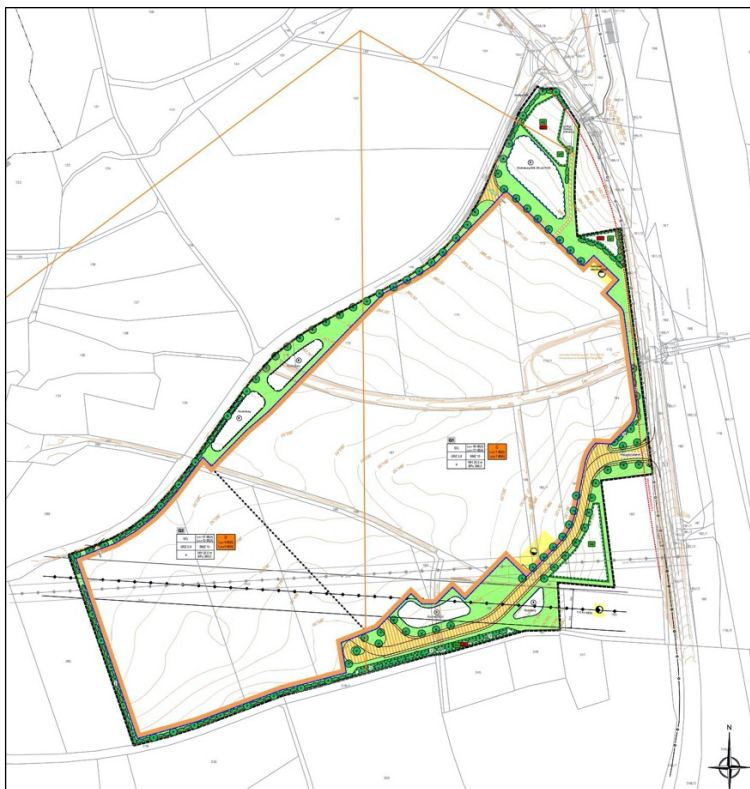





# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“

Textliche Festsetzungen und Hinweise  
Entwurf, 19.04.2021



Projekt-Nr.: 560004

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
2. Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	4
5 Auffüllungen und Abgrabungen	4
6 Stellplätze	4
7 Einfriedungen	4
8 Werbeanlagen / Beleuchtung	5
9 Regelung des Wasserabflusses	5
9.1 Gewässerumlegung im Bereich des Plangebietes	5
9.2 Kompensation der bestehenden Absetz- und Regenrückhalteanlagen	5
9.3 Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets	5
10 Schallschutz	6
11 Grünordnung	6
11.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen / Baumreihen	6
11.2 Anpflanzungen von Strauchhecken / Baum-Strauchhecken	7
11.3 Regenrückhaltebecken	7
12 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz	8
12.1 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen	8
12.2 Maßnahmen zum Artenschutz	10
<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>12</b>
1 Baugrund	12
2 Altlasten	12
3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	12
4 Hinweise zum Niederschlagswasser	12
5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	13
6 Landwirtschaft	13
7 Brandschutz	13
8 Hinweise der Main-Donau-Netzgesellschaft	13
9 Hinweise zu DIN-Normen, technische Normen und Richtlinien	14

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Logistik“.

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen, die logistischen Nutzungen dienen.

Zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung und der Kommissionierung von Gütern dienen;
- Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Nutzungen nach § 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter);
- Betriebe und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen;
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen durch Geräuschkontingentierung beschränkt (vgl. Ziff. 10).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß:	0,8
Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß:	10
Wandhöhe (WH) als Höchstmaß	20,00 m

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte untere Bezugspunkt (BPu). Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika (höchster Punkt der jeweiligen Außenwand ohne Technikaufbauten).

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen, Stützmauern sowie Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

### 2. Bauweise

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO zulässig.

Der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

### 3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

Im Bereich der Kreisstraße sind hinsichtlich der Planung von Hochbauten und baulichen Anlagen die Grenzen der Bauverbotszone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) zu beachten.

## 4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassaden	<p>Stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig; nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.</p> <p>Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.</p>
Dachform / Dachdeckung	<p>Flachdach begrünt; Dachneigung max. 5%.</p> <p>Die Dachflächen sind mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke (einschließlich Drainschicht) von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Dachaufbauten bis zu einem Anteil von max. 10% der Dachflächen.</p> <p>Für die Ansaat sind insektenfreundliche, heimische Saatgutmischungen zu verwenden.</p>
Dachaufbauten	<p>Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.</p> <p>Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung bleibt davon unbenommen.</p>

## 5 Auffüllungen und Abgrabungen

Für die folgenden Höhenangaben gilt als unterer Bezugspunkt jeweils das natürliche Gelände am Ort der Ausführung.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig.

Böschungen sind mit einer Neigung von mindestens 1:2 auszubilden und mit Gehölzen der Pflanzliste in Ziff. 11.2 zu bepflanzen oder als naturnahe Böschungsfäche mit einer Saatgutmischung mit Kräuteranteil regionaler Herkunft einzusäen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Tiefe von 1,0 m das ursprüngliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Mauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

## 6 Stellplätze

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf dem jeweiligen Betriebsgelände ist entsprechend der Nutzung eine ausreichende Zahl von Stellplätzen bereit zu stellen. Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze) zu ermitteln.

## 7 Einfriedungen

Zäune sind grundsätzlich zurückversetzt grundstücksseitig der Eingrünung zu platzieren. Zum Schutz der Tierwelt müssen Zäune bodenfrei gestaltet werden (Mindestabstand zur Geländeoberfläche 10 cm).

## 8 Werbeanlagen / Beleuchtung

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Trauflinien der Gebäude angeordnet werden.

Unzulässig sind:

- Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung mit veränderlichem oder sich bewegendem Licht;
- Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken (Lichtwerbung am Himmel);
- Werbeanlagen, die auf nicht im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen;
- Werbeanlagen in Flächen mit Begrünungsbindung sowie an oder auf Einfriedungen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Werbeanlagen und Hinweisschilder sind gesondert zu beantragen.

Bei allen Außenbeleuchtungen sind ausschließlich geschlossene Leuchtkörper mit insektenverträglicher Spektralverteilung zu verwenden (vgl. Ziff. 12.2). Die Lichtemission ist möglichst zu begrenzen; Streulicht sowie Abstrahlungen nach oben sowie in Richtung unbebauter Flächen sind zu vermeiden.

## 9 Regelung des Wasserabflusses

### 9.1 Gewässerumlegung im Bereich des Plangebietes

Das aus östlicher Richtung in das Plangebiet eintretende Gewässer (Gewässer III. Ordnung) ist möglichst als offener Graben nordöstlich der Baugrenze von Quartier 1 und entlang der Gemeindeverbindungsstraße dem vorhandenen Durchlass unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Guggenmühle zuzuführen. Der Durchlass ist entsprechend den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen zu vergrößern. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße kann der vorhandene Straßengraben mit dem neu geplanten Gewässergraben zusammengelegt werden.

Verrohrungen sind nur zulässig, wenn es keine Möglichkeit gibt, den Graben offen zu gestalten (z.B. im Bereich von Verkehrswegen). Der Gewässerquerschnitt ist so zu dimensionieren, dass sowohl der HQ100-Abfluss des Gewässers als auch die Abflüsse aus den geplanten Rückhaltebecken problemlos abgeleitet werden können.

Da die Verlegung einen Gewässerausbau im Sinne des Wasserrechts darstellt, ist hierfür ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Roth zu beantragen.

### 9.2 Kompensation der bestehenden Absetz- und Regenrückhalteanlagen

Das bestehende Rückhaltebecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken zur Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers von Teilflächen der Bundesautobahn (BAB), der Neubaustrecke der Deutschen Bahn (DB) und der Kreisstraße (RH35) ist innerhalb des Plangebiets zu kompensieren (s. Planzeichnung Rückhaltung und Absetzbecken BAB, DB und RH35). Die für das Absetz- und Regenrückhaltebecken maßgebenden Parameter gemäß Planfeststellung sind auch für die Planung der neuen Absetz- und Rückhaltebecken nachzuweisen.

Für die Kompensation der bestehenden Absetz- und Regenrückhalteanlagen ist beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### 9.3 Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets ist gereinigt zusammen mit dem Niederschlagswasser der Dachflächen den Rückhaltebecken im Plangebiet zuzuführen. Die Rei-

nigung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist entsprechend DWA - Merkblatt 153 durchzuführen. Die Rückhaltebecken sind als begrünte Erdbecken mit 10 cm Oberboden anzulegen (s. Ziff. 11.3 der textlichen Festsetzungen) und für ein einjähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Für die Niederschlagswasserentsorgung ist beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

## 10 Schallschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Quartier	$L_{EK}$ , tags pro $m^2$	$L_{EK}$ , nachts pro $m^2$
Q1	66	51
Q2	67	52

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren C und D erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
C	7	7
D	9	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

## 11 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten und für die Anlage von Rasenflächen ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten; ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Auf die einzuhaltenen gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) wird hingewiesen.

### 11.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen / Baumreihen

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind Bäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Das Verschieben der Baumstandorte aufgrund technischer Erfordernisse ist zulässig.

Einzelbäume	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula verrucosa	Hängebirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Mindestpflanzgrößen Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm	
Mindestpflanzgrößen Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm	

### 11.2 Anpflanzungen von Strauchhecken / Baum-Strauchhecken

An den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind als Eingrünung freiwachsende Hecken (Strauchhecken/Baum-Strauchhecken) aus heimischen Gehölzarten der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste Bäume zur Eingrünung		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Betula pendula	Hängebirke	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix aurita	Ohr-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Salix cinerea	Grau-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Mindestpflanzqualität Einzelbaum:		Hochstamm mit Stammumfang 16 – 18 cm bzw. 10-12 cm bei Bäumen 3. Ordnung	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 150 bis 200 cm Höhe Sträucher, 60 bis 100 cm Höhe	

### 11.3 Regenrückhaltebecken

Die Regenrückhaltebecken sind als Erdbecken auszuführen. Böschungen und umgebene Flächen sind als naturnahe Wiesen- bzw. Böschungsf lächen zu gestalten und mit einer Saatgutmischung mit Kräutern regionaler Herkunft einzusäen.

Die Pflege der Wiesen- und Böschungsf lächen erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

## 12 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz

### 12.1 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil I, Kap. 4. Die ermittelte Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan beträgt 61.913 m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Ausgleichsflächen sind ausschließlich autochthone Gehölzarten und autochthones Saatgut zulässig. Das dauerhafte Einzäunen der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

#### 1. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Sondergebiets:

<b>Ausgleichs- und CEF-Maßnahme A1</b> <b>Anlage eines Lebensraums für Zauneidechsen</b> <b>(vgl. Textliche Festsetzungen Ziff. 12.2 Maßnahmen zum Artenschutz)</b>	
Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 173, Gemarkung Altenfelden Die Ausgleichs- und CEF-Fläche für die Zauneidechse wurde bereits 2020 angelegt.
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Lebensraum für Zauneidechsen
Maßnahmen:	Einbringen von Strukturelementen Stein-/Altholzhaufen mit Sandlinsen. Umsetzen der Zauneidechsen aus dem Umfeld der bestehenden Regenrückhalteteiche unter ökologischer Baubegleitung (vgl. Teil III, saP, Kap. 3)
Pflege:	1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes.
aufwertbare Fläche	653 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	653 m <sup>2</sup>

<b>Ausgleichs- und CEF-Maßnahme A2 / Vermeidungsmaßnahme V1</b> <b>Anlage eines Lebensraums für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling</b> <b>(vgl. Textliche Festsetzungen Ziff. 12.2 Maßnahmen zum Artenschutz)</b>	
Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 173, Gemarkung Altenfelden Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahme für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie die Umsetzung des Schilfbestands wurde im Frühjahr 2021 durchgeführt.
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling; Nassbereich mit Schilfbestand (Teilfläche)
Maßnahmen:	Schaffung von frisch-feuchten Standortbedingungen; Verpflanzung von Soden mit geeigneten Beständen des Großen Wiesenknopfes von den Extensivwiesen; die restliche Fläche wird mit magerem Substrat aufgefüllt und mit Saatgut für magere Flachlandmähwiesen mit erhöhtem Anteil von Großem Wiesenknopf angesät; Versetzen der Randbereiche mit Ameisennestern im Westen und Norden der Extensivwiese ab Mai 2021 unter fachlicher Beratung der Ameisenschutzwerke Landesverband Bayern e.V. und unter ökologischer Baubegleitung (vgl. Teil III, saP, Kap. 3); Schaffung von feuchten/nassen Standortverhältnissen in einem Teilbereich für die Umsetzung des Schilfbestandes im Bereich der Extensivwiese (Vermeidungsmaßnahme V1)
Pflege:	1-malige Mahd (Herbstmahd) mit Abtransport des Mähgutes.
aufwertbare Fläche	1.854 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	1.854 m <sup>2</sup>



<b>Ausgleichs- und CEF-Maßnahme A3</b> <b>Anlage von Gehölzstrukturen</b> <b>(vgl. Textliche Festsetzungen Ziff. 12.2 )</b>	
Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 172 und 173/1, Gemarkung Altenfelden Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahme wurde im Frühjahr 2021 durchgeführt.
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Entwicklung von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Gebüschbrüter
Maßnahmen:	Anpflanzung einer mindestens 3-reihigen Gehölzpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen (Pflanzdichte 1 Pflanze / 1,5 m <sup>2</sup> ) Gehölze gem. Pflanzliste in Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen
Pflege:	abschnittsweise biotopgerechte Heckenpflege alle 10-15 Jahre
aufwertbare Fläche	1.200 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	1.200 m <sup>2</sup>

<b>Ausgleichs- und CEF-Maßnahme A4</b> <b>Anlage einer Schwarzbrache</b>	
Flurnummer, Gemarkung	Teilfläche der Flurnummer 195, 195/1, Gemarkung Altenfelden.
Ausgangszustand	Acker
Entwicklungsziel:	Schwarzbrache
Maßnahmen:	Regelmäßige Bodenbearbeitung (mindestens zwei Mal jährlich)
Pflege:	keine sonstige Nutzung der Fläche; keine Düngung
aufwertbare Fläche	2.139 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	2.139 m <sup>2</sup>

## 2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Sondergebiets:

<b>Teilfläche einer Wiese an der Schwarzach bei Realsmühle (Ausgleichs- und CEF-Maßnahme)</b> <b>(vgl. Textliche Festsetzungen Ziff. 12.2 Maßnahmen zum Artenschutz)</b>	
Flurnummer, Gemarkung	Flurnummer 356, Gemarkung Ebenried (Teilfläche)
Ausgangszustand	intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel:	Extensivwiese
Maßnahmen:	Extensive Nutzung durch einmalige jährliche Mahd (Herbstmahd ab 15.09.); Verzicht auf Düngung jeglicher Art und Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
Pflege:	Extensive Nutzung durch 1-2 malige jährliche Mahd (zum Schutz der Bodenbrüter 1. Mahd ab Anfang August); Abtransport des Mahdguts
aufwertbare Fläche	50.000 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	50.000 m <sup>2</sup>

<b>Mühlwiesenweiher</b>	
Flurnummer, Gemarkung	Flurnummer 355, Gemarkung Brunnau
Ausgangszustand	Fischweiher
Entwicklungsziel:	Amphibienhabitat
Maßnahmen:	Entnahme des Fischbestands; Verzicht auf jegliche fischereiwirtschaftliche Nutzung.
Pflege:	Temporäre Absenkung des Wasserstands zur Förderung der die Ausbildung von Schlammfluren
aufwertbare Fläche	13.000 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	13.000 m <sup>2</sup>

<b>Waldbrache bei Ebenried</b>	
Flurnummer, Gemarkung	Flurnummer 928, Gemarkung Ebenried
Ausgangszustand	feuchte Waldbrache nach Windbruch
Entwicklungsziel:	Feuchtwald
Maßnahmen:	Herausnahme der verbleibenden Fichten; Anlage von flachen Mulden; Sukzession Entwicklungsziel Feuchtwald.
Pflege:	-
aufwertbare Fläche	7.280 m <sup>2</sup>
Aufwertungsfaktor:	1
anrechenbare Ausgleichsfläche	7.280 m <sup>2</sup>

## 12.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Die Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei allen Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums muss vor Beginn der Maßnahmen gewährleistet sein, dass sich keine Brutplätze auf der Fläche bzw. in den Gehölzen befinden.
- Umsiedelung der Zauneidechsen im Umfeld der bestehenden Regenrückhalteteiche unter ökologischer Baubegleitung in die 2020 angelegte CEF-Fläche für Zauneidechsen (Ausgleichs- und CEF-Fläche A1). Es sind mindestens 10 Fangtage vorgesehen. Der Abfang endet, wenn an drei Tagen bei optimalen Witterungsbedingungen keine Tiere mehr auf den Eingriffsflächen mehr beobachtet werden.  
Anschließend Abzäunung der CEF-Fläche durch Absperrzäune, um ein mögliches Eindringen von Individuen in das Baufeld zu verhindern.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich geschlossene Leuchtkörper mit insektenverträglicher Spektralverteilung zu verwenden. Die Lichtemission ist möglichst zu begrenzen; Streulicht sowie Abstrahlungen nach oben sowie in Richtung unbebauter Flächen sind zu vermeiden.

- Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine landschaftsökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die dem Landratsamt Roth (Untere Naturschutzbehörde) vorab schriftlich zu benennen ist, durchzuführen.  
Begehungsprotokolle sind dem Landratsamt Roth (Untere Naturschutzbehörde) regelmäßig unaufgefordert vorzulegen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF/FCS-Maßnahmen) sind durchzuführen:

- Ausgleichs- und CEF-Maßnahme A1:  
Entwicklung eines Lebensraums für Zauneidechsen am südlichen Rand des Waldstücks (FINr. 164, Gmkg. Altenfelden) durch Einbringen von zusätzlichen Strukturelementen Stein-/Altholzhaufen mit Sandlinsen.  
Die CEF-Fläche für die Zauneidechse wurde bereits 2020 angelegt.  
Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist ab dem Zeitraum der Umsiedlung der Zauneidechsen über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich durch ein Monitoring mit 4 Begehungen zu überprüfen und jeweils jährlich bis November der Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Maßnahmen müssen dauerhaft wirksam bleiben, gegebenenfalls müssen Nachbesserungen erfolgen. Nach Beendigung des Monitorings ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht mit Aussagen zur weiteren Funktionsfähigkeit und Prognose für die nächsten 25 Jahre zu übermitteln
- Ausgleichs- und CEF-Maßnahme A2:  
Anlage eines Lebensraums für den Dunklen Ameisen-Bläuling durch Schaffung von frisch-feuchten Standortbedingungen und sodenweises Umsetzen der Bestände des Großen Wiesenknopfs von der Extensivwiese im Plangebiet (FINr. 194, 195 Gmkg. Altenfelden) unter ökologischer Baubegleitung;  
Versetzen der Randbereiche mit Ameisennestern im Westen und Norden der Extensivwiese ab Mai 2021 unter fachlicher Beratung der Ameisenschutzwerke Landesverband Bayern e.V. und unter ökologischer Baubegleitung (vgl. Teil III, saP, Kap. 3).  
Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist ab dem Zeitraum der Umsiedlung Ameisennester über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich durch ein Monitoring mit 2 Begehungen zu überprüfen und jeweils jährlich bis November der Naturschutzbehörde zu übermitteln. Das Monitoring erstreckt sich auf die Entwicklung der Wirtsameise und auf die Imagines des Ameisenbläulings. Die Maßnahmen müssen dauerhaft wirksam bleiben, gegebenenfalls müssen Nachbesserungen erfolgen. Nach Beendigung des Monitorings ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht mit Aussagen zur weiteren Funktionsfähigkeit und Prognose für die nächsten 25 Jahre zu übermitteln.
- Ausgleichs- und CEF-Maßnahme A3:  
Ersatzpflanzung für Gehölzrodung am südlichen Rand des Plangebiets;  
Entwicklung eines Lebensraums für Gebüschbrüter;  
die Ersatzpflanzung wurde im Frühjahr 2021 angelegt.
- CEF-Maßnahme außerhalb des Sondergebiets  
Aufwertung der zurzeit intensiv genutzten Wiesen in der Nähe der Realsmühle an der Schwarzach (5 ha große Teilfläche der FINr. 356, Gmkg. Ebenried) durch Extensivierung der Nutzung. Das derzeit intensiv genutzte Grünland kann durch Extensivierung zu einem Habitat für Feldbrüter aufgewertet werden. Besonders günstig ist die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Schwarzachwiesen bei Freystadt“. Die Wiesen besitzen damit ein sehr hohes Potential als Ausgleichsflächen für Feld-/Wiesenbrüter.

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Baugrund

Es wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion und um Qualitätsverlusten vorzubeugen zu begrünen.

Gemäß Energieatlas Bayern sind im Plangebiet Erdwärmesondenanlagen möglich. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

### 2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu benachrichtigen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Eine Nutzungsaufnahme ist erst zulässig, wenn die Altlasten fachgerecht entsorgt sind.

### 3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Der mittlere Teil des Plangebiets befindet sich im wassersensiblen Bereich. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grund- oder Schichtenwasser (s. Begründung Kap. 2.3).

Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändern.

### 4 Hinweise zum Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Beim Einsatz von Zisternen für die Gebäudewassernutzung bzw. zur Freiflächenbewässerung ist auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6 hinzuweisen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht

zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Roth zu stellen. Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen sowie alle Arbeiten daran nur durch fachlich geeignete Unternehmen ausgeführt werden dürfen. Eine regelmäßige Überprüfung der privaten Entwässerungsanlage ist durch eine fachlich geeignete Firma durchzuführen.

## 5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sowie des BayWG (Bayerisches Wassergesetz) zu berücksichtigen. Außerdem ist die in der Bundes-Anlagenverordnung enthaltene Anzeigepflicht für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Bei ansiedlungswilligen Betrieben, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden kann, sollte eine Einzelfallprüfung durchgeführt und die fachkundige Stelle am Landratsamt beteiligt werden.

## 6 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtsmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Baugebiet ist auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

## 7 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO) und die Industriebauanleitung zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Für die Gewährleistung des Brandschutzes sind zusätzlich Löschwasserezisternen erforderlich.

## 8 Hinweise der Main-Donau-Netzgesellschaft

Der Geltungsbereich wird von 110 kV- und 20 kV-Freileitungen der Main-Donau-Netzgesellschaft überquert. Die 20 kV-Leitung kann im Zuge der Erschließung des Sondergebiets Logistik erdverkabelt werden. Der Bestand der 110 kV-Freileitung muss weiterhin gesichert bleiben. Es sind derzeit keine Änderungen an dieser Freileitungstrasse geplant.

Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der Main-Donau-Netzgesellschaft erfolgen.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger. Sind im Sondergebiet keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110 kV-Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich und den vorgenannten Voraussetzungen im Einzelfall gesondert geprüft werden. Die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung ist grundsätzlich möglich, jedoch müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.
- Die Bedachung der Gebäude muss der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.
- Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
- Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.
- Die Masten bzw. die Station der betroffenen Spannungsfelder müssen mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein. Die Kosten für eine eventuell erforderliche Nachrüstung sind grundsätzlich vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu übernehmen. Dies gilt auch, unabhängig von der geplanten Bebauung, für bisher unbebaute Grundstücke (Acker, Grünflächen), die zu einem Wohngrundstück oder einem gewerblich genutzten Grundstück umgenutzt werden.
- Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Leitung entsprechend nachgerüstet wurde.
- Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen um die 110 kV-Maste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten.

## 9 Hinweise zu DIN-Normen, technische Normen und Richtlinien

DIN-Normen, technische Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verwaltung des Markt Allersberg eingesehen werden.