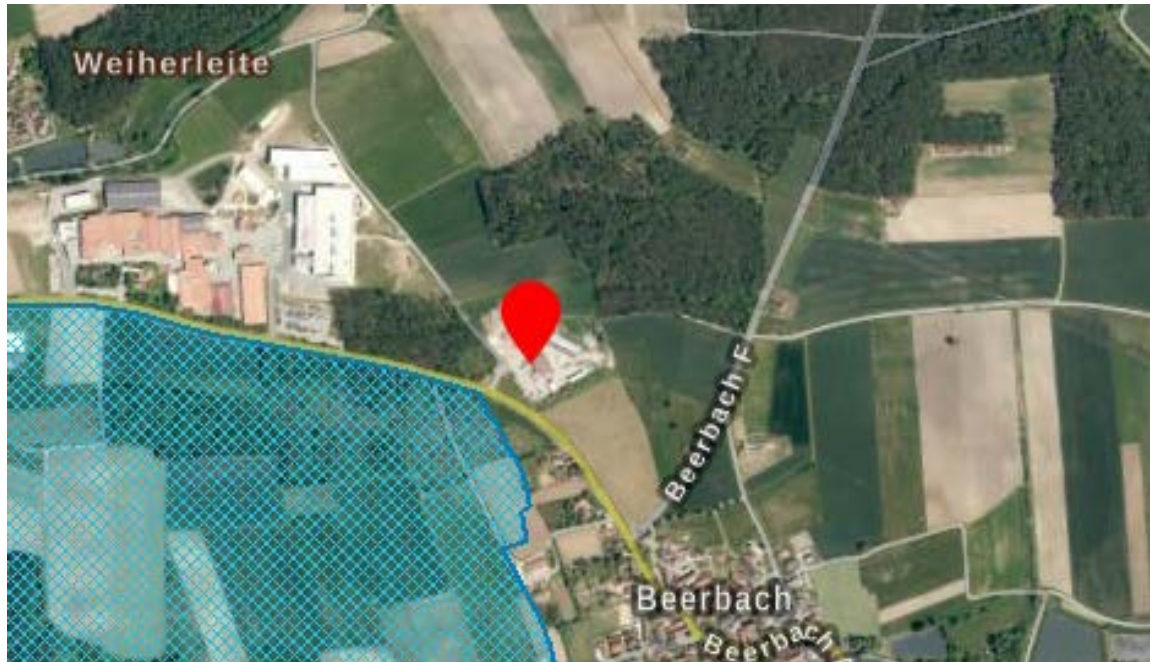
Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die östliche Erweiterungsfläche wird nördlich durch einen wasserführenden Graben begrenzt. In ca. 560 m Entfernung Richtung Norden verläuft der Fischbach (Gewässer III. Ordnung) mit mehreren Weihern, der westlich in die Fränkische Rezat (Gewässer II. Ordnung) mündet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.

Östlich des Geltungsbereiches ist gem. BVV ein "wassersensibler Bereich" dargestellt. Das heißt, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt werden, bei denen Überschwemmungen und hoch anstehendes Grundwasser vorkommen können, was ebenfalls durch das Vorhandensein von Moorböden verdeutlicht wird.

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

Der Coburger Sandstein dient mehrfach als Wasserspeicher für örtliche Wasserversorgungen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt direkt südlich der Kreisstraße RH 9 und grenzt damit fast an den Geltungsbereich an.



**Abb. 14: Lage Trinkwasserschutzgebiet**

#### 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 befindet sich zwischen Wassermungenau und Beerbach, östlich des großen Gewerbegebietes der Firma Henglein. Das Gewerbegebiet der Firma Gilch ist derzeit durch ein Waldstück vom Gewerbegebiet der Firma Henglein getrennt, welches auch die Gewerbeflächen von der RH 9 aus eingrünt. Der vorhandene Wald, der größtenteils zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Wassermungenau" gehört, wird bis auf einen 10 m breiten Streifen entlang der Kreisstraße zu Gewerbefläche umgewandelt.

Richtung Norden ist der Geltungsbereich durch den Dürrenmungenauer Holz eingefasst. Südlich der Kreisstraße befinden sich ebenfalls Waldflächen. Richtung Beerbach sorgt der vorhandene bewachsene Wall für einen wirkungsvollen Sichtschutz, so dass visuelle Auswirkungen auf den Ortsteil Beerbach derzeit minimal sein dürften.

Insgesamt kann der Landschaftsausschnitt als deutlich vorbelastet und nicht geeignet für die naturbezogene Erholungsnutzung eingestuft werden. Nördlich in über 500 m Entfernung befindet sich der Fischbach mit einigen Biotopen und Weihern, die das Landschaftsbild in diesem Bereich deutlich aufwerten.

#### 4.1.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Bau- und 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.

Im Süden befindet sich auf dem eingezäunten Betriebsgelände ein Flurdenkmal.

Sachgüter sind in Form von Leitungen vorhanden. Den Geltungsbereich queren eine 20kV Freileitung sowie eine Fernwasserleitung AZ DN 200 des Zweckverbands Wasserversorgung Reckenberg - Gruppe (ZVB-RG).



**Abb. 15: Flurdenkmal**

#### 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, die vermutlich nicht wesentlich über die regelmäßigen Belastungen durch die Betriebsabläufe hinaus gehen.

Die erweiterte Nutzung als Gewerbefläche der Firma Gilch GmbH kann zu zusätzlichen Emissionen führen. Aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche im Anschluss an das bestehende Firmengelände Richtung Norden sind die Auswirkungen auf den nächstgelegenen Immissionsort (Wohnhäuser bei Beerbach) zu vernachlässigen. Die östliche Erweiterungsfläche, die nicht durch den vorhandenen Wall geschützt ist, wird ausschließlich als Regenrückhaltebecken genutzt.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher Praxis auf den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind im Planungsgebiet hinzunehmen.

### 4.2.2 ARTEN UND LEBENSÄUME

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans können rund 0,8 ha zusätzlich versiegelt werden, die somit als Vegetationsstandorte nicht mehr zur Verfügung stehen. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um artenarme Grünlandbestände, die z.T. bereits als Lagerflächen genutzt werden. Durch die Nutzung des östlichen Intensivgrünlandes als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Extensivwiese kommt es sogar zu einer Verbesserung im Vergleich zum Ausgangszustand. Wertvolle Vegetationsbestände werden durch die Erweiterung somit nicht beeinträchtigt.

Durch die Nutzungsänderung entlang der RH 9 kommt es rein rechnerisch zu einem Verlust von 4.379 m<sup>2</sup> Kiefernforst, von dem tatsächlich bereits rund 1.830 m<sup>2</sup> nicht mehr existieren, jedoch entsprechend auszugleichen sind.

Insgesamt wird die Eingriffserheblichkeit in das Schutzgut Flora aufgrund der nicht unerheblichen Neuversiegelung dennoch als hoch eingestuft.

Erheblich negative Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Fauna werden aufgrund der Vorbelastung nicht gesehen, soweit die Vermeidungsmaßnahmen gem. saP umgesetzt werden. Durch die Rodung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit kann eine Beeinträchtigung von waldbewohnenden sowie bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden.

Der höherwertigere bewachsene Wall im Süden des Planungsgebietes bleibt als Lebensraum uneingeschränkt erhalten.

### 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. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich in Teilbereichen der Erweiterungsfläche gem. Bodenschätzungskarte um Moorböden handelt.

Während der Bauphase kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen.



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

Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen.

Für die Nebenflächen sind wasserundurchlässige Beläge auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

#### 4.2.4 WASSER

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 der Erweiterungsbereiche eingesetzten Maschinen ausging.

[Das Gewerbegebiet befindet sich zwar außerhalb des Wasserschutzgebietes, aber innerhalb dessen Einzugsgebiets, weshalb ein besonderes Augenmerk auf den Grundwasserschutz zulegen ist.](#)

Es werden zusätzlich Flächen versiegelt. Hier fließt das Niederschlagswasser zukünftig rascher ab und verstärkt die Abflussspitzen. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Regenrückhaltes in der Landschaft, der Versickerung und Grundwasserneubildung. Durch geeignete Versickerungseinrichtungen kann zumindest das unverschmutzte Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt werden.

So ist geplant, dass Niederschlagswasser, das von Dachflächen und versiegelten Hofflächen anfällt, in einem Regenrückhaltebecken auf der östlichen Erweiterungsfläche zu sammeln.

Mit der Erweiterung der Gewerbefläche vergrößert sich die abflusswirksame Fläche. Die genaue Größe und Ausgestaltung des Beckens kann jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden, wenn die Planung der Gebäude und Nebenflächen vollzogen wird.

Durch die ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung kommt es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### 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. Durch die Rodung des Waldbestandes kommt es zu einem lokalen Verlust der Frischluftproduktion.

Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie ausgestattet. Sollten weitere Gebäude errichtet werden, ist die Firma Gilch GmbH bestrebt auch diese mit Photovoltaikmodulen auszustatten und so einen gewissen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

#### 4.2.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Mit der Bebauungsplanänderung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Während die Erweiterung Richtung Norden sich gut in die Landschaft einfügt und durch die umgebenden Waldbestände sowie die geplante Baum-/Strauchpflanzung im Norden eingefasst ist, wird die Umnutzung der Waldfläche an der Kreisstraße zu einem Parkplatz deutliche Auswirkungen mit sich bringen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die westlich angrenzenden Waldflächen, welche zum Betriebsgelände der Firma Henglein gehören, ebenfalls zu Gewerbeflächen

umgewandelt werden (vgl. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Wassermungenau"). Somit ergibt sich für den Betrachter ein einziges großflächiges Gewerbegebiet. Getrennt werden die Gebiete durch eine je 5 m – also zusammen 10 m – breite Baum-/Strauchhecke. Zur Kreisstraße hin wird das Gewerbegebiet der Firma Gilch durch die Pflanzung von Hochstämmen begleitend zu den Stellplätzen eingegrünt.

Da die unmittelbare Umgebung sich nicht für die naturbezogene Erholungsnutzung eignet, wird hier mit keinen nachteiligen Auswirkungen gerechnet.

#### 4.2.7 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kulturgüter werden durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar beeinträchtigt. Das vorhandene und in einem eingezäunten, aber tagsüber zugänglichen Bereich befindliche Flurdenkmal bleibt erhalten. **Es ist darauf zu achten, dass das Denkmal bei der Anlage der Parkplätze nicht beschädigt wird.**

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes geht Waldfläche und landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Die Leitungen im Planungsgebiet sind zu erhalten und deren Schutzzonen bei der Bebauung und Bepflanzung zu beachten.

#### 4.2.8 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Prognose des Umweltzustandes bei Projektdurchführung

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

#### 4.3 UMWELTPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Bei einer Nichtdurchführung der Maßnahme würden die Erweiterungsbereiche weiterhin als Grünlandstandorte genutzt und das kleine Waldstück im Südwesten könnte erhalten werden und somit auch der Eingrünung des Gewerbegebietes dienen.

Dies brächte in erster Linie durch den Wegfall der Versiegelung Vorteile für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Grundwasser sowie aufgrund der besseren Einbindung Vorteile für das Orts- und Landschaftsbild.

#### 4.4 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Die Erweiterung der Firma Gilch GmbH an anderer Stelle im Stadtgebiet von Abenberg durchzuführen wäre aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Bei einer Erweiterung vor Ort konzentrieren sich mögliche Beeinträchtigungen durch das Gewerbe auf ein Gebiet, was insgesamt zur Eingriffsminimierung beiträgt. Eine Erweiterung Richtung Süden zum

Ortsteil Beerbach wurde ausgeschlossen. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet der Firma Henglein an. Somit stehen nur begrenzte Möglichkeiten für eine räumliche Ausdehnung zur Verfügung.

Sinnvolle Alternativen stehen daher nicht zur Verfügung.

## **5 ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMÄßNAHMEN**

### **5.1 BESTANDBEWERTUNG UND EINGRIFFSBILANZIERUNG**

Die Einstufung der Erweiterungs- und Änderungsflächen erfolgt gem. dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr", Stand Dez. 2021 nach den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKomV. Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppe.

Die Intensität des Eingriffs sowie die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Schwere der Beeinträchtigung ergibt sich aus dem Maß der baulichen Nutzung, in diesem Fall aus der festgesetzten GRZ von 0,6.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Beeinträchtigungsfaktor =  $GRZ_{neu} - GRZ_{alt}$  (hier:  $0,6 - 0,6 = 0$ ). Ausgenommen hiervon sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sowie die festgesetzten Waldflächen.

Kein Beeinträchtigungsfaktor wurde für Flächen vergeben, die im Rahmen der 2. BBP-Änderung aufgewertet werden gegenüber dem Bestand oder der rechtskräftigen BBP-Fassung.

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen werden durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt.

Der nachfolgend ermittelte rechnerische Ausgleichsbedarf deckt die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft im vorliegenden Fall mit ab. Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird auch dem Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild Rechnung getragen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist daher nicht erforderlich.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Bezeichnung	Code	WP	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungs- faktor*	Ausgleichsbedarf in WP
Straßenverkehrsflächen (BBP Bestand)	V11	0	Gewerbefläche	265,3	0,0	0
Straßenverkehrsflächen (BBP Bestand)	V11	0	Verkehrsflächen	1.878,5	0,0	0
Gewerbeflächen inkl. privater Grünflächen (BBP Bestand)	X2	3	Gewerbefläche	19.214,9	0,0	0
Gewerbeflächen inkl. privater Grünflächen (BBP Bestand)	X2	3	Stellplätze	77,1	0,0	0
Gewerbeflächen inkl. privater Grünflächen (BBP Bestand)	X2	3	Gewerbefläche	377,7	0,0	0
Gewerbeflächen inkl. privater Grünflächen (BBP Bestand)	X2	3	Stellplätze	130,7	0,0	0
Gewerbeflächen inkl. privater Grünflächen (BBP Bestand)	X2	3	Ausgleichsfläche	10,3	kein Eingriff	-
Gewerbeflächen inkl. privater Grünflächen (BBP Bestand)	X2	3	Verkehrsbegleitgrün	43,9	0,0	0
Gewerbeflächen inkl. privater Grünflächen (BBP Bestand)	X2	3	Verkehrsflächen	179,2	0,0	0
Verkehrsbegleitgrün (BBP Bestand)	V51	3	Stellplätze	85,5	0,0	0
Verkehrsbegleitgrün (BBP Bestand)	V51	3	Verkehrsbegleitgrün	882,8	0,0	0
Verkehrsbegleitgrün (BBP Bestand)	V51	3	Verkehrsflächen	51,6	0,0	0
Befestigte Flurwege (BBP Bestand)	V32	3	Flurwege	739,9	0,0	0
Ausgleichsfläche mesophile Hecke (BBP Bestand)	B112	8	Gewerbefläche	775,8	0,6	3.724
Ausgleichsfläche mesophile Hecke (BBP Bestand)	B112	8	Ausgleichsfläche	3.515,8	kein Eingriff	-
Ausgleichsfläche naturnahes RRB (BBP Bestand)	S132	8	Gewerbefläche	1.428,9	0,6	6.859
Ausgleichsfläche Streuobstwiese (BBP Bestand)	B432	8	Gewerbefläche	1.907,9	0,6	9.158
Ausgleichsfläche Streuobstwiese (BBP Bestand)	B432	8	Ausgleichsfläche	532,7	kein Eingriff	-
Strukturreicher Nadelholzforst (BBP Bestand)	N722	8	Stellplätze	1.955,6	0,6	9.387
Strukturreicher Nadelholzforst (BBP Bestand)	N722	8	Ausgleichsfläche	436,8	kein Eingriff	-
Strukturreicher Nadelholzforst (BBP Bestand)	N722	8	Verkehrsbegleitgrün	1.986,8	0,6	9.537
Intensivgrünland (neu)	G11	3	Ausgleichsfläche mit RRB	2.106,3	kein Eingriff	-
Junge Grünlandbrache (neu)	G12	3	Gewerbefläche	4.881,7	0,6	8.787
Junge Grünlandbrache (neu)	G12	3	Ausgleichsfläche	1.612,3	kein Eingriff	-

<b>Gesamt</b>				45.078,0		<b>47.451</b>
---------------	--	--	--	----------	--	---------------

<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>	<b>Sicherung</b>
Pflanzung von 27 heimischen Laubbäumen, davon mind. 23 in Zuordnung zu den Stellplätzen (9 Stück entlang der RH 9, 14 Stück zwischen den Stellplätzen (dies entspricht bei ca. 75 neu geplanten Stellplätzen 1 Baum je 3,3 Stellplätze) mit Extensivbegrünung	naturnahe Eingrünung der Gewerbefläche (ohne Anerkennung als Ausgleich)	Festsetzung durch Pflanzgebot
<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>5%</b>

<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>	<b>45.079</b>
------------------------------------	---------------

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die die 2. Änderung des Bebauungsplans Beerbach Nr. 3 "Gewerbegebiet Karlohe" verursacht, sind folglich 45.079 Wertpunkte auszugleichen.

## 5.2 ERMITTLUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Tabelle 2: Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang in WP
<b>Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:</b>									
N772	Strukturreiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	7	B112	Mesophile Gebüsche (Pflanzgebot B)	10	436,8	3	0	1.310
G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig ext., artenreiches Grünland ohne RRB (Pflanzgebot E)	8	1.406,3	5	0	7.032
G12	junge Grünlandbrache	5	B112	Mesophile Gebüsche (Pflanzgebot B)	10	1.612,3	5	0	8.062
Summe der Ausgleichsmaßnahmen intern (WP)									16.404
<b>Ausgleichsmaßnahmen extern:</b>									
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G212	Mäßig ext., artenreiches Grünland	8	3.553,7	6	0	21.322
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	11*	817,0	9	0	7.353
Summe der Ausgleichsmaßnahmen extern (WP)									28.675
<b>Summe der Ausgleichsmaßnahmen gesamt (WP)</b>									<b>45.079</b>

zu \* 12 WP abzüglich 1 WP wegen timelag

Innerhalb des Geltungsbereiches können auf Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **3.455,4 m<sup>2</sup> mit 16.404 WP** festgesetzt werden (vgl. Kapitel 6):

- Baum-/Strauchpflanzung gem. Pflanzgebot B entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf mind. 5,0 m Breite im Bereich vormaliger Nadelwaldflächen mit insgesamt 436,8 m<sup>2</sup> und 1.310 WP
- Entwicklung eines Extensivgrünlandes gem. Pflanzgebot E auf vormaligem Intensivgrünland auf insgesamt 2.106,3 m<sup>2</sup> abzgl. einer ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche für ein RÜB mit 7.032 WP
- Baum-/Strauchpflanzung gem. Pflanzgebot B entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze auf vormaliger Grünlandbrache mit 1.612,3 m<sup>2</sup> und 8.062 WP

Die verbleibenden **28.675 WP** werden durch Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen (vgl. Kapitel 7).

## 6 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

### 6.1 PFLANZ- UND ERHALTUNGSMAßNAHMEN

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

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

#### 6.1.1 ERHALTUNGSGEBOT

Die im Planblatt eingetragene Eiche ist dauerhaft innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zu erhalten und bei Bauarbeiten zu schützen.

#### 6.1.2 PFLANZGEBOTE AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

##### Pflanzgebot A

- entfallen bei der 1. Änderung

##### Pflanzgebot B

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein gem. dem Pflanzgebot B bepflanzter Wall, der als Lärm- und Sichtschutz Richtung Beerbach dient. Die Pflanzmaßnahmen sind bereits umgesetzt.

#### 6.1.3 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN FLÄCHEN

##### Pflanzgebot B

Gem. dem Pflanzgebot B sind auch die privaten Grünflächen im Osten, Norden und Westen entlang der Geltungsbereichsgrenze zu bepflanzen.

Damit wird eine 8,0 m breite Eingrünung Richtung Norden festgesetzt. Der Pflanzstreifen im Osten ermöglicht einen Übergang vom angrenzenden Wald zur Gewerbefläche sowie eine Stabilisierung des Waldrandes und berücksichtigt damit auch den notwendigen Fallschutzbereich zur Waldfläche. Die mindestens 5,0 m breite Eingrünung Richtung Westen soll zusammen mit den Pflanzmaßnahmen im benachbarten Gewerbegebiet für eine Trennung der beiden Gewerbeflächen dienen. In diesem

Bereich können ggf. einzelne bestehende Laubbäume aus der Waldfläche erhalten werden und in den Pflanzstreifen integriert werden.

#### Pflanzgebot C

Die Bereiche des Pflanzgebots B, die innerhalb der Bewuchsbeschränkungsbereiche der Freileitung liegen, werden mit dem Pflanzgebot C festgesetzt, welches ausschließlich geringwüchsige Sträucher umfasst.

#### Pflanzgebot D

- entfallen bei der 1. Änderung

#### Pflanzgebot E (neu)

Auf der östlichen Erweiterungsfläche ist der Bereich um das geplante Regenrückhaltebecken als Extensivgrünland zu gestalten. Durch den Verzicht auf Düngung und die ein- bis zweimalige Mahd ab dem 15.06. mit Abtransport des Mähguts soll die Fläche langfristig aufgewertet werden. Das naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken wird in diese Fläche integriert.

#### Pflanzgebot F (neu)

Zur Durchgrünung der Parkplätze an der RH 9 und [zur landschaftlichen Einbindung von der Kreisstraße aus](#) sind insgesamt 27 Laubbäume gem. den Vorgaben der Satzung zu pflanzen. [Von den 27 Bäumen sind 9 Stück entlang der RH 9 anzuordnen, so dass sich hier eine dichte wirkungsvolle Eingrünung entwickelt sowie 14 Stück zwischen den Stellplätzen. Die übrigen 4 Stück sind ohne Standortbindung zu pflanzen.](#)

Die Baumscheiben und Freiflächen zwischen den Stellplätzen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung für Saumstrukturen einzusäen, um das Lebensraumangebot zu verbessern.

[Es ist auf einen Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand zu achten.](#)

#### Pflanzgebot G

- entfallen bei der 1. Änderung

## **7 EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karlohe“ ist aufgrund der Erweiterung und Umnutzung der Baufläche ein Ausgleich in Höhe von 45.079 Wertpunkten erforderlich.

Davon können [16.404 WP bzw. 3.455,4 m<sup>2</sup>](#) innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf [der Flur-Nr. 1573, Gemarkung Wassermungenau](#) nachgewiesen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Firma Gilch GmbH und wird derzeit intensiv als Acker genutzt und ist somit dem Biotop-/Nutzungstyp A11 mit 2 Wertpunkten zuzuordnen.

Auf dem Großteil der Fläche wird ein artenreiches Extensivgrünland durch Ansaat angelegt (Zielbiotop G212 "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland", 8 WP). Dafür ist die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung für eine Extensivwiese mit einem Mindestanteil von 30 % Kräutern der Herkunftsregion Nr. 12 "Fränkisches Hügelland" einzusäen. Geeignete Saatgutmischungen sind z.B. [01 Blumenwiese](#) oder [02 Frischwiese/Fettwiese](#) von Rieger-Hofmann bzw. [Grundmischung](#) oder [Fettwiese](#) von Saaten-Zeller.



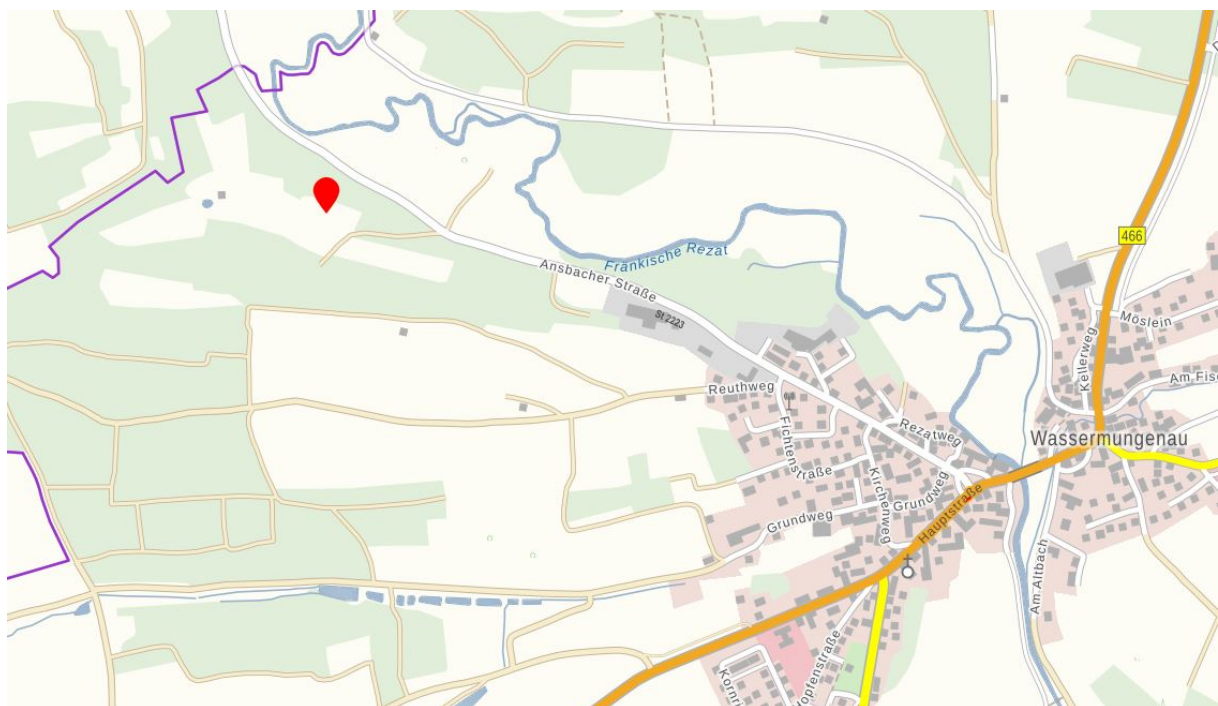
Im ersten Jahr nach Ansaat sollten bei Aufkommen von unerwünschten Ackerunkräutern häufige tiefe Pflegeschritte nach Bedarf (vor der Samenreife) erfolgen. In den ersten 3-5 Jahren ist eine dreischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes vorzusehen, um den Nährstoffzug zu beschleunigen. Die erste Mahd sollte jedoch nicht vor der Hauptblüte der wiesentypischen Kräuter erfolgen. Anschließend ist auf ein zweischüriges Mahdregime umzustellen. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 15.06. und ist mit Messerbalken-Mähwerk, nicht kürzer als 10 cm, durchzuführen.

Auf einem 8,0 m breiten Randstreifen werden 5 Obstbäume im Abstand von 20,0 m gepflanzt (Zielbiotop B441 "Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland", 12 WP). Es wird die Verwendung von Wildobst (z.B. *Malus sylvestris*) empfohlen. Ansonsten richtet sich die Sortenauswahl nach der Streuobstliste für den Landkreis Roth (z.B. Jakob Fischer, Wetringer Taubenapfel, Oberösterreichische Weinbirne). Die Mindestpflanzqualität wird mit Hochstamm 2xv, StU 12-14 festgelegt.

Die Bäume sind an einem Holzpfehl anzubinden. In den ersten fünf bis sieben Jahren sind die Obstbäume einem jährlichen Erziehungsschnitt zum Aufbau einer lichten kräftigen Krone zu unterziehen. In den folgenden Jahren sind die Baumkronen alle zwei bis fünf Jahre durch einen fachgerechten Erhaltungsschnitt zu pflegen.

Der 8,0 m breite Randstreifen ist mit einem zertifizierten autochthonen Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" für blütenreiche Saumgesellschaften einzusäen (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann). Der Saum wird nach erfolgter Bestandsentwicklung einmal jährlich zwischen dem 01.10. und 28.02. mittels Messerbalken-Mähwerk gemäht.

Das Mahdgut ist auf der gesamten Fläche immer abzutransportieren. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.



**Abb. 16: Lageplan Ausgleichsfläche**



**Abb. 17: Maßnahmenplan Flur-Nr. 1573, Gemarkung Wassermungenau**



**Abb. 18: Ausgleichsfläche von Osten aus**

## 8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Darüber hinaus haben die (Fach)Behörden die Kommune über ggf. auftretende unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu informieren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Für die Pflanzmaßnahmen ist ein 5-jähriges Monitoring vorgesehen. Der Ansprechpartner ist der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Roth, zu nennen, die Kontrolle ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zukommen zu lassen. Bei Ausfall sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an das LfU zu melden.

## 9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Beerbach Nr. 3 "Gewerbegebiet Karllohe" beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die vorhabenspezifischen Belastungen ergeben sich vor allem aus der Neuversiegelung für bislang ungenutzte Bereiche. Hierbei handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese, eine brachgefallene Wiese sowie um einen Waldbestand aus vorwiegend Nadelbäumen. Mit der Nutzungserweiterung geht auch eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere von der Kreisstraße aus gesehen, einher.

Die gewerbliche Nutzung wird sich nicht in Richtung der Wohnbebauung von Beerbach erweitern, so dass hier nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Die zusätzlichen Versiegelungen wird sich auf maximal rund 0,8 ha belaufen, weshalb die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensräume als erheblich eingestuft werden müssen.

Die neu geschaffenen Pflanzungen können die Auswirkungen minimieren jedoch nicht vollständig ausgleichen, weshalb der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend an anderer Stelle auszugleichen ist.

## 10 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den.....

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

Stadt Abenberg

Abenberg, den.....

Frau Susanne König 1. Bürgermeisterin

geändert: .....

## 11 ANHANG

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro ÖkoloG