

# STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 24  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS  
**GEWERBEGEBIET „AN DER SPALTER STRASSE“**

## BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 25.09.2017

*[Hinweis: Änderungen zum Vorentwurf vom 07.02.2017 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets .....	4
1.3	Anpassung des Planungsentwurfs nach der frühzeitigen Beteiligung .....	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
2.2	Regionalplanung .....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	6
2.4	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	6
2.5	Standortwahl und Angaben zu Innentwicklungspotenzialen.....	7
<b>3</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> ....	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption .....	8
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
3.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	9
3.5	Von der Bebauung freizuhalten Flächen.....	9
3.6	Immissionsschutz .....	9
3.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	10
3.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	11
3.9	Flächennutzung.....	12
<b>4</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	12
4.2	Niederschlagswasserableitung und Abwasserbeseitigung.....	13
4.3	Wasserversorgung, Brandschutz.....	14
4.4	Stromversorgung.....	14
4.5	Gasversorgung.....	15
4.6	Fernmeldeanlagen.....	15
4.7	Durchführung der Erschließung .....	15
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
5.1	Methodik.....	15
5.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele.....	16
5.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
5.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	30
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	39
<b>6</b>	<b>Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</b> .....	<b>40</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung .....	40

6.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) .....	41
7	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>42</b>

## **Anlagen**

**Anlage 1** spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ÖkoloG, Dipl.-Biol. Richard Radle, Roth, zuletzt aktualisiert am 01.02.2017

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadt Abenberg stehen derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Die Stadt plant deshalb die Ausweisung des Gewerbegebietes „An der Spalter Straße“ im Südwesten von Abenberg, mit dem Ziel, auch in Zukunft Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe anbieten zu können und diese am Ortsrand, in einem bereits von gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet, zu konzentrieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt unmittelbar an die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen um die Firma Koschaum westlich und den Kreis- und Stadtbauhof östlich der Kreisstraße RH 39 an. Durch den Bebauungsplan soll die Flächenaufteilung des bisher teils landwirtschaftlich, teils bereits gewerblich genutzten Geländes neu geregelt und die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Abenberg auf der Westseite der Kreisstraße RH 39 (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches südwestlich von Abenberg (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 949, 950/2, 950/3, 951, 952, 953, 954, 954/2, 1369, 891/2 (Teilfläche), 891/16 (Teilfläche) und 891/5 (Teilfläche) der Gemarkung Abenberg.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 4,13 ha.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets „An der Spalter Straße“ wird begrenzt durch

- das bestehende Gewerbegebiet mit der Firma Koschaum Nordosten,
- den Sportplatz des SV Abenberg im Norden,
- die Kreisstraße RH 39 im Osten/Südosten und
- die freie Feldflur mit landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten, Westen und Süden.

Das Gelände fällt von ca. 396 ü. NN im Südwesten auf ca. 390 m ü. NN im Nordosten des Geltungsbereichs, das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 2 – 3 %. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher im (süd-)westlichen Bereich als Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich und im nordöstlichen Bereich bereits gewerblich (als Lagerflächen) genutzt.

### **1.3 Anpassung des Planungsentwurfs nach der frühzeitigen Beteiligung**

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Supermarkt“ in einem Teilbereich des Geltungsbereichs vorgesehen. Hierdurch sollte die Möglichkeit der Ansiedelung eines Supermarktes geschaffen werden, um die örtliche Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern und zu verbessern. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde jedoch ein anderer Supermarkt-Standort im Stadtgebiet von Abenberg ermittelt, so dass das ursprüngliche geplante Sondergebiet „Supermarkt“ innerhalb des Geltungsbereichs entfällt und dieser Bereich nun stattdessen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird.

## **2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert. Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind für die vorliegende Planung einschlägig:

#### *LEP 3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### *LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

## 2.2 Regionalplanung

Abenberg liegt am westlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Kleinzentrum innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Südliche Mittelfränkische Platten“ (113.3) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet. Der Planungsraum westlich von Abenberg ist geprägt von intensiver Landnutzung (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Abenberg ist für das Planungsgebiet im nordöstlichen Bereich bereits ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im südwestlichen Bereich ist bisher eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird deshalb gleichzeitig mit der Bebauungsplanaufstellung eine FNP-Änderung durchgeführt (vgl. Abbildung 2).

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

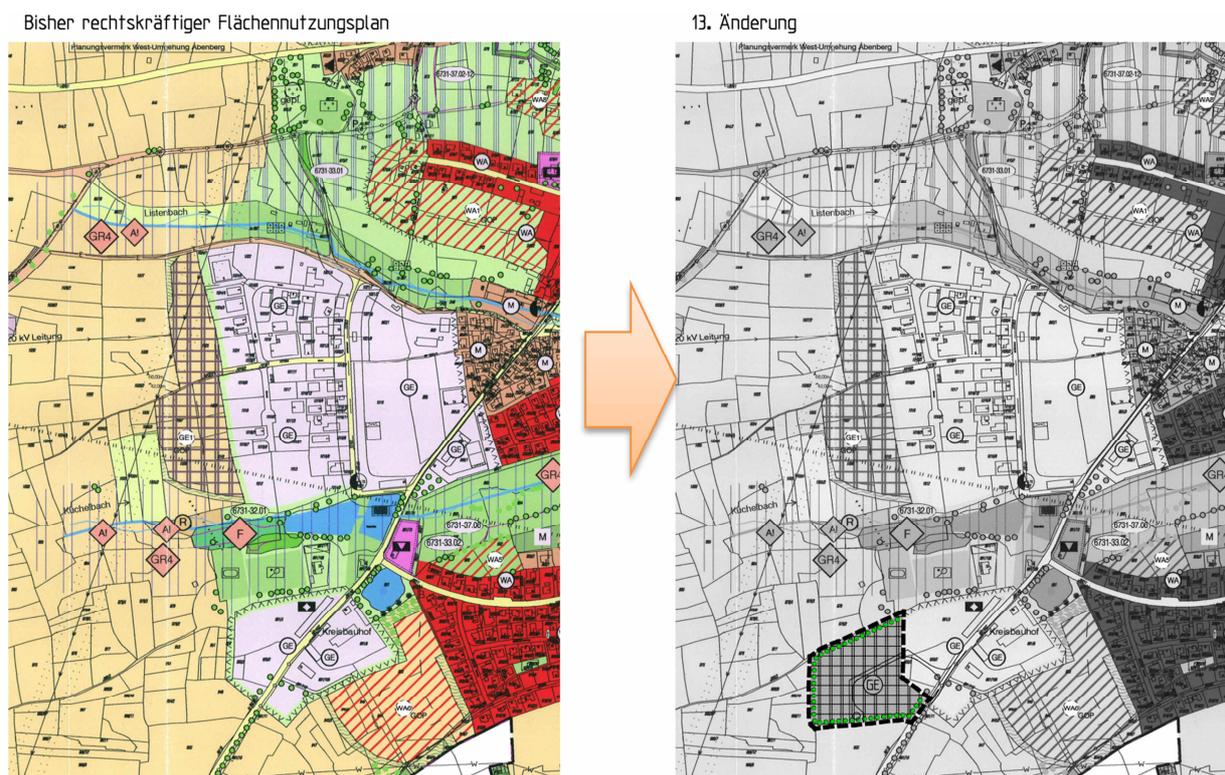


Abbildung 2: Parallel zum Bebauungsplan durchgeführte FNP-Änderung mit aktuell gültigem FNP (links) und Änderung des FNP (rechts); ohne Maßstab

## 2.4 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen und amtlich kartierten Biotopen.

Etwa 280 m südöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West).

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 5 zu entnehmen.

## **2.5 Standortwahl und Angaben zu Innentwicklungspotenzialen**

Wie bereits erwähnt, ist für die Ausweisung des Gewerbegebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Gewerbeflächen erforderlich. Zwar ist im wirksamen Flächennutzungsplan rund 250 m nördlich des Änderungsbereichs noch eine ca. 3,85 ha große Gewerbegebietsfläche als westliche Erweiterung des dort bestehenden Gewerbegebietes vorhanden. Die betreffenden Grundstücke befinden sich jedoch in Privateigentum und sind für die Stadt Abenberg derzeit nicht verfügbar. Dennoch handelt es sich hier um eine städtebaulich gut geeignete Erweiterungsfläche, die langfristig auch zur Entwicklung kommen soll. Die Stadt hofft, in der Zukunft die entsprechenden Grundstücke erwerben zu können.

Auch die verbleibenden Baulücken innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes befinden sich vollständig in Privatbesitz (u.a. als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe) und sind für die Stadt Abenberg ebenfalls nicht verfügbar. Weitere Baulücken im Stadtgebiet von Abenberg grenzen jeweils an bestehende Wohngebiete und kommen aus Gründen des Immissionsschutzes für eine gewerbliche Nutzung nicht in Frage.

Neben dem oben genannten, größeren Gewerbegebiet im Westen Abenbergs besteht am südwestlichen Ortseingang an der Kreisstraße RH 39 (Spalter Straße) bereits ein kleineres Gewerbegebiet, welches den Kreisbauhof, den städtischen Bauhof und ein Betriebsgelände der Firma Koschaum umfasst. Ein Teil dieser bestehenden Gewerbeflächen wird bereits seit längerer Zeit nicht oder nur wenig genutzt und wurde deshalb gezielt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Durch die Einbeziehung und Reaktivierung dieser gewerblichen Brachfläche wird ein Innenentwicklungspotenzial von 1,42 ha erschlossen und damit dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen (LEP 3.2, vgl. Kapitel 2.1). Da der Stadt Abenberg jedoch bereits jetzt zahlreiche Anfragen nach Gewerbeflächen in einem Gesamtumfang von 1,8 ha vorliegen, kann die bestehende Nachfrage nicht ausschließlich über die Innenentwicklung abgedeckt werden. Um ein ausreichend großes Gewerbegebiet für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zu erschließen, ist die Erweiterung der Gewerbeflächen nach Westen (in den Außenbereich) erforderlich. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen erscheint die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich unumgänglich, um die Abwanderung von Betrieben zu vermeiden und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Abenberg zu stärken und weiter zu fördern.

Aufgrund des bestehenden (Klein-)Gewerbegebiets ist der südwestliche Ortseingang von Abenberg bereits von gewerblicher Nutzung geprägt und eignet sich damit gut für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen. Mit der Lage an der Kreisstraße RH 39 ist zudem eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Insgesamt ist der Standort als städtebaulich gut geeignet für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu bewerten.

### **3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei Quartiere mit einer Gesamt-Baufläche von ca. **3,24 ha** als gewerbliche Bauflächen (GE) ausgewiesen. Hiermit sollen in erster Linie gewerbliche Bauflächen für kleine und mittlere Unternehmen zur Verfügung gestellt werden. Innerhalb der Quartiere soll eine flexible Parzellierung entsprechend dem Bedarf der Bauwerber ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze mit dem Zusatz „Standort variabel“ festgesetzt. Im Rahmen der Erschließung können diese dann entsprechend den tatsächlichen Baugrundstücksabmessungen in Lage und Anzahl angepasst werden. Dasselbe gilt für die entlang der Erschließungsstraße geplanten Baumpflanzungen des Pflanzgebots C.

Ein ursprünglich im Südosten des Geltungsbereichs geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Supermarkt“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung aus dem Planungsentwurf herausgenommen und durch Gewerbegebietsflächen (GE) ersetzt.

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in der Regel unerwünscht und erfahrungsgemäß nicht realisierbar, weshalb in diesem Zusammenhang ein eher „schlanker“ Bebauungsplan angestrebt wurde.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes am südwestlichen Ortsrand von Abenberg, wurde vor allem auf sinnvolle Begrenzungen für die First- und Wandhöhe geachtet, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren. Darüber hinaus wurde großer Wert auf die Gestaltung einer wirkungsvollen und realisierbaren Bauflächeneingrünung gelegt.

Die verschiedenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nachfolgend im Einzelnen erläutert und begründet.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### *Art der baulichen Nutzung*

Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei Quartiere als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Hiermit sollen in erster Linie gewerbliche Bauflächen für kleine und mittlere Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, wenn diese in die Gewerbeeinheit integriert sind.

Nicht zugelassen werden Vergnügungsstätten wie Diskotheken o. Ä., da diese in der Regel ein hohes Konfliktpotenzial – insbesondere mit der möglichen Errichtung von Betriebswohnungen – mit sich bringen.

##### *Maß der baulichen Nutzung*

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter

festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Mit der Wahl der Grundflächenzahl an der Obergrenze laut § 17 BauNVO soll eine möglichst effiziente Nutzung des Baulands im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ermöglicht werden.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### *Baugrenzen und Abstandsflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

Für Grenzbebauung durch Garagen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO. Straßenseitige Grenzbebauung für Garagen ist nicht zulässig, um eine Einengung oder Beeinträchtigung des Verkehrsraums auszuschließen.

### **3.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten, um Behinderungen der öffentlichen Verkehrsflächen während des Öffnens und Schließens der Garagentore zu vermeiden.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

### **3.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

#### *Anbauverbotszone zur Kreisstraße RH 39*

Entlang der Kreisstraße RH 39 gilt südlich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet eine Bauverbotszone von 15 m Breite. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

### **3.6 Immissionsschutz**

Lärmquellen im Umfeld des Bebauungsplans stellen die Kreisstraße RH 39 im Südosten und das Sportgelände des SV Abenberg im Norden/Nordosten des Geltungsbereichs dar. Erhebliche Immissionskonflikte sind hier in der Regel nicht zu erwarten, da das Gewerbegebiet selbst als Lärmquelle einzustufen ist und keinen hohen Schutzstatus genießt. Da jedoch im Gewerbegebiet auch Büro- und Sozialräume mit höherem Schutzanspruch zu erwarten sind und darüber hinaus ausnahmsweise auch Betriebswohnungen zugelassen werden können, wird nachfolgende **Empfehlung** in den Bebauungsplan aufgenommen:

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Anbaubereich an die Kreisstraße RH 39 sowie der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zum angrenzenden Sportgelände des SV Abenberg sollten schutzbedürftige Betriebsräume (Büros, Sozialräume etc.) und insbesondere schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- u. Schlafräume, Wohnküchen etc.) von künftigen Betriebswohnungen mit offenbaren Fenstern aus Schallschutzgründen nicht angeordnet werden. Stattdessen sollten diese Räume künftig entsprechend lärm- bzw. straßenabgewandt in Richtung Nordwesten (an der RH 39) bzw. in Richtung Südwesten (am Sportgelände des SV Abenberg) ausgerichtet werden.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer sollen hierdurch frühzeitig auf die angrenzenden Lärmquellen hingewiesen werden, so dass spätere Konflikte durch eine lärmschutzoptimierte Grundrissplanung vermieden werden können.

### **3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Wie bereits erwähnt, sind weitreichende Gestaltungsfestsetzungen in Gewerbegebieten in der Regel unerwünscht und nicht realisierbar. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen deshalb lediglich einen grundsätzlichen gestalterischen Rahmen setzen, ohne besonders umfangreiche oder strenge Vorgaben zu treffen.

#### *Höhe der baulichen Anlagen*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 12,0 m und einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 9,0 m beschränkt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittlere Fahrbahnhöhe im Einfahrtsbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Städtebauliches Ziel der Höhenregelungen ist ein Kompromiss zwischen einer möglichst effizienten Ausnutzung der überbauten Grundfläche im Sinne des Flächensparens sowie einer sinnvollen Begrenzung der Gesamthöhe zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

#### *Dachgestaltung*

Da in Gewerbegebieten prinzipiell alle denkbaren Dachformen in Frage kommen und im Gegensatz zu Wohngebieten eine einheitliche städtebauliche Gestaltung nicht sinnvoll erscheint, wird im vorliegenden Bebauungsplan vollständig auf die Festsetzung konkreter Dachformen verzichtet. Dachform und Dacheindeckung sind damit frei wählbar. Durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen wird gleichzeitig auch ein ausreichender Rahmen für die Gestaltung der Dächer im Hinblick auf Dachform und -neigung vorgegeben.

#### *Werbeanlagen*

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets am südwestlichen Ortsrand von Abenberg ist es sinnvoll, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Für Werbeanlagen am Gebäude wird festgesetzt, dass diese den First des Gebäudes nicht überragen dürfen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) werden auf eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberfläche begrenzt.

Darüber hinaus werden angestahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

### *Einfriedungen*

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,80 m, von massiven und gemauerten Einfriedungen auf maximal 1,50 m begrenzt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen und eine optisch einengende Wirkung auf den Verkehrsraum vermieden werden.

Im Übrigen, d. h. insbesondere für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### *Geländemodellierung*

Aufgrund des von Südwesten nach Nordosten abfallenden Geländes sind bei größeren Baugrundstücken gegebenenfalls Geländemodellierungen zur Einebnung des Baugrunds erforderlich. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, um einen verbindlichen Rahmen für Veränderungen der natürlichen Geländeform zu setzen. Abgrabungen und Böschungen zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Erschließungsstraße, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen werden nur mit Böschungshöhen von maximal 1,50 m zugelassen. Zum Schutz gegen Erosion sind die Böschungsflächen zu bepflanzen und die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 anzulegen.

Stützmauern werden nur an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen. Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig, hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen (siehe oben). Diese Festsetzung dient dem Zweck, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur freien Feldflur oder zu öffentlichen Freiflächen zu vermeiden.

## **3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung des Gewerbegebietes am südwestlichen Ortsrand von Abenberg.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes wird an den drei Außenseiten eine eingrünende Bepflanzung auf öffentlichem Grund festgesetzt. Am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 5,0-7,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen (Pflanzgebot A). Entlang der Kreisstraße RH 39 und am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Baumreihe aus hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen festgesetzt (Pflanzgebot B), die sich in Verbindung mit der bereits bestehenden Baumreihe auf der gegenüberliegenden Seite der RH 39 mittel- bis langfristig zu einem prägenden Element mit Alleecharakter am südwestlichen Ortseingang von Abenberg entwickeln kann.

Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße (Pflanzgebot C) sowie auf den privaten Flächen (Pflanzgebot D) dienen der inneren Durchgrünung des Gebiets.

**Um die Umsetzung der privaten Baumpflanzungen sicherzustellen, ist in den Bauantragsunterlagen ein zeichnerischer Nachweis der Einhaltung des Pflanzgebotes D mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzen zu erbringen.**

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots für die bestehende Hecke an der Grenze zum nördlich angrenzenden Sportplatz soll die naturschutzfachlich hochwertige Struktur geschützt und eine Gliederung und Abschirmung der unterschiedlich genutzten Siedlungsflächen geschaffen werden.

### 3.9 Flächennutzung

Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung im Geltungsbereich	Flächenanteil	Fläche absolut
Netto-Bauland Gewerbegebietsflächen	78,4 %	32.399 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	11,5 %	4.750 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (einschl. Randeingrünung)	10,0 %	4.142 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen (Trafostation MDN)	0,1 %	25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>41.316 m<sup>2</sup></b>

## 4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Neubaugebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Kreisstraße RH 39 an. Die Kreisstraße RH 39 ist eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsverbindung mit einem fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg; die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt direkt über die angrenzende Kreisstraße. Die Anschlussstelle liegt unmittelbar am südlichen Stadtrand von Abenberg, gegenüber einem vorhandenen Feldweganschluss.

Zur Abstimmung des künftigen Knotenpunkts fand im Vorfeld der Bauleitplanung ein gemeinsamer Termin mit den Vertretern der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Roth und der Stadt Abenberg statt, bei dem die verkehrstechnische Gestaltung des künftigen Knotenpunkts festgelegt wurde.

Der Anschluss der Haupterschließungsstraße des Gewerbegebiets erfolgt als einfache, rechtwinkelige Einmündung mit einer Tropfeninsel und Ausrundungsradien von  $R_1 = R_2 = 14$  m. Die Tropfeninsel dient dabei gleichzeitig als Querungshilfe für die Fußgänger. Die Fahrbahn der RH 39 wird im Anschlussbereich der Gewerbestraße entsprechend aufgeweitet. Der vorhandene, ortseinwärts liegende Fahrbahnteiler in der RH 39 wird rückgebaut und um ca. 70 m in südliche Richtung unmittelbar vor den künftigen Knotenpunkt verlegt. Der Abstand des neuen Fahrbahnteilers zur Anschlussstelle der Gewerbestraße wurde so bemessen, dass ein leichtes und sicheres Abbiegen in beide Richtungen gewährleistet ist.

Die fußläufige Anbindung des neuen Gewerbegebiets erfolgt über den vorhandenen straßenbegleitenden Geh- und Radweg entlang der RH 39. Vom Geh- und Radweg aus kann die Fahrbahn der Kreisstraße über die Querungsinsel des neuen Fahrbahnteilers sicher überquert werden. Von dort aus führt dann ein separater Fußweg über eine weitere Querungshilfe an der Tropfeninsel ins Gewerbegebiet.

Die Sichtweiten an der neuen Gewerbegebietszufahrt sind ausreichend. Sie betragen ortsauswärts 3/200 m und ortseinwärts > 3/70 m.

Die Anschlusslängsneigung der Gewerbestraße an die RH 39 erfolgt steigend mit  $s < 2,50\%$ . Die Entwässerung des Knotenpunkts erfolgt über beidseitige Bordrinnen und Straßeneinläufe in einen neuen Oberflächenwasserkanal. Straßenwasser aus dem Gewerbegebiet wird der Kreisstraße nicht zugeleitet.

Wie bereits erwähnt wurde die Gestaltung des neuen Verkehrsknotenpunkts mit der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Roth abgestimmt. Eine Linksabbiegespur nach RAL 2013 ist laut Aussage der Kreisstraßenverwaltung nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt von der Kreisstraße RH 39 aus über eine Stichstraße mit abschließendem Wendeplatz  $D = 25$  m. Die Trassierung der Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebiets richtet sich nach den künftigen Grundstücksgrößen und den topografischen Gegebenheiten.

Die Erschließungsstraße erhält eine einheitliche Fahrbahnbreite von 6,00 m mit einem straßenbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Zwischen Fahrbahn und Gehweg werden insgesamt 24 Längsparkbuchten als Pkw-Stellplätze für den ruhenden Verkehr angeordnet. Die Parkbuchten werden durch Baumpflanzungen aufgelockert und teilweise beschattet. Die genaue Anzahl und Lage der Parkbuchten und der Baumpflanzungen kann entsprechend den tatsächlichen Abmessungen der später verkauften Gewerbegrundstücke variieren, dies ist im Planblatt durch den Zusatz „Standort variabel“ gekennzeichnet.

Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt mit Asphaltbelägen, der straßenbegleitende Gehweg erhält einen teilweise versickerungsfähigen Betonpflasterbelag, die Parkbuchten werden mit Rasenfugenpflaster befestigt. Neben der Haupteerschließungsstraße ist eine zusätzliche fußläufige Weganbindung nach Norden zum vorhandenen Feldweg entlang der Sportanlage des SV Abenberg geplant. Der wassergebundene Fußweg dient als Leitungstrasse für **Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel**, kann aber im Bedarfsfall auch als Rettungsweg und Feuerwehrezufahrt genutzt werden.

Mit der ringförmigen Stichstraße und den fahrbahnbegleitenden Gehwegen und Parkbuchten ist eine sichere und leichte Verkehrserschließung der Gewerbeflächen gewährleistet.

Im Hinblick auf eine eventuelle künftige Erweiterung des Gewerbegebiets in südliche Richtung wird die Erschließungsstraße mit abschließendem Wendeplatz bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze geführt. Bei einer späteren eventuellen Baugebietserweiterung kann die Straße dann problemlos bis zur Kreisstraße RH 39 verlängert werden. Das Gesamtgebiet wäre dann über eine durchgehende Ringstraße erschlossen. Der Wendeplatz könnte in diesem Fall zu einem Stellflächen-Bereich umgebaut werden.

## **4.2 Niederschlagswasserableitung und Abwasserbeseitigung**

Abenberg wird überwiegend im Mischsystem entwässert, separate Kanäle für die Niederschlagswasserableitung sind nur in Teilbereichen vorhanden.

Aufgrund wasserwirtschaftlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das neue Gewerbegebiet „An der Spalter Straße“ im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutz- und Mischwasser der Stadt Abenberg wird in einer vollbiologischen Zentralkläranlage behandelt und gereinigt. Die für 8000 EW ausgelegte Kläranlage ist ausreichend

dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Gewerbegebiet aufnehmen zu können.

Das gewerbliche Abwasser des Baugebiets wird in separaten Schmutzwasserkanälen gesammelt und im Bereich des Anschlusses an die Kreisstraße RH 39 in das vorhandene städtische Mischwasser-Leitungsnetz zur Zentralkläranlage eingeleitet.

Das un- bzw. teilbelastete Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen der Gewerbegrundstücke wird in separaten Oberflächenwasserkanälen gesammelt und **am östlichen Rand des Gewerbegebietes entlang der Kreisstraße RH 39 in nördliche Richtung einem vorhandenen Vorflutgraben zum Küchelbach zugeleitet. Als Leitungstrasse bietet sich hierfür ein fahrbahnbegleitender Grünstreifen entlang der Kreisstraße an.** Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter Küchelbach ist eine Rückhaltung und Behandlung des Oberflächenwassers erforderlich. Hierfür bietet sich **der vorhandene städtische Weiher, Fl.-Nr. 891 zwischen dem Kreisbauhof und der Schweinauer Straße an. Der Rückhalteweiher liegt unterhalb des städtischen Badeweiher. Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet wird dem Badeweiher nicht zugeleitet.** Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den **Küchelbach** (nach Rückhaltung/Behandlung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Landratsamt Roth zu beantragen ist. Hierfür ist eine separate Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien und Regelwerke zu erstellen und bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

**Sollte das Dachflächenwasser auf dem Gelände zur Versickerung gebracht werden, ist die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht einschlägig, ist eine Entwässerungsplanung vorzulegen und wasserrechtlich zu genehmigen.**

### **4.3 Wasserversorgung, Brandschutz**

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Abenberg sichergestellt. **Die Versorgungssicherheit der Wasserversorgung der Stadt Abenberg wurde im Vorfeld geprüft und ist gewährleistet.**

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über die städtische Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann. **Darüber hinaus stehen zur Sicherstellung des Brandschutzes in der näheren Umgebung mehrere Weiher zur Verfügung.**

### **4.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Main Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung.

**Für die Versorgung des Gewerbegebietes plant die MDN die Errichtung einer Transformatorstation. Ein geeigneter Standort für die Trafostation wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der MDN abgestimmt und in das Planblatt aufgenommen. Da die neuen Grundstücksgrenzen und Einfahrten der Bauparzellen noch nicht feststehen, wurde das Planzeichen in der Zeichenerklärung des Planblatts mit dem Zusatz „Standort variabel in Abhängigkeit von Einfahrten“ versehen). Sollten bis zur Errichtung der Trafostation bereits Grundstücke abgemarkt und Einfahrten geplant sein, könnte der Standort also entsprechend**

angepasst und gegebenenfalls um einige Meter entlang der Erschließungsstraße verschoben werden. Verschiebungen von mehr als 10 m sind jedoch nicht vorgesehen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

#### **4.5 Gasversorgung**

Die Stadt Abenberg ist das an das Gasversorgungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft mbH (MDN) angeschlossen. Die Möglichkeit eines Anschlusses des geplanten Gewerbegebietes an die Gasversorgung ist im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan bzw. der Erschließungsplanung zu prüfen.

#### **4.6 Fernmeldeanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Stadt Abenberg zu beauftragenden Unternehmen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **4.7 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zeitraum 2017/2018 vorgesehen.

Für die Verkehrserschließung und die Entwässerung sind entsprechende Bauentwürfe zu erstellen und den jeweils zuständigen Behörden zuzuleiten (Tiefbauverwaltung des LRA Roth, WWA Nürnberg).

### **5 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in diesen Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Gewerbegebietsausweisung geschaffen werden.

#### **5.1 Methodik**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit

Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Mai 2015 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg
- Bodeninformationssystem Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern, LfU
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

## 5.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

### 5.2.1 Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen und amtlich kartierten Biotopen (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas 16.01.2017)  
(grünes Punktraster = LSG  
rote Schraffur = Biotopkartierung)

Etwa 280 m südöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West). Aufgrund der großen Entfernung und der bestehenden Kreisstraße östlich des geplanten Gewerbegebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten.

### 5.2.2 Biotopkartierung und Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Geltungsbereich sind keine Biotope in der amtlichen Biotopkartierung Bayern vorhanden. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs werden mehrere Biotopflächen erfasst. Direkt betroffen von der Planung ist jedoch keine der Flächen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für den Landkreis Roth (Stand März 1995) nennt für das Planungsgebiet folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt der Ranken-/Altgras-/Heckenkomplexe um Abenberg
- Erhalt der Hecken und Feldgehölze (u.a. Biotoptypen) in den relativ strukturreichen Ausschnitten der Kulturlandschaft um Abenberg
- Pflege verbuschter Magerrasen zur Sicherung des Artenspektrums
- Aufbau lokaler Verbundsysteme
- ggf. auch Neupflanzung/Nachpflanzung von Beständen
- Verbesserung der Biotopqualität von Teichen und Weihern

### 5.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind Beeinträchtigungen aufgrund des Betriebs der geplanten Anlagen, z. B. durch Immissionen oder Mitarbeiter- und Lieferverkehr zu verstehen.

### 5.3.1 Schutzgut Boden

#### *Bestand:*

Die geologischen Verhältnisse des Geltungsbereichs werden vom oberen Keuper-Sandsteingebiet der südlichen mittelfränkischen Platten (Naturräumliche Einheit 113.3) geprägt. Der Sandsteinkeuper (ohne Feuerletten), wird durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen bestimmt (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000).

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet wird dabei überwiegend aus dem Mittleren Burgsandstein des Mittleren Keupers gebildet. Dieser setzt sich aus mittel- bis grobkörnigem, braungelben und rostfarbigen Sandsteinen zusammen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ragen holozäne Talfüllungen des Küchelbachs in das Planungsgebiet (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000).

Als Boden haben sich auf diesem Untergrund durch Verwitterung des Grundgesteins Sande bzw. anlehmige Sande der Zustandsstufe 3-4 gebildet.

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf. Im Nordwesten des Geltungsbereichs liegen im Bereich der bisherigen Lagerflächen und deren Zufahrten stark verdichtete bzw. vollständig versiegelte Böden vor, die kaum mehr natürliche Bodenfunktionen wahrnehmen können.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Gewerbegebietsausweisung können bis zu 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen – sofern noch vorhanden – die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich oder als Lagerfläche genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der GRZ von 0,8 und dem damit einhergehenden, hohen Versiegelungsgrad werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch bewertet.

Aufgrund der Versiegelung durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verbleiben nur wenige Standorte mit natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich. Für diese ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung im Gewerbegebiet nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

*Fazit:*

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden trotz der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

### 5.3.2 Schutzgut Wasser

*Bestand:*

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Etwa 140 m nördlich des Planungsgebiets fließt der Küchelbach, der als Gewässer 3. Ordnung nordöstlich von Aurau in die Aurach mündet und über die Rednitz schließlich in den Main/Rhein fließt. Laut Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Abenberg weist der Küchelbach bis zur östlich von Abenberg liegenden Kläranlage eine Gewässergüte von II-III (kritisch belastet) auf. Als Stillgewässer befinden sich drei Weiher nordöstlich des Geltungsbereichs, wovon einer als Badeweiher genutzt wird.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch Sandstein mit Tonsteinlagen und gelegentlichen dolomitischen Einschaltungen geprägt, sodass Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten vorherrschen.

Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt aufgrund der Verdichtung und Versiegelung im Bereich der bisherigen Lagerflächen bereits eine deutliche Einschränkung für die Grundwasserneubildung vor.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

*Auswirkungen:*

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der anlagebedingten Neuversiegelung von maximal rund 2,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Bebauung mit Gewerbebetrieben und die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Betriebsflächen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Entwässerung des Gewerbegebiets im Trennsystem mit Einleitung des nicht oder nur teilverschmutzten Oberflächenwassers in den Küchelbach (nach Rückhaltung und Behandlung) vermindert die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf.

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt weiter zu minimieren wird zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden. Auf die Trinkwasserverordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Aufgrund der Vorbelastungen im Nordosten des Geltungsbereichs und der genannten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz des hohen Versiegelungsgrades als mittel bewertet.

Hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen rechtlichen Normen und Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen. Bei ordnungsgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

*Fazit:*

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

### 5.3.3 Schutzgut Klima/Luft

*Bestand:*

Das Planungsgebiet ist klimatisch-meteorologisch durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet.

Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 650 und 750 mm und damit unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7-8°C, der Trockenheitsindex 35-40 mm/°C. Vorherrschende Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist im Juni NW bis SW und im Dezember SW bis SO.

Kleinklimatisch stellen die Ackerflächen des Geltungsbereichs Kaltluftentstehungsflächen im Nahbereich der Siedlungsflächen von Abenberg dar. Aufgrund der topographischen Situation mit steigendem Gelände von der Küchelbachaue zum Burgberg und zum Kloster Marienburg hin, haben die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftversorgung von Abenberg.

*Auswirkungen:*

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt ist durch den Baustellenverkehr eine Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich eng begrenzt, weshalb die Auswirkungen als gering bewertet werden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Stadtflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Kreisstraße und die bestehenden Gewerbeflächen, des möglichen Abflusses der erwärmten Luft in Bereiche mit Kaltluftentstehungsflächen und der geplanten Eingrünungen werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen vor allem tagsüber durch mögliche Emissionen sowie durch Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr. Da im Gewerbegebiet eher kleine und

mittlere Gewerbebetriebe und keine größeren Industrieanlagen angesiedelt werden, sind keine erheblichen Belastungen aus Abgasemissionen zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung durch die Kreisstraße und der geplanten Eingrünung werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering eingestuft.

*Fazit:*

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

### 5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig Buchenwälder mäßig basenreicher Standorte entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

*Bestand:*

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand verläuft die Kreisstraße RH 39 inklusive Straßenbegleitgrün. Nordöstlich schließen gewerbliche Bauflächen der Firma Koscham an. Versiegelte, teilversiegelte und brachliegende Lager- und Verkehrsflächen reichen bis in den Geltungsbereich (vgl. Abbildung 4).

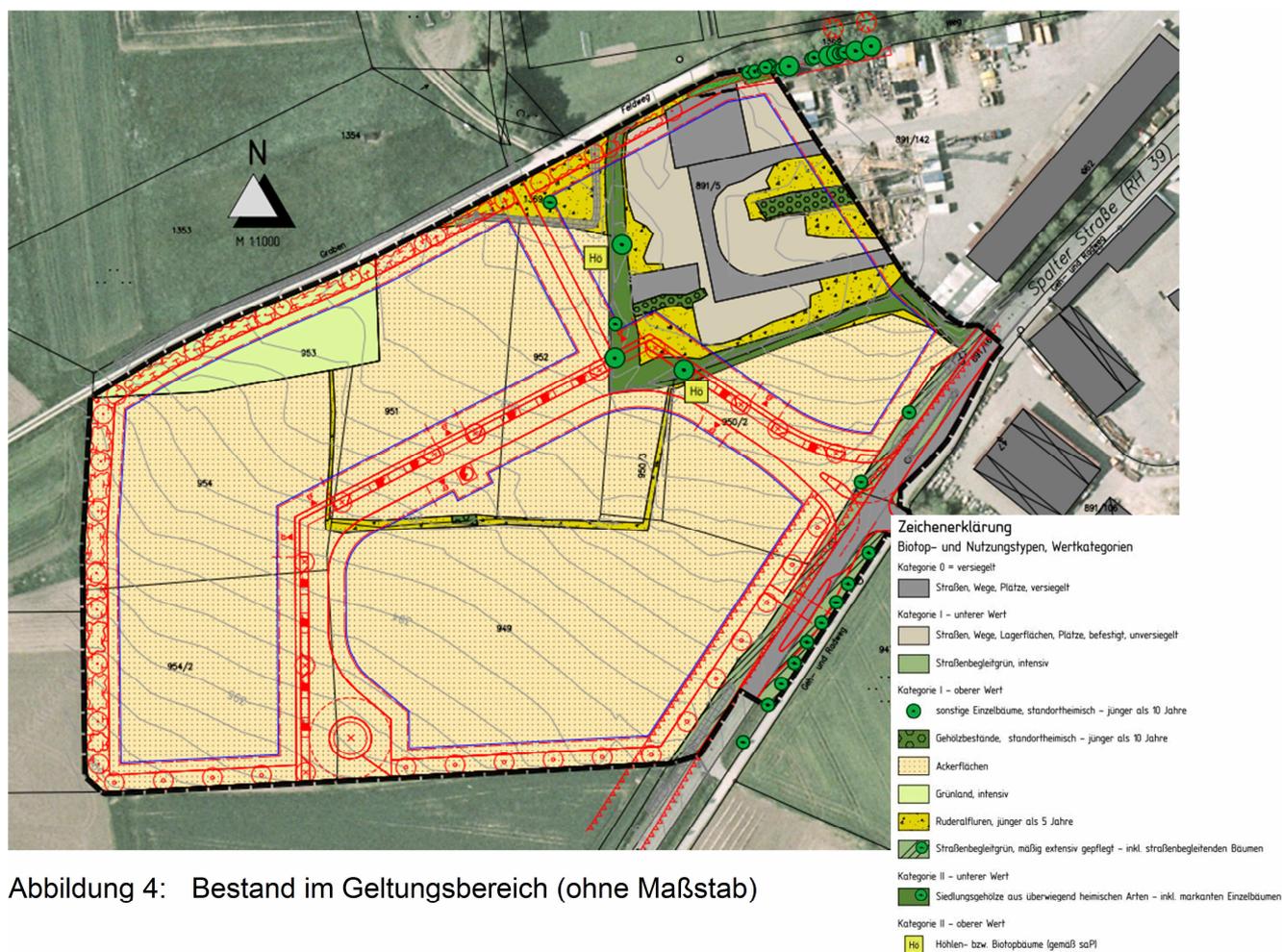


Abbildung 4: Bestand im Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich wird durch intensive Ackerflächen dominiert. Eine Fläche am nördlichen Rand wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Die Acker- und Intensivgrünlandflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I - oberer Wert zugeordnet (vgl. Kapitel 5.5.2 und Abbildung 4).

Aufgrund der Ausprägung und des Alters werden sowohl die Gehölze als auch der ruderele Saumstreifen und die Brennesselflur als Biotop mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I - oberer Wert zugeordnet.

Säume und Ackerrandstreifen zwischen den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur sehr schmal ausgeprägt oder nicht vorhanden. Ausnahme bildet ein brennesseldominierter, U-förmiger Saumstreifen ungefähr mittig im Geltungsbereich, der als Ruderalflur jünger als 5 Jahre erfasst wird. Neben Brennessel sind Wiesen-Fuchsschwanz, Honiggras, Kletten-Labkraut u.a. vorhanden. Eine kleine Strauchgruppe aus Zitter-Pappel und Vogel-Kirsche untergliedert den Streifen (vgl. Abbildung 5). Eine weitere brennessel- und brombeerdominierte Fläche liegt am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Die dreieckige Fläche wird von einem trockenengefallenen, in der Landschaft nicht wahrnehmbaren Graben im Süden und Osten umgrenzt. In der Fläche wächst ein größerer Holunderstrauch.

Innerhalb der ehemals gewerblich genutzten Flächen haben sich durch Sukzession ebenfalls Ruderalfluren (jünger als 10 Jahre) und standortheimische Gehölze (jünger als 10 Jahre) angesiedelt und entwickelt. Je nach Entwicklungsgrad und Untergrund ist die Vegetation lückiger mit trittverträglichen Arten wie Breit-Wegerich oder bereits dichter ausgeprägt mit Brennessel, Schöllkraut und anderen Arten. Die Gehölzsukzessionen werden durch Birken, Weidensträuchern und Sand-Kiefern dominiert. Neben der versiegelten ehemaligen Erschließung wechseln unversiegelte Lagerflächen, Ruderalfluren und Gehölzsukzession kleinflächig ab (vgl. Abbildung 6).

Die versiegelten Flächen werden in die Wertkategorie 0, die unversiegelten Wege- und Lagerflächen sowie die Ruderalfluren und Sukzessionsflächen werden als Biotop geringer Bedeutung in die Wertkategorie I unterer bzw. oberer Wert eingestuft.



Abbildung 5: Kleine Gehölzgruppe in der landwirtschaftlichen Flur



Abbildung 6: Mosaik aus versiegelten und unversiegelten Flächen im Wechsel mit beginnender ruderaler bzw. Gehölzsukzession

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße. Die straßenbegleitenden Grünflächen werden als intensives Straßenbegleitgrün (z.B. Verkehrsinsel) bzw. als mäßig extensives Straßenbegleitgrün u.a. mit Honiggras, Knöllchen-Steinbrech, Vogel-Wicke sowie einzelnen Straßenbäumen erfasst. Auf der westlichen Straßenseite stehen zwei Winter-Linden mit ca. 10-20 cm Stammdurchmesser, auf der östlichen Seite steht eine Lindenreihe zwischen der Straße und dem Radweg. Aufgrund der Artenzusammensetzung, Ausprägung und Vorbelastung wird das Straßenbegleitgrün als Biotop geringer Bedeutung der Kategorie I unterer Wert für die intensiven Flächen bzw. der Kategorie I oberer Wert für die mäßig extensiven Flächen zugeordnet.

Prägendes Element und die Biotopstruktur mit dem höchsten Wert im Planungsgebiet stellt die gestufte Hecke um den ehemaligen Gewerbestandort dar. Der Gehölzbestand wird als Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten mit einzelnen markanten Einzelbäumen erfasst und in die Wertkategorie II unterer Wert eingestuft. Der gut strukturierte Gehölzbestand setzt sich aus Weiden, Birken, Sand-Kiefern, Weißdorn, Schlehe, Eberesche, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen, Liguster u.a. zusammen. Neben der naturschutzfachlichen Bedeutung stellt die Hecke eine positive Struktur im Landschaftsbild dar und grünt den ehemaligen Gewerbestandort ein (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Eingrünende Hecke von Südwesten

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs setzt sich die Hecke nach einer größeren Lücke gegenüber dem Sportplatz fort. In diesem Abschnitt wird der Bestand durch große Spitz- und Berg-Ahorn dominiert. Im Unterwuchs wächst überwiegend Ahorn-Jungwuchs und Efeu. Der Abschnitt wird erhalten.

Aus faunistischer Sicht weist der Geltungsbereich untergeordnete bis geringe Bedeutung auf. Aufgrund der Kreisstraße, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Gewerbe- bzw. Sportplatzflächen sind Störungen und Vorbelastungen zu verzeichnen. Dennoch konnten im Rahmen der saP mehrere Arten, insbesondere Brutvögel in der Heckenstruktur, nachgewiesen werden.

Der Heckenbestand kann als Niststandort und Nahrungshabitat für Heckenbrüter dienen. Innerhalb der Hecke wurden zwei Höhlen-/Biotopbäume erfasst, die als potentielle Quartierbäume für Fledermäuse gewertet werden können.

Wie der saP im Anhang zu entnehmen ist, stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen Lebensraum für Offenlandbrüter wie die Feldlerche sowie Nahrungshabitat für Greifvögel und Fledermäuse dar.

Auf den nordöstlichen, offeneren, sonnig-warmen Brachflächen konnte der Grünspecht mehrmals als Nahrungsgast beobachtet werden.

Trotz intensiver Suche und insgesamt 6 Begehungen an Tagen mit optimaler Witterung wurden im Rahmen der saP keine Zauneidechsen auf den sonnig-warmen Brachflächen nachgewiesen. Auch während der Biotopkartierung konnten bei trocken-warmen Witterungsbedingungen keine Tiere festgestellt werden.

*Auswirkungen:*

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Den größten Anteil nimmt die intensiv genutzte Ackerfläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ein.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen vorkommender Offenlandarten und Heckenbrüter wird die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit festgesetzt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Roth, erfolgte die Rodung des Gehölzbestandes vorgezogen im Februar 2017, um nach Beschluss des Bebauungsplans eine möglichst rasche Realisierung zu ermöglichen. Dabei wurden die beiden Höhlenbäume gekennzeichnet und zunächst erhalten. Eine Rodung erfolgt voraussichtlich im Oktober 2017, um Verbotstatbestände bzgl. Fledermausvorkommen zu vermeiden.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden **Anfang des Jahres 2017** gemäß CEF-Maßnahmen 3 und 4 Fledermaushöhlenkästen und künstliche Vogelnisthöhlen nördlich des Geltungsbereichs im Bereich der Gehölze am Sportplatz aufgehängt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie junge Sukzessions- und Brachflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft überbaut.

Ein kleiner Abschnitt der Hecke am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird erhalten und in die geplante Ausgleichsmaßnahme integriert. Ungefähr 0,15 ha Hecke und extensives Straßenbegleitgrün werden als höherwertigere Biotopstrukturen durch Gewerbe- und Verkehrsflächen überbaut. Diese Flächen gehen als Vegetations- und Biotopstrukturen mit (mittlerer) Lebensraumeignung für Tiere verloren.

Die eingrünenden Pflanzmaßnahmen und insbesondere die im Norden und Westen festgesetzte 5-7 m breite, gestufte Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern können für störungsunempfindliche Arten wieder eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln.

Aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung und Überbauung werden unter Berücksichtigung des überwiegend geringen Vorwertes der Fläche die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel bewertet.

Arten, die die Ackerflächen und/oder die Gehölzstrukturen zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen können auf Flächen in der Umgebung ausweichen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr tagsüber und sind überwiegend auf die Betriebszeiten der Betriebe beschränkt. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen reduziert. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist durch betriebsbedingte Auswirkungen nur eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigungen angrenzender Flächen zu erwarten.

### *Fazit*

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche und der Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

In Kapitel 5.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6 und saP in der Anlage).

### **5.3.5 Schutzgut Mensch**

#### *Bestand:*

Der Änderungsbereich sowie die nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Am südöstlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft die Kreisstraße RH 39 (Spalter Straße). Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet mit der Firma Koschaum an, im Nordosten befindet sich der Sportplatz des SV Abenberg. Damit bestehen für den Änderungsbereich bereits erhebliche Vorbelastungen durch Lärm- und mögliche Geruchsimmissionen.

Wohnbauflächen liegen nur in größerem Abstand und sind durch den Stadt- und Kreisbauhof vom Änderungsbereich abgeschirmt.

#### *Auswirkungen:*

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind dabei überwiegend Ackerflächen sowie Bauhofflächen und der nördlich angrenzende Sportplatz. Aufgrund der Vorbelastung und der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft. Für den Sportplatz ist voraussichtlich mit einer zeitlich versetzten Nutzung gegenüber den Bauzeiten zu rechnen, sodass hier voraussichtlich keine baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage und des großen Abstands zu Wohnbauflächen sowie der bestehenden Vorbelastungen werden die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit ebenfalls als gering bewertet.

#### *Fazit:*

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **5.3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

#### *Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Abenberg. Das Landschaftsbild lässt sich charakterisieren durch den Übergang vom gewerblich geprägten Ortsausgang von Abenberg in die freie Landschaft, die durch einen Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung und Waldflächen bestimmt ist.

Positive Elemente sind die Hecke, die straßenbegleitenden Bäumen an der Kreisstraße, die Bäume am Weg zwischen Geltungsbereich und Sportplatz sowie die südlich und westlich liegenden Waldflächen im weiteren Umfeld (vgl. Abbildung 8). Die Kreisstraße und die Bauhöfe östlich der Straße sowie das Gewerbegebäude westlich der Straße stellen Vorbelastungen im Ortseingangsbereich von Abenberg dar (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 8: Hecke und die südlich angrenzende Feldflur

Abenberg liegt im Norden des Fränkischen Seenlandes. Für die Naherholung und den Tourismus sind insbesondere die fränkische Landschaft sowie einige bauliche Sehenswürdigkeiten von Bedeutung. Nördlich des Geltungsbereichs liegt der Sportplatz des SV Abenberg und nördlich davon ein Naturbadeteich. Der Radweg entlang der Kreisstraße führt von Abenberg nach Süden in Richtung Spalt / Fränkisches Seenland. Der Geltungsbereich direkt weist keine Erholungsfunktion auf.



Abbildung 9: Kreisstraße in nördliche Richtung

*Auswirkungen:*

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und werden deshalb als gering eingestuft.

Anlagebedingt wird das neue Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage südwestlich des bisherigen Ortsrands von Abenberg deutlich den Ortseingang prägen. Um die Beeinträchtigungen zu reduzieren wird am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs die Pflanzung einer 5-7 m breiten, gestuften Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Randeingrünung festgesetzt. Die bestehende Hecke an der Grenze zum nördlich angrenzenden Sportplatz wird mit einem Erhaltungsgebot belegt, um eine Gliederung und Abschirmung der unterschiedlich genutzten Siedlungsflächen sicherzustellen. Des Weiteren wird entlang der Kreisstraße RH 39 und am südlichen Rand des Geltungsbereichs eine Baumreihe aus hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubäumen festgesetzt, die sich mittel- bis langfristig zu einem prägenden Element im südwestlichen Ortseingangsbereich entwickeln kann. Daneben dienen die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sowie entlang der Erschließungsstraße der Durchgrünung des Gewerbegebiets.

Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Mitarbeiter-, Kunden- und Lieferverkehr können aufgrund der Vorbelastungen als nachrangig eingestuft werden.

*Fazit:*

Unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen und der Vorbelastung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter***Bestand:*

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Etwa 190 m nordöstlich befindet sich eine Bildsäule aus Sandstein aus dem 18. Jahrhundert, welche als Baudenkmal erfasst ist.

*Auswirkungen:*

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Fazit:*

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

**5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

**5.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung als Acker- und Gewerbefläche fortgesetzt. Die Stadt Abenberg würde vermutlich an anderer Stelle Bauland für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ausweisen, um weiterhin gewerbliche Bauflächen für Interessenten bereitstellen zu können.

## **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)**

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

### **5.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

#### *Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft*

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden. Durch diese Maßnahme und die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes im Trennsystem wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs minimiert.

Durch Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereichs werden die angrenzenden versiegelten Flächen zeitweise beschattet, sodass sich die Aufheizung etwas reduziert.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die im Norden bestehende freiwachsende, gestufte Hecke an der Grenze zum nördlich angrenzenden Sportplatz ist in ihrer randeingrünenden und abschirmenden Funktion langfristig zu erhalten, nach Bedarf fachgerecht zu pflegen und während der Bautätigkeit vor Beschädigungen zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind nachzupflanzen.

Soweit möglich, sind die straßenbegleitenden Linden an der Kreisstraße langfristig zu erhalten und nach Bedarf fachgerecht zu pflegen. **Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Linden durch Schutzzäune zu sichern und so vor Beschädigung zu schützen; die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind hierbei zu beachten.** Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind nachzupflanzen.

Für die Fällung der beiden Höhlenbäume erfolgt eine zeitliche Beschränkung auf den bei Fledermausvorkommen möglichen Zeitraum im Oktober unter abschnittsweiser Kontrolle durch einen Fledermausexperten (=> Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß saP, vgl. Kapitel 6 und Anhang).

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich Rodung bzw. Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (=> Vermeidungsmaßnahme V2 gemäß saP, vgl. Kapitel 6).

An Gebäuden mit großen Glasfronten sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (=> Vermeidungsmaßnahme V3 gemäß saP, vgl. Kapitel 6).

Die Pflanzung einer eingrünenden, gestuften Hecke mit heimischen, standortgerechten Pflanzen auf der Nord- und Westseite des Geltungsbereichs sowie die standortgebundenen und standortungebundenen Baumpflanzungen auf den privaten Flächen helfen Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten).

#### *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Die Randeingrünungen mit einer dichten Baum- und Strauchhecke nach Norden und Westen sowie Baumreihen im Süden und Osten des Geltungsbereichs dienen der Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft. Die Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken dienen der Durchgrünung des Gebietes.

Darüber hinaus trägt die Beschränkung der maximalen Firsthöhe zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

### **5.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)**

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

#### *Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs*

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Eingriffsschwere dem Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Die eingrünenden und bepflanzten Flächen werden als Flächen mit keinem bis geringem Versiegelungsgrad bewertet. In Abhängigkeit der Bestandskategorie ist für diese Flächen kein bzw. nur ein geringer Eingriff zu erwarten (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 10).

Bestandskategorie 0 - versiegelte Flächen

Kategorie 1, unterer Wert

- Arten und Lebensräume: teilversiegelte Flächen, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
- Boden, Wasser: befestigte Flächen mit geringer Versickerungsleistung
- Landschaftsbild: straßenbegleitende Flächen ohne landschaftsbildprägende Strukturen

Kategorie 1, oberer Wert

- Arten und Lebensräume: Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, Gehölzsukzession bzw. junge Gehölzbestände inkl. Einzelbäumen (unter 10 Jahre), jüngere Ruderalfluren, Säume und Sukzessionsflächen (unter 5 Jahre), mäßig extensives Straßenbegleitgrün mit Einzelbäumen
- Landschaftsbild: ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft

Kategorie 2, unterer Wert

- Arten und Lebensräume: Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten inkl. markanten Einzelbäumen
- Boden: anthropogen überprägte Böden mit Dauerbewuchs

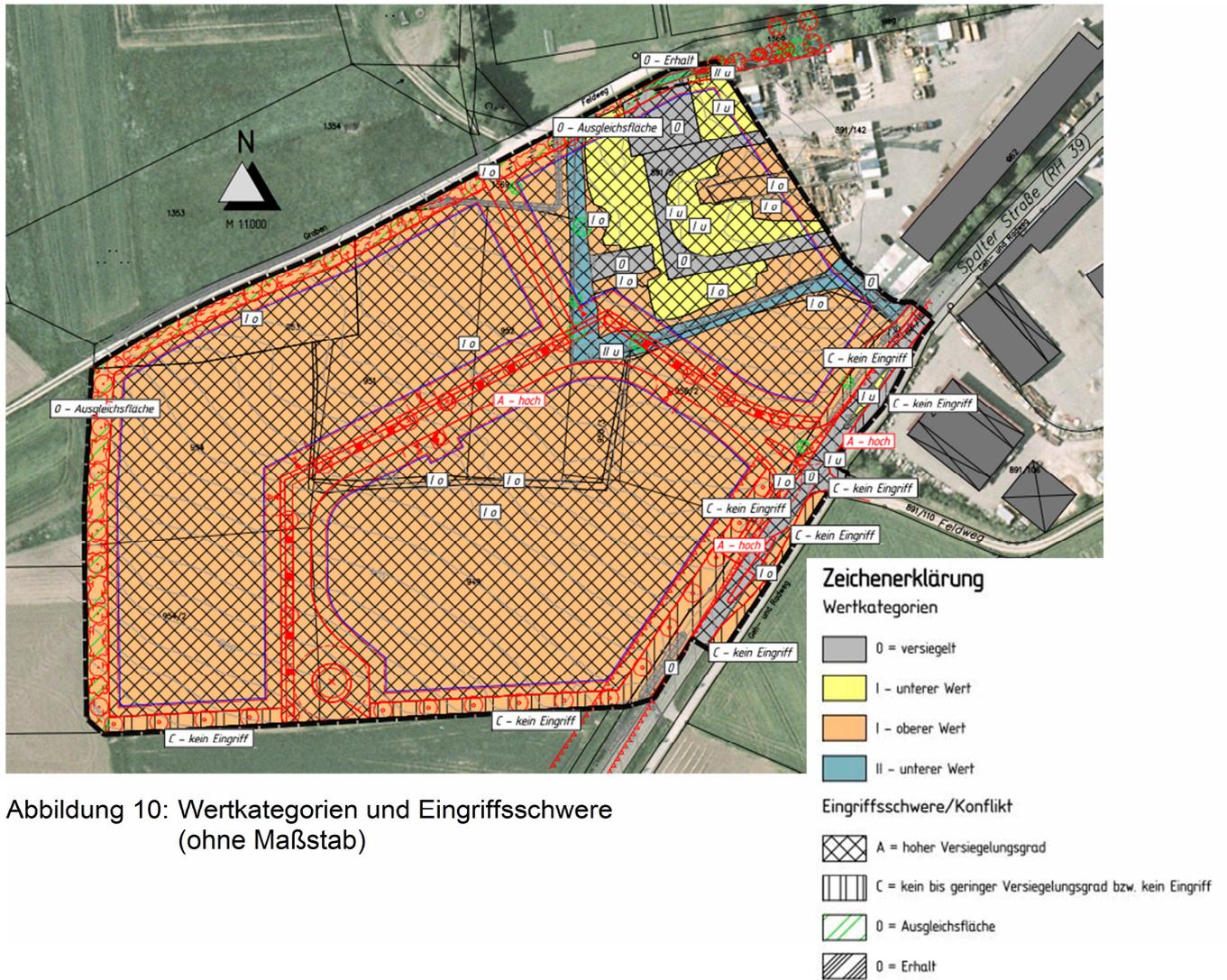


Abbildung 10: Wertkategorien und Eingriffsschwere (ohne Maßstab)

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie 0 - versiegelt	A - hoher Versiegelungsgrad	2.115 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie 0 - versiegelt	Sonstige Flächen mit keinem bis geringem Versiegelungsgrad (Eingrünende Baumpflanzung, Straßenbegleitgrün)	146 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie 0 - versiegelt	0 - Ausgleichsfläche, Eingrünung	62 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	2.249 m <sup>2</sup>	0,3	677 m <sup>2</sup>
Kategorie I - unterer Wert	0 - Ausgleichsfläche, Eingrünung	55 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	31.906 m <sup>2</sup>	0,6	19.144 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	Sonstige Flächen mit keinem bis geringem Versiegelungsgrad (Eingrünende Baumpflanzung, Straßenbegleitgrün)	1.839 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	0 - Ausgleichsfläche, Eingrünung	1.702 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie II - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	1.123 m <sup>2</sup>	0,8	898 m <sup>2</sup>
Kategorie II - unterer Wert	0 - Ausgleichsfläche, Eingrünung	36 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie II - unterer Wert	0 - Erhalt	83 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
		<b>41.316 m<sup>2</sup></b>		<b>20.719 m<sup>2</sup></b>

Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt werden die jeweiligen Kompensationsfaktoren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der eingrünenden Bepflanzungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2,07 ha zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

Die straßenbegleitenden Linden werden soweit möglich erhalten und sind während der Bau-tätigkeit **durch Schutzzäune zu sichern und so vor Beschädigung zu schützen; die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind hierbei zu beachten**. Aufgrund des neu anzulegenden Fahrbahnteilers und der Gewerbegebietszufahrt ist der Erhalt von voraussichtlich 4-6 Linden nicht möglich. Gemäß dem Leitfaden wird der Ausgleich innerhalb der flächenmäßigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Aufgrund der festgesetzten Baumpflanzungen ist jedoch auch ein anzahlmäßiger Ausgleich gegeben.

### 5.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 2,07 ha werden die nachfolgenden zwei Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „An der Spalter Straße“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

### **Maßnahme A1: Anlage einer dichten Baum- und Strauchhecke**

Zur Eingrünung des Baugebiets ist am nördlichen sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs auf öffentlichen Grund eine mind. 5,0 - 7,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 15 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ (vgl. Satzung) zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,0 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. **Bei der Pflanzung von Großbäumen ist ein Abstand von 3,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Sofern eine vorübergehende Einzäunung als Verbissschutz erforderlich wird, ist diese von der Grenze um 0,5 m einzurücken, um die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht zu beeinträchtigen.**

Neben der wichtigen eingrünenden Funktion kann die Gehölzstruktur künftig auch Lebensraum und Nahrungsquelle für störungsunempfindliche Tierarten, insbesondere Vögel und Insekten, bieten.

### **Maßnahme A2: Waldumbau nördlich von Dürrenmungenau**

Nördlich von Dürrenmungenau ist auf mehreren Teilflächen des Stadtwaldes (Flur 439, Gmkg. Dürrenmungenau) durch Waldumbau ein standortgerechter Laubmischwald mit Stiel-Eichen und Hainbuchen als Hauptbaumart zu entwickeln (vgl. Abbildung 11). Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Ortsbesichtigung durch die UNB ist noch anzustreben.

Die Fläche soll in das Ökokonto der Stadt Abenberg gebucht werden. Damit erfolgt die Bilanzierung der Aufwertung nach Bayrischer Kompensationsverordnung. Als Ausgangswert ist strukturarmer Altersklassennadelforst mit Fichte und Kiefer, mittlerer Ausprägung gemäß BayKompV anzusetzen (N712 - 4 Wertpunkte). Als Zielbiotop ist Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte zu entwickeln. Als Entwicklungsziel wird die alte Ausprägung gemäß BayKompV angesetzt, sodass das Zielbiotop mit 14 Wertpunkten eingestuft wird. Aufgrund der langjährigen Entwicklungsdauer wird ein Prognosewert von 3 Wertpunkten abgezogen. Damit ergibt sich eine Aufwertung von 7 Wertpunkten pro m<sup>2</sup>.

Von **der Forstdienststelle Georgensgmünd** werden aufgrund der Ortskenntnis insgesamt 7 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 2,5 ha vorgeschlagen. Damit ergibt sich für die gesamte Maßnahmenfläche eine Aufwertung von

25.000 m<sup>2</sup> x 7 Wertpunkten = 175.000 Wertpunkten

Für die Bauleitplanung wird in Abstimmung mit der UNB eine Aufwertung im Verhältnis 1:0,7 gemäß Leitfaden anerkannt, das entspricht 17.500 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche. **Hiervon werden 10.150 m<sup>2</sup> für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet. Die verbleibende Fläche kann dem Ökokonto der Stadt Abenberg gutgeschrieben bzw. für andere Vorhaben herangezogen werden.**

Für die Durchführung der Maßnahme gibt es verschiedene Varianten von Ansaat über Pflanzung bis zu einer Kombination aus Bepflanzung und Naturverjüngung, die mit unterschiedlichem Kostenaufwand verbunden sind. Das genaue Vorgehen ist mit der Forstverwaltung und der UNB abzustimmen. **Die Ausgleichsflächen im Wald sind in jedem Fall vor Ort abzuzeichnen, sodass die Flächen in der Natur auch auffindbar bzw. identifizierbar sind.**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind Eingriffe in Heckenbestände, Gehölzsukzession und Offenlandflächen verbunden, sodass nur ein Teil des Kompensationsbedarfs über die Waldumwandlung und -aufwertung abgedeckt werden kann. Offenlandflächen stehen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Raum Abenberg als Kompensationsflächen nur in sehr eingeschränktem Maße zur Verfügung. In Abstimmung mit der UNB können deshalb ca. 50 % des Kompensationsbedarfs über den Waldumbau erbracht werden.

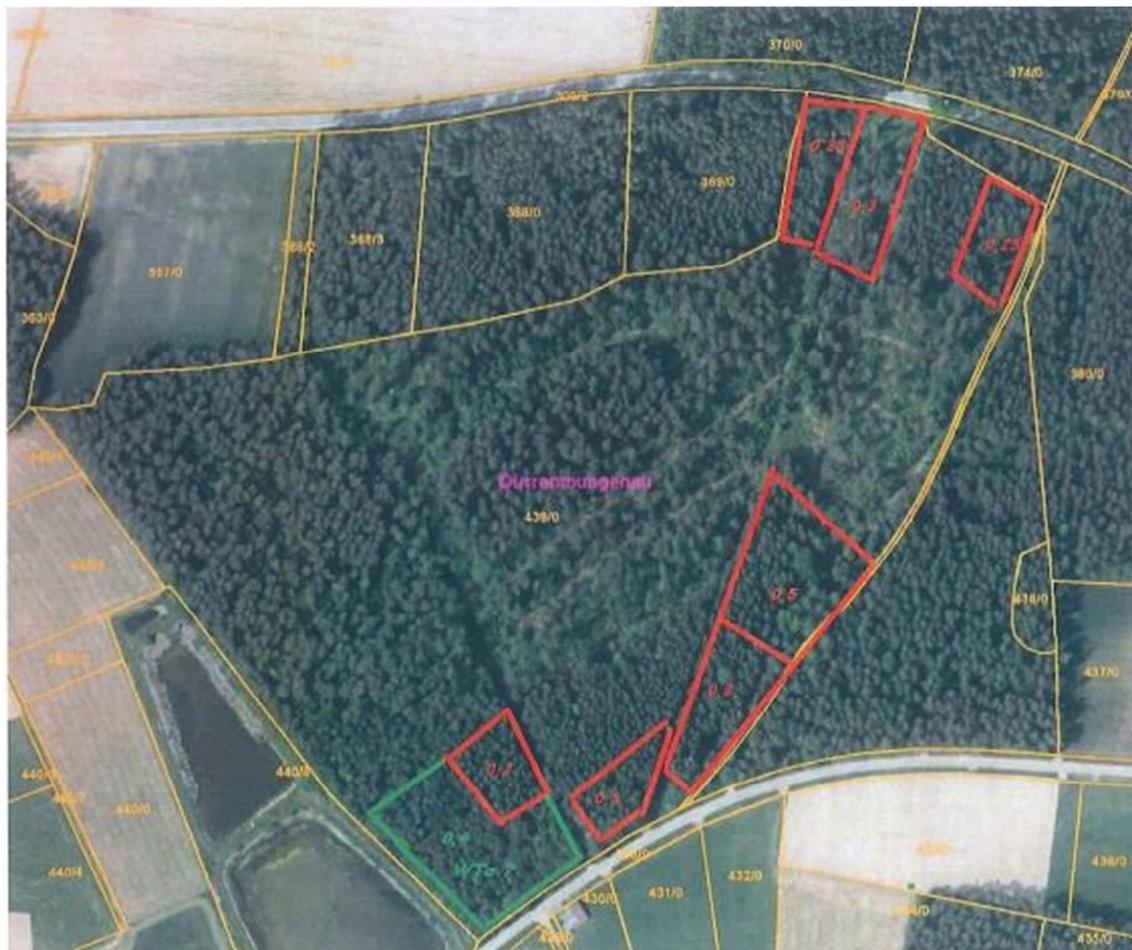


Abbildung 11: Verjüngungsflächen Stadtwald Abenberg, Flur 439, Gmkg. Dürrenmungenau (Quelle H. Meyer, FA)

### **Maßnahme A3: Ökokontofläche Biotopmosaik Hergersbach**

Das Flurstück Nr. 143, Gemarkung Hergersbach liegt nordwestlich von Hergersbach auf dem Gemeindegebiet Windsbach. Die Fläche umfasst insgesamt 29.242 m<sup>2</sup> und wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Am westlichen Rand Richtung Röbigbächlein grenzt ein schmaler Brachestreifen an, entlang des Hopfengrabens im Süden zieht sich Brennesselflur. Im Südwesten grenzt das Waldbiotop 6731-0097-001 an. Die Biotopfläche zieht sich entlang des Röbigbächleins und liegt überwiegend außerhalb des Flurstücks.

Auf der Fläche ist ein Biotopmosaik extensiver Biotopflächen zu entwickeln (vgl. Abbildung 12). Der überwiegende Teil der Fläche ist als extensive, artenreiche Wiese unterschiedlicher Ausprägung zu entwickeln. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind in Richtung Röbigbächlein eher feuchte Ausprägungen zu erwarten, in den ansteigenden Bereichen im Nordosten aufgrund der mageren anlehmigen Sandböden Tendenzen zu Sandmagerrasen. Durch die An-

lage von Flachmulden und Sandhügeln werden die Reste des noch bestehenden Großseggenriedes und ein kleinflächiges Lebensraummosaik gefördert. Das Waldbiotop bleibt erhalten.

Zu dem nordwestlich angrenzenden Waldbestand ist durch Initialpflanzung gebietseigener, standortangepasster Strauchgruppen ein Feuchtgebüsch bzw. gebuchter Waldrand zu entwickeln. Auf der Fläche sind zwei kleine Feldgehölze und lockere Einzelbaumpflanzungen mit standortheimischen Arten anzupflanzen. Des Weiteren ist entlang des östlich angrenzenden Feldwegs eine Baumreihe aus großkronigen, standortheimischen Laubbäumen zu pflanzen.

Die Gehölzarten sind aus der Pflanzliste „Biotopmosaik Hergersbach“ (vgl. Satzung) zu wählen. Weitere standortheimische Gehölze nach Angaben des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken können verwendet werden.

Für die westlichen Teilbereiche sowie die Feldgehölze wird als Fläche mit dauerhaftem Nutzungsverzicht eine Aufwertung von 1,3 Wertstufen anerkannt. Damit ergibt sich für eine Maßnahmenfläche von ca. 6.130 m<sup>2</sup> eine Kompensationsfläche von 7.970 m<sup>2</sup>. Die restliche Fläche von 23.112 m<sup>2</sup> wird mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 angerechnet, wodurch sich eine Kompensationsfläche von 23.112 m<sup>2</sup> ergibt. Unter Berücksichtigung des Kompensationsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan verbleibt eine Maßnahmen- bzw. Kompensationsfläche von 22.367 m<sup>2</sup>, die dem Ökokonto der Stadt Abenberg gutgeschrieben werden kann.

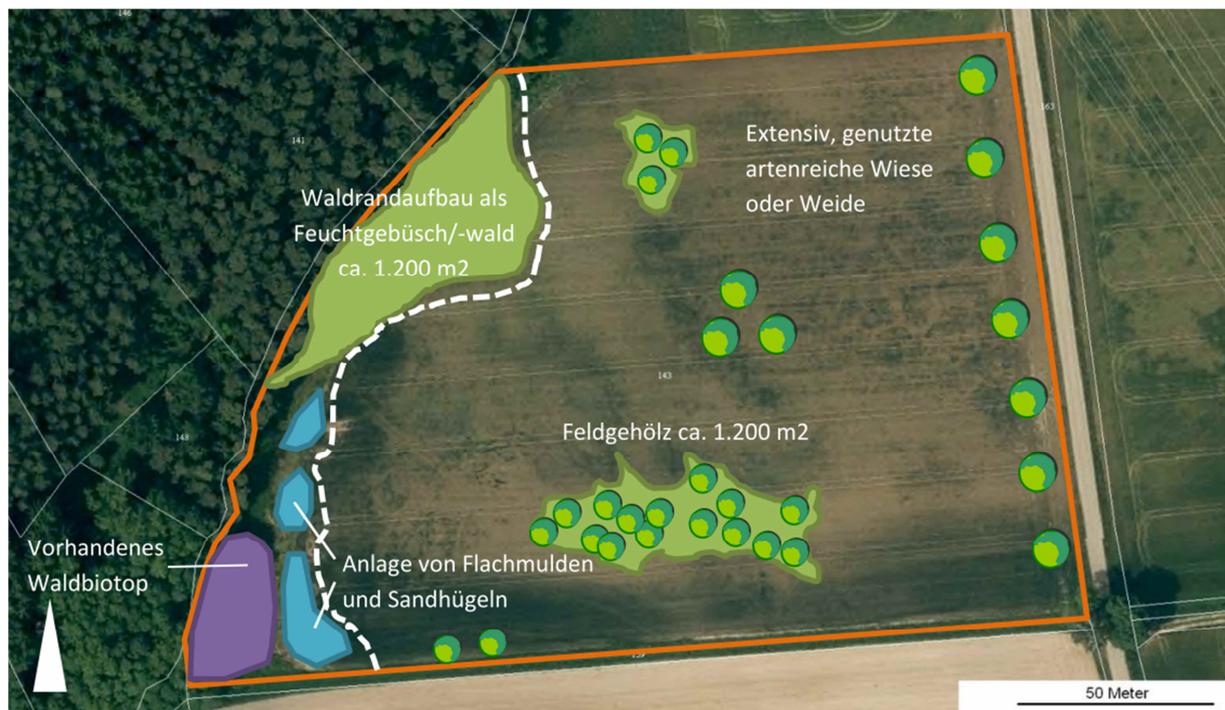


Abbildung 12: Kompensationsfläche Fl.-Nr. 143 Gemarkung Hergersbach, Stadt Windsbach (Quelle: Landschaftspflegeverband Mittelfranken)

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 20.719 m<sup>2</sup>. Aufgrund der saP sind als CEF-Maßnahmen flächige Ausgleichsmaßnahmen für die Felder-

che sowie für Heckenbrüter erforderlich. Daraus ergibt sich ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von

- 1.000 m<sup>2</sup> Brachestreifen für die Feldlerche (CEF-M1) und
- einer ca. 180 m langen, 10 m breiten Hecke (CEF-M2).

Die CEF-Maßnahmen können innerhalb der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen liegen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Raum Abenberg wird für die Beeinträchtigung von einem Feldlerchen-Brutpaar an Stelle des 1.000 m<sup>2</sup> großen Brachestreifens naturschutzfachlich gleichwertig ein Lerchenfenster angelegt. Das Lerchenfenster wird durch einen ortsansässigen Landwirt auf seinen Flächen realisiert. Zur Sicherung der Durchführung ist eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Abenberg und dem Landwirt zu treffen.

Die eingrünende Hecke im Westen und Osten kann als Teil der CEF-Maßnahme 2 anerkannt werden. Des Weiteren stellen die Gehölzpflanzungen der Maßnahmenfläche A3 Lebensraumstrukturen für Gehölzbrüter dar.

Die Ausgleichsmaßnahme A1 kann aufgrund der Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild sowie aufgrund des Ausgangswerts der Flächen als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche bzw. als Wege-, Lagerfläche mit junger Sukzession mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt werden. Wie oben beschrieben wird die Waldumwandlungsmaßnahme aufgrund des langen Entwicklungszeitraums mit einem Faktor 0,7 anerkannt. Die Aufwertung der Ausgleichsmaßnahme A3 wird – wie oben beschrieben – in Abhängigkeit der künftigen Nutzung mit 1,3 bzw. 1,0 angerechnet.

Damit ergibt sich aus den festgesetzten Maßnahmen folgende Kompensationsfläche:

Maßnahmennummer	Teilfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche
A1 - eingrünende Heckenpflanzung	1.855 m <sup>2</sup>	1,0	1.855 m <sup>2</sup>
A2 - Waldumwandlung	14.500 m <sup>2</sup>	0,7	10.150 m <sup>2</sup>
A3 - Biotopmosaik Hegersbach	6.130 m <sup>2</sup>	1,3	7.970 m <sup>2</sup>
	745 m <sup>2</sup>	1,0	745 m <sup>2</sup>
	<b>23.230 m<sup>2</sup></b>		<b>20.721 m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Kompensationsfaktoren wird bei einer Maßnahmenfläche von 23.230 m<sup>2</sup> eine Kompensationsfläche von 20.721 m<sup>2</sup> angerechnet. Damit ist der Eingriff in Sinne des angewandten Kompensationsmodells ausgeglichen.

#### 5.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmög-

lichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „An der Spalter Straße“ stehen auch zukünftig Gewerbeflächen für kleine und mittlere Betriebe zur Verfügung, um den Flächenbedarf für ortsansässige Betriebe bereit zu stellen. Der Geltungsbereich schließt an bestehende gewerbliche Bauflächen, die Kreisstraße sowie den Kreis- und Stadtbauhof an. Die Anordnung im Südwesten von Abenberg hat damit den Vorteil Gewerbeansiedlung in einem bereits von gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet, zu konzentrieren. **Durch die Reaktivierung einer gewerblichen Brachfläche von ca. 1,42 ha wird dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verringert.**

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Abenberg stellt die Fläche des Geltungsbereichs zu ca. zwei Dritteln als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar; eine Teilfläche von ca. 1,4 ha ist bereits als Gewerbefläche dargestellt. Aufgrund der Einbeziehung einer gewerblichen Brachfläche und angesichts der angrenzenden Nutzungen ist eine grundsätzliche Eignung der Fläche für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gegeben. Aufgrund des Vorwertes und der bestehenden Vorbelastungen können die Flächen auch naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben.

Die Aufteilung und Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs soll gewerbliche Bauflächen für kleine und mittlere Unternehmen zur Verfügung stellen und durch flexible Parzellierung dem Bedarf der Bauwerber entsprechen. Die Erschließung erfolgt direkt von der Kreisstraße aus und kann durch den geplanten Wendehammer zukünftig bei Bedarf im Rahmen einer Erweiterung südlich wieder an die Kreisstraße anbinden.

Andere sinnvolle Planungsalternativen zur vorliegenden Planung konnten nicht ermittelt werden.

## **5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes „An der Spalter Straße“ im Südwesten von Abenberg geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird eine gute Einbindung in die Landschaft und eine Eingrünung des südwestlichen Ortsrands von Abenberg erzielt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 2,07 ha wird durch die Heckenpflanzung am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs teilweise erbracht. Des Weiteren **werden** als externe Ausgleichsmaßnahmen nördlich von Dürrenmungenau durch Waldumwandlung eine ökologische Aufwertung des Waldbestandes **sowie die Aufwertung einer landwirtschaftlichen Fläche bei Hergersbach, Stadt Windsbach** festgesetzt.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
<b>Geologie/Boden</b>	gering	hoch	gering	mittel
<b>Wasser</b>	nachrangig	mittel	gering	gering
<b>Klima/Luft</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering	mittel	gering	gering
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	gering	mittel	nachrangig	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

## 6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Herrn Dipl.-Biologen Richard Radle, Roth, durchgeführt. Die saP ist dieser Begründung als Anlage beigefügt und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf Grundlage einer Kartierung im Frühsommer 2015 und einer Aktualisierung im Februar 2017 wurden durch Herrn Radle Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Die folgenden Maßnahmen wurden auf Grundlage der saP als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

#### **Maßnahme V1 – Fällung der Höhlenbäume nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober)**

Abschnittsweise mit Kontrolle durch Fledermausexperten.

**Maßnahme V2 – Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit**

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

**Maßnahme V3 – Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 m<sup>2</sup>) 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 Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

**6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)****Maßnahme CEF1 – (Feldlerche) Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines 100 Meter langen und 10 m breiten optimierten Brachestreifens in möglichst nah gelegenen landwirtschaftlichen Flächen / **Alternativ Anlage eines Lerchenfensters****

5 Meter breiter Dauerbrachestreifen, Mahd mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre

5 Meter breiter Schwarzbrachestreifen, Pflügen und Eggen jährlich Ende März / Anfang April

**Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Raum Abenberg wird für die Beeinträchtigung von einem Feldlerchen-Brutpaar an Stelle des 1.000 m<sup>2</sup> großen Brachestreifens in Abstimmung mit der UNB naturschutzfachlich gleichwertig ein Lerchenfenster angelegt. Das Lerchenfenster wird durch einen ortsansässigen Landwirt auf seinen Flächen realisiert. Zur Sicherung der Durchführung ist eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Abenberg und dem Landwirt zu treffen.**

**Maßnahme CEF2 – Anlage einer Hecke mit Saum**

Länge 180 Meter, Breite insgesamt 10 Meter

**Maßnahme CEF3 – Bereitstellen von 3 Fledermaushöhlenkästen**

in angrenzenden Bereichen, Wartung (3 x Schwegler Fledermaushöhle 2 FN). Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

**Maßnahme CEF4 – Bereitstellen von 4 künstlichen Vogelnisthöhlen**

in angrenzenden Bereichen, jährliche Wartung (2 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm, 2 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 45 mm). Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

## 7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 24 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „An der Spalter Straße“ wurde ausgearbeitet von der Klos GmbH & Co. KG, Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung, Spalt.

aufgestellt: 07.02.2017

geändert: 25.09.2017



---

Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Abenberg, den

---

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister