

# MARKT ALLERSBERG



BEBAUUNGSPLAN E4  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS

**„GEWERBEGEBIET EBENRIED“**

IM ORTSTEIL EBENRIED

## BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 25.11.2020

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
[www.ib-klos.de](http://www.ib-klos.de)

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: [info@ib-klos.de](mailto: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	Angaben zu Baulandbedarf und Innentwicklungspotenzialen .....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	6
2.2	Flächennutzungsplan .....	7
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	7
<b>3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> ....	<b>9</b>
4.1	Städtebauliche Konzeption .....	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....	10
4.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	10
4.5	Flächen für die Abfallentsorgung .....	10
4.6	Baumfallschutzzone .....	11
4.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
4.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	12
4.9	Flächennutzung .....	13
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	14
5.2	Niederschlagswasserableitung und Abwasserbeseitigung.....	14
5.3	Wasserversorgung, Brandschutz.....	17
5.4	Stromversorgung .....	17
5.5	Gasversorgung .....	18
5.6	Fernmeldeanlagen.....	18
5.7	Abfallentsorgung .....	18
5.8	Durchführung der Erschließung .....	18
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
6.1	Methodik.....	19
6.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	19
6.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	20
6.3.1	Schutzgut Boden .....	21
6.3.2	Schutzgut Wasser .....	22
6.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	23
6.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	24
6.3.5	Schutzgut Mensch .....	27
6.3.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	27
6.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	29

6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	29
6.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	30
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	30
6.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	31
6.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	33
6.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	34
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
<b>7</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>36</b>
7.1	Rechtlicher Hintergrund.....	36
7.2	Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials .....	36
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	40
7.4	Gutachterliches Fazit.....	40
<b>8</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>41</b>

## Anlagen

**Anlage 1** Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für Geruch und Bioaerosole, Notiz-Nr. M143453/02, Müller-BBM GmbH, Niederlassung Hamburg, vom 27.09.2018

**Anlage 2** Ergebnisse zu den faunistischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Ebenried (Jahr 2020), Georg Knipfer, Neumarkt, 02.11.2020

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Durch die zentrale Lage des Marktes Allersbergs zwischen den Kreisstädten Roth und Neu- markt und der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn BAB 9 profitiert die Markt- gemeinde von attraktiven Standortvorteilen für Gewerbebetriebe. Der Markt Allersberg ist in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Gewerbestandort mit steigender Arbeitsplatz- zentralität im Landkreis Roth herangewachsen. Die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bau- flächen bestätigt dies. Jedoch stehen dem Markt Allersberg derzeit keine gewerblichen Bau- flächen mehr zum Verkauf zur Verfügung.

Mit den seit 2019 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen „Industriegebiet Allersberg West I“ und „Industriepark Allersberg West II“ beabsichtigt die Marktgemeinde zwei zentrale Gewerbestandorte in wirtschaftlich attraktiver Lage insbesondere für die Ansiedlung neuer Unternehmen zu schaffen und damit die vorhandene Nachfrage nach größeren Bauflächen zu decken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan E4 für das „Gewerbegebiet Ebenried“ sollen dagegen gewerbliche Bauflächen für den unmittelbar vorhandenen Bedarf von vier ortsansässigen Gewerbetreibenden im Ortsteil Ebenried in kleinerem Umfang bereitgestellt werden. Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll dabei helfen die Erwerbsstruktur der einheimischen Bevölkerung verbessern und wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und weiter ausbauen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Grundla- ge für die Erschließung und Bebauung von vier gewerblichen Baugrundstücken am nördli- chen Ortsrand von Ebenried.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Ebenried der Marktgemeinde Al- lersberg östlich der Gemeindeverbindungsstraße Ebenried - Reckenstetten (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans E4 für das „Gewerbegebiet Ebenried“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 153 (Teilfläche), 238 (Teilfläche), 239 (Teilfläche) und 239/1 (Teilfläche), Gemarkung Ebenried, Markt Allersberg, und umfasst eine Fläche von 1,48 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch den Loswiesengraben und im Wes- ten zusätzlich durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Reckenstetten begrenzt. Nordöst- lich grenzt direkt die Kläranlage Ebenried und deren Zufahrtsstraße an. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes befindet sich zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Süden schlie- ßen die bestehenden Siedlungsflächen von Ebenried an das geplante Gewerbegebiet an.

Das Gelände fällt von ca. 422,5 ü. NN im Südwesten auf ca. 418,0 m ü. NN im Nordosten des Geltungsbereichs, das durchschnittliche Gefälle beträgt ca. 2 – 3 %. Die genauen Hö- henverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden bisher als Grünland intensiv landwirt- schaftlich genutzt.

Mit der Lage an der Gemeindeverbindungsstraße ist zudem eine gute verkehrliche Anbindung an das örtliche sowie regionale Verkehrsnetz gegeben. Insgesamt ist der Standort als städtebaulich gut geeignet für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu bewerten.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Norden von Ebenried (Auszug aus der TK25, ohne Maßstab)

### 1.3 Angaben zu Baulandbedarf und Innentwicklungspotenzialen

Wie bereits eingangs erwähnt, stehen dem Markt Allersberg derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Während der überwiegende Teil der vorhandenen Nachfrage zentral in den autobahnnahen Industrie- bzw. Gewerbegebieten „West I“ und „West II“ gedeckt werden soll, sollen in den Ortsteilen allenfalls kleine Gewerbegebiete für den örtlichen Bedarf entwickelt werden.

In Ebenried besteht bereits seit einiger Zeit ein konkreter Bedarf von vier ortsansässigen (Handwerks-)Betrieben an Lager- und sonstigen Betriebsflächen. Das nun geplante Klein-Gewerbegebiet deckt mit knapp 1,2 ha Netto-Bauland diese Nachfrage relativ gut und wird somit „maßgeschneidert“ auf den örtlichen Bedarf entwickelt. Größere Neuansiedlungen sind in Ebenried nicht geplant.

Innenbereichsflächen in ausreichender Größe zur Deckung des genannten Bedarfs konnten in Ebenried nicht gefunden werden. Auch in den weiteren Ortschaften der Marktgemeinde Allersberg stehen Innenentwicklungspotenziale in ausreichender Größe und geeigneter Lage derzeit nicht zur Verfügung. Baulücken innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete befinden sich vollständig in Privateigentum (u.a. als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe) und sind für den Markt Allersberg nicht verfügbar. Vorhandene Baulücken außerhalb von Gewerbegebieten im Gemeindegebiet von Allersberg erfüllen nicht die Größenanforderungen der

Interessenten oder kommen aufgrund der Nähe zu Wohnbauflächen aus Gründen des Immissionsschutzes für eine gewerbliche Nutzung nicht in Frage.

Angesichts nicht vorhandener Innenentwicklungspotenziale wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich als dringend notwendig erachtet, um den ortsansässigen Gewerbetreibenden in Ebenried dringend benötigte Flächen und Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können. Ziel ist dabei nicht zuletzt die Vermeidung der Abwanderung von Betrieben und die Stärkung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Marktes Allersberg auch in den Ortsteilen.

## **2 Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regional- und Landesplanung**

Der Markt Allersberg liegt am südöstlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7). Der Ortsteil Ebenried befindet sich ca. 7,5 km südöstlich des von Allersberg und ist innerhalb der Gebietskategorie „Äußere Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft. Nach der raumstrukturellen Gliederung des Regionalplanes ist Allersberg als Grundzentrum mit zentralörtlicher Funktion der Grundversorgung eingestuft.

Gemäß Regionalplan soll die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur durch den Ausbau der zentralen Orte erhalten und gestärkt werden. Hierzu zählt in Allersberg vor allem der weitere Ausbau der Arbeitsplatzzentralität (vgl. Ziel 2.2.2.2 RP) und die Verbesserung der Versorgungsfunktion.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird besonderer Wert auf die städtebauliche Integration gelegt und der Innenentwicklung weitgehend Vorrang eingeräumt. Der Markt Allersberg ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Für den konkreten Bedarf an Lagerflächen ortsansässiger Kleinunternehmen und Handwerksbetriebe können jedoch keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung im Ortsteil Ebenried genutzt werden.

Gemäß dem Ziel 5.1.1.3 des LEPs sollen für gewerbliche Ansiedlungen in den zentralen Orten geeignete Flächen in angemessener Größenordnung bereitgestellt werden. Mit der speziell auf die Nachfrage der Betriebe zugeschnittenen und bedarfsorientierten Gewerbeentwicklung folgt die Ausweisung des Gewerbegebietes diesem landesplanerischen Ziel.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Nürnberger Becken und Sandplatten“ (113.5) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet. Die Landschaft um Allersberg wird von kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen geprägt (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung). Der Ortsteil Ebenried liegt im Übergangsbereich „Freystädter Albvorland“ mit teils intensiver Landnutzung.

Weite Landschaftsteile um Allersberg sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im näheren Umfeld des Planungsgebietes bei Ebenried sind Maßnahmen zur Flurdurchgrünung und der Pflege von Biotopen vorgesehen (vgl. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“). Die Waldflächen nordwestlich von Allersberg sind als Bannwald geschützt. Die Ausweisung des Gewerbegebietes steht aufgrund der Lage und Größe in keinem Widerspruch zu diesen Darstellungen und Zielen des Regionalplans.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Allersberg ist das Planungsgebiet im Ortsteil Ebenried größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich eine Teilfläche am nordöstlichen Geltungsbereichsrand überschneidet sich mit den Darstellungen des FNP. Hier ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Kläranlage dargestellt. Tatsächlich liegt die Kläranlage des Ortsteil Ebenried außerhalb des Geltungsbereichs und somit auch des Änderungsbereichs.

Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung eine FNP-Änderung durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bisher rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Änderung Flächennutzungsplan

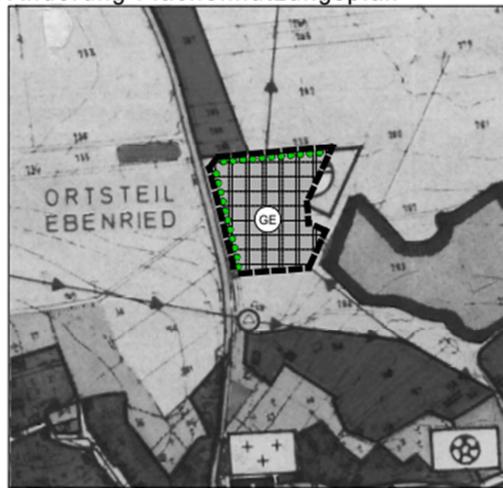


Abbildung 2: Parallel zum Bebauungsplan durchgeführte FNP-Änderung mit aktuell rechtswirksamem FNP (links) und Änderung des FNPs (rechts); ohne Maßstab

## 2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Gut 500 m nördlich bzw. knapp 600 m östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Etwa 1,0 km nordwestlich beginnen die Ausläufer des Vogelschutzgebiets „Nürnberger Reichswald“ (DE6533-471).

Amtlich kartierte Biotop sind im Geltungsbereich sowie angrenzend nicht erfasst.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

### 3 Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich auf der Fl.-Nr. 247 ein Geflügelbetrieb mit einer Bestandsgröße von ca. 120.000 Tierplätzen zur Haltung von Masthähnchen.

Zur Prüfung, ob an dem geplanten Gewerbegebiet mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen durch Gerüche oder Bioaerosole aus dem Geflügelbetrieb zu rechnen ist und ob die Entwicklungsfähigkeit des Tierhaltungsbetriebes in unzulässiger Weise durch das geplante Gewerbegebiet eingeschränkt wird, hat der Markt Allersberg die Müller-BBM GmbH mit der Erstellung eines entsprechenden immissionstechnischen Gutachtens beauftragt. Um die Einhaltung der Immissionswerte zu prüfen wurde eine Ausbreitungsrechnung mit anschließender Bewertung nach Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) und LAI-Leitfaden durchgeführt. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für Geruch und Aerosole (Notiz Nr. M143453/02 mit Datum vom 27.09.2018) liegen dieser Begründung als Anlage bei.

Im Ergebnis der Untersuchung und Bewertung wurde festgestellt, dass schon allein durch die Zusatzbelastung des Geflügelbetriebs (d.h. ohne Berücksichtigung weiterer Emissionsquellen in der Umgebung) der Immissionswert für Gewerbegebiete von 0,15 (15 % der Jahresstunden) gemäß GIRL überschritten wird. Ebenso wird das Irrelevanzkriterium für den Jahresmittelwert von Schwebstaub (PM<sub>10</sub>) gemäß TA Luft von 1,2 µg/m<sup>3</sup> in der nördlichen Hälfte des Planungsgebiets überschritten wird.

Aufgrund dieser Ergebnisse ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung innerhalb des Planungsgebietes nicht realisierbar. Hierbei wäre auch davon auszugehen, dass die künftige Entwicklungsfähigkeit des Geflügelbetriebes erheblich eingeschränkt würde.

Zur Lösung dieser Konflikte wurde der Vorschlag des Gutachters aufgegriffen, dauerhafte Arbeitsplätze bzw. Nutzungen, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen erfordern, innerhalb des geplanten Gewerbegebietes auszuschließen. Auf diese Weise können konfliktträchtige Nutzungen ausgeschlossen werden. Das auf diese Weise stark eingeschränkte Gewerbegebiet kann somit freilich nicht mehr der Ansiedlung von produzierenden oder im Gebiet arbeitenden Handwerksbetrieben dienen, möglich sind aber z. B. Nutzungen als Lagerflächen oder vergleichbare Nutzungen (siehe hierzu auch Kapitel 4.2).

Diese Nutzungsmöglichkeit entspricht der vorhandenen Nachfrage durch ortsansässige (Handwerks-)Betriebe in Ebenried und wurde vom Markt Allersberg im Vorfeld der Planung mit den Interessenten und Bauwerbern abgestimmt.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen hält es der Markt Allersberg für sinnvoll, die baulich und immissionstechnisch vorbelastete Fläche als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung auszuweisen. Gewerbeflächen ohne eine derart starke Nutzungseinschränkung sind im Gemeindegebiet von Allersberg an anderen Orten vorhanden bzw. befinden sich aktuell mit den großflächigeren Industrie- bzw. Gewerbegebieten „West I“ und „West II“ in der Ausweisung.

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

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bauparzellen mit einer Gesamt-Baufläche von ca. 1,18 ha als gewerbliche Bauflächen (GE) ausgewiesen. Hiermit sollen gewerbliche Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund des nahegelegenen Geflügelbetriebs sind die Bauflächen wie bereits erläutert nur eingeschränkt nutzbar und sollen damit in erster Linie als Lagerflächen oder für ähnliche Nutzungen dienen. Der Standort am Ortsrand von Ebenried ist durch die Kläranlage und den angrenzenden Geflügelbetrieb bereits baulich vorgeprägt und eignet sich daher gut als Lager- und Betriebsfläche für die interessierten örtlichen Handwerksbetriebe.

Die Grundstücksaufteilung des Gewerbegebietes wurde im Vorfeld der Planung mit den Bauwerbern abgestimmt. Die Parzellierung des Bebauungsplanes entspricht somit dem konkreten Bedarf der Gewerbebetriebe.

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 nordöstlichen Ortsrand von Ebenried, wurde vor allem auf sinnvolle Begrenzungen der Gebäudehöhen und der Dachgestaltung geachtet. Darüber sollen durch Festsetzungen zur Randeingrünung Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden.

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

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

#### *Art der baulichen Nutzung*

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Da auf das Planungsgebiet eine erhebliche Geruchsbelastung durch den nördlich gelegenen Geflügelbetrieb einwirkt, können jedoch keine dauerhaften Arbeitsplätze bzw. Nutzungen mit einem dauerhaften Aufenthalt eingerichtet werden (siehe hierzu Kapitel 3).

Um erhebliche Geruchsbelästigungen innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, aber auch um zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten des Geflügelbetriebs nicht einzuschränken werden ausschließlich gewerbliche Nutzungen ohne dauerhafte Arbeitsplätze zugelassen.

Dies können z. B. Lagerplätze und -flächen, Lagergebäude oder Maschinenhallen sein, solange für deren Betrieb kein dauerhafter Aufenthalt von Personen erforderlich ist.

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 - 4 BauNVO sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO werden innerhalb des Geltungsbereichs gänzlich ausgeschlossen, um den genannten Zweck zu erfüllen.

Die mit den genannten Festsetzungen vorgenommene, relative starke Einschränkung der Nutzung wurde mit den Bauwerbern im Vorfeld besprochen und ist mit deren geplanten Nutzungen (überwiegend Lagerflächen) gut vereinbar. Gewerbeflächen ohne derart starke Nutzungseinschränkungen (für andere Nutzungszwecke) sind im Gemeindegebiet von Allersberg an anderen Orten vorhanden bzw. befinden sich aktuell mit den großflächigeren Industrie- bzw. Gewerbegebieten „West I“ und „West II“ in der Ausweisung.

#### *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.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrtwege, offene Stellplätze, sonstige befestigte Flächen sowie Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen, Versickerungsanlagen u. ä.) zulässig.

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

### **4.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

#### *Nebenanlagen*

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 1.3 der Bebauungsplansatzung genannten Anlagen sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

#### *Garagen und Stellplätze*

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten, um Beeinträchtigungen im öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Marktes Allersberg in der 2. Änderungsfassung vom 06.07.2006.

### **4.5 Flächen für die Abfallentsorgung**

Der Wendeplatz am östlichen Ende der Stichstraße hat einen Durchmesser von 16 m und ist zum Wenden von Lieferfahrzeugen, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen gerade noch ausreichend. Für Müllfahrzeuge ist jedoch ein Rückwärtsfahren bzw. Zurücksetzen aus Sicherheitsgründen zu vermeiden. Sofern auf den geplanten Gewerbeflächen eine öffentliche Abfallentsorgung erforderlich wird, müssen die Gewerbetreibenden des Gewerbegebietes (Par-

zellen 1 bis 4) ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

#### **4.6 Baumfallschutzzone**

Südöstlich des Geltungsbereichs grenzt – auf der gegenüberliegenden Seite des dort vorhandenen Wirtschaftswegs – auf der Fl.-Nr. 283 Wald an das Planungsgebiet an. Zur Vermeidung von Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ist mit der geplanten Bebauung ein Mindestabstand zum Waldrand von etwa einer Baumfalllänge einzuhalten. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan eine Baumfallschutzzone mit einer Breite von 25 m ab Waldrand festgesetzt, die von jeglichen Hochbauten freizuhalten ist. Ebenso unzulässig ist in diesem Bereich die Lagerung von Stoffen und Materialien, die durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste zu Schaden kommen könnten.

#### **4.7 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 10,0 m beschränkt.

Bezugspunkt ist dabei die mittlere natürliche Geländehöhe (Urgelände) an der talseitigen Gebäudeseite.

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*

Angesichts der Ortsrandlage des Gewerbegebietes im ländlichen Planungsraum ist grundsätzlich eine landschaftstypische Bauweise mit Satteldächern wünschenswert. Um jedoch auch funktionale und wirtschaftlichere Bauweisen zu ermöglichen, werden neben Satteldächern (SD) auch Pultdächer (PD) zugelassen. Für beide Dachformen wird eine zulässige Dachneigung von 10 - 30° festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe (s. o.) wird auf diese Weise ein ausreichender Rahmen für die Gestaltung der Baukörper und Dächer vorgegeben.

Von Festsetzungen zu Art und Material der Dacheindeckung wird abgesehen.

##### *Werbeanlagen*

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets am nordöstlichen Ortsrand von Ebenried 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 8,00 m ab Geländeoberfläche begrenzt.

Darüber hinaus können angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wobei hierbei der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes das maßgebliche Entscheidungskriterium für die Gemeinde darstellen sollte. Des Weiteren ist im Rahmen der Einzelfallprüfung der Insektenschutz zu beachten: Dauerbeleuchtungen und nächtliche Werbebeleuchtungen außerhalb der allgemeinen Betriebszeiten sowie Lichtabstrahlung in den angrenzenden Waldbereich sollten zum Schutz der Insektenfauna sowie nachtaktiver Tierarten (z.B. Fledermäuse) vermieden werden.

#### *Einfriedungen*

Einfassungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 1,80 m, nicht überschreiten. Sockelmauern sind hierbei bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig, jedoch ausschließlich entlang der Erschließungsstraße und zu den benachbarten Bauparzellen. Zur freien Landschaft hin werden Sockelmauern ausgeschlossen, um einen freien Durchgang für Kleintiere zu gewährleisten. Darüber hinaus werden massive und gemauerte Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und eine optisch einengende Wirkung auf den Verkehrsraum vermieden werden.

#### *Geländemodellierung, Böschungen und Stützmauern*

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 1,00 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.

### **4.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerische Gestaltung dient in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des Gewerbegebiets am nördlichen Ortsrand von Ebenried.

Entlang des Lang- bzw. Loswiesengrabens (beide Namen gebräuchlich) im Norden des Geltungsbereichs sind die bestehenden Gewässerbegleitgehölze zu schützen, zu erhalten und weiter zu entwickeln (Erhaltungsgebot). Die festgesetzte Fläche zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dient hier neben dem Zweck der Randeingrü-

nung auch der Sicherung eines naturnahen Gewässerrandstreifens von mindestens 5 m Breite.

Um dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen wird zur Randeingrünung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer Baumreihe bzw. alternativ einer 2-reihigen Hecke festgesetzt (Pflanzgebot A). Westlich grenzen zwischen Geltungsbereich und der Ortsverbindungsstraße entlang der Grabenabschnitte gewässerbegleitende Gehölze an. Diese liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs und können ebenfalls der Eingrünung dienen.

Als Ausgleich für die Anlage einer neuen Gewerbegebietszufahrt wird die alte Feldzufahrt einschließlich Verrohrung vollständig zurückgebaut und der neu anzulegende Graben durch Hecken- und Gehölzpflanzungen standortgerecht bepflanzt (Pflanzgebot B).

Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes wird die Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt (Pflanzgebot C).

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Bauherren zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in welchem die fachgerechte Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (insbesondere Pflanzgebote A und C) unter Angabe der zu pflanzenden Gehölzarten und -qualitäten dargestellt ist.

Die Pflanzlisten nennen eine landschaftsplanerische Vorauswahl geeigneter Laubgehölze, die eine kulturlandschaftstypische Artenauswahl fördern sollen. Das Verbot einiger fremdländischer standortfremder Arten soll einem städtischen, „sterilen“ Charakter entgegen wirken. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung heimischer, blühender und fruchtender Gehölze für die heimische Fauna, zeigen heimische Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild.

#### 4.9 Flächennutzung

Tabelle 1 zeigt eine Flächenübersicht der geplanten Nutzung im „Gewerbegebiet Ebenried“ entsprechend den getroffenen Festsetzungen.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung im Geltungsbereich	Flächenanteil	Fläche absolut
Netto-Baufläche Gewerbegebiet	80,0 %	11.810 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen (einschl. Versorgungstreifen/-flächen)	5,0 %	740 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (einschl. Wasserflächen / Regenrückhaltebecken)	15,0 %	2.220 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14.770 m<sup>2</sup></b>

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die im Westen angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Ebenried – Reckenstetten. Der Anschluss erfolgt als einfache, rechtwinkelige Einmündung mit Ausrundungsradien von  $R_1 = R_2 = 12$  m. Die Sichtweiten sind in beide Richtungen ausreichend. Die neue Gewerbegebietszufahrt wird im Vergleich zur bestehenden Feld- bzw. Wiesenzufahrt um ca. 20 m in nördliche Richtung verschoben, sodass bedarfsgemäße Bauflächengrößen entwickelt werden können. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird die bestehende Einfahrt zurückgebaut und der vorhandene Durchlass abgebrochen. Die Anschlusslängsneigung der neuen Straßenanbindung an die bestehende GV-Straße sollte  $\leq 2,5$  % betragen.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über eine von West nach Ost verlaufende, 74 m lange Stichstraße mit einem abschließendem Wendepunkt  $D = 16$  m. Die befestigte Fahrbahnbreite beträgt dabei 6,00 m. Zur Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation, etc.) wird nördlich der Erschließungsstraße ein fahrbahnbegleitender Versorgungstreifen als Grünstreifen mit einer Breite von 1,00 m angelegt.

Die Grundstückszufahrten zu den zukünftigen Betriebsgeländen sind gemäß den Darstellungen im Planblatt vorgesehen, können jedoch entsprechend den betrieblichen Erfordernissen auch verschoben werden, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Grün- und Versorgungstreifen entlang der Erschließungsstraße darf zu diesem Zeitpunkt auch überfahren werden.

Der Wendepunkt am östlichen Ende der Stichstraße hat einen Durchmesser von 16 m und ist zum Wenden von Lieferfahrzeugen, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen gerade noch ausreichend. Das Wenden ist hier für Lkw nicht in einem Zug, sondern nur mit 1- bis 2-maligen Zurücksetzen des Fahrzeugs möglich. Angesichts der begrenzten Größe des Gewerbegebietes und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) wird ein größerer Wendepunkt für unverhältnismäßig erachtet. Sofern erforderlich müssen die Gewerbetreibenden Wendemöglichkeiten für größere Lkw auf den eigenen Grundstücken bereitstellen.

### **5.2 Niederschlagswasserableitung und Abwasserbeseitigung**

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

Aufgrund wasserrechtlicher Anforderungen und aus ökologischen Gründen ist für die neu geschaffenen gewerblichen Bauflächen eine Entwässerung im Trennsystem geplant. Es erfolgt eine getrennte Ableitung und Behandlung von häuslichem Schmutzwasser und nicht bzw. teilbelastetem Oberflächen-/Niederschlagswasser.

Die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis der derzeitigen Kläranlage Ebenried endet am 31.12.2020. Im Rahmen der Prüfung zur Mischwasserbehandlung des Ortsteiles Ebenried beabsichtigt der Markt Allersberg aufgrund der schwachen Vorflutverhältnisse und mangelnder Reinigungsleistung die vorhandene, sanierungsbedürftige Teichkläranlage aufzulassen,

das Abwasser zukünftig über eine Druckleitung in das Ortsnetz von Allersberg einzuleiten und von dort als Abwassergast in die Kläranlage der Stadt Roth überzuleiten.

Im Zuge der Abwasserüberleitung wird das vorhandene Vorklärbecken zu einem Regenüberlaufbecken (RÜB) umgebaut und der bisherige Schönungsteich als Rückhaltebecken für Niederschlagswasser umfunktioniert.

Das Abwasser des Gewerbegebiets wird in einem neu herzustellenden Schmutzwasserkanal gesammelt und am östlichen Baugebietsrand dem neu zu errichtenden Pumpwerk zugeleitet. Von dort wird das Schmutzwasser des Gewerbegebietes gemeinsam mit dem Mischwasser aus Ebenried wie oben beschrieben zum Ortsnetz Allersberg bzw. zur Kläranlage Roth gefördert. Die vorhandenen bzw. geplanten Abwasseranlagen sind ausreichend dimensioniert, um den geringen Mehranfall an Schmutzwasser aus dem kleinen Gewerbegebiet aufnehmen und reinigen zu können.

Das innerhalb des Gewerbegebiets anfallende Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und am nördlichen Baugebietsrand im Geländetiefpunkt in ein Regenrückhaltebecken bzw. -graben eingeleitet. Dort wird das Niederschlagswasser behandelt und über eine Drosselleitung in den angrenzenden Loswiesengraben eingeleitet.

Eine Rückhaltung in dem ehemaligen Schönungsteich der Kläranlage Ebenried wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der Höhenlagen technisch nicht umsetzbar. Ebenso wurden Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers untersucht. Die durchgeführte Baugrunduntersuchung des geotechnischen Instituts Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, hat jedoch ergeben, dass eine richtliniengemäße Versickerung in den anstehenden Tonen nicht möglich ist. In einem Sickerversuch wurde ein ungeeigneter Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k = 6 \times 10^{-8}$  ermittelt.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Loswiesengraben (nach Rückhaltung/Behandlung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Landratsamt Roth unter Vorlage einer separaten Entwässerungsplanung auf Grundlage der einschlägigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien und Regelwerke zu beantragen ist.

Die Abwasserleitungen (Schmutz- und Oberflächenwasserkanal) sind gemäß Plandarstellung teilweise auf den Bauparzellen 1 und 4 zu verlegen. Hierfür sind entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen.

#### *Flächenbefestigungen, Gründächer*

Wie weiter oben erwähnt, sind im Baugebiet sehr geringe Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte des Bodens anzutreffen. Um dennoch zumindest eine geringfügige Versickerung von Oberflächenwasser zu ermöglichen, wird empfohlen, Flächenbefestigungen – sofern technisch sowie wasserwirtschaftlich möglich und sinnvoll – in teildurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke etc.). Die Flächenversiegelung sollte grundsätzlich so gering wie möglich bzw. wie für die geplante Nutzung nötig gehalten werden.

Für eventuelle Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, da hierdurch ein erheblicher Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und -verdunstung geleistet werden kann. Ebenfalls wird empfohlen, größere Fassaden zu begrünen.

### *Grundwasser/Schichtwasser*

Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen in unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Aufgrund der Topographie und des im Westen und Norden des Planungsgebiets umlaufenden Loswiesengrabens ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass Grundwasser in geringen Tiefen anzutreffen ist.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets (keine dauerhaften Arbeitsplätze) werden voraussichtlich keine unterkellerten Gebäude entstehen. Sollten dennoch Kellergeschosse errichtet werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu sichern.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets Drainagen aufgedeckt werden, sind diese fachgerecht zu trennen, umzubauen und abzuleiten, um Schäden und Staunässe an bzw. in oberhalb gelegenen Gebäuden und Flächen zu vermeiden.

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers oder angrenzender Oberflächengewässer nicht eintreten kann.

### *Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge*

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom August 2019 wurde eine Hochwasserrisiko-Abschätzung durchgeführt.

Entlang der westlichen und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Gewerbegebietes verläuft der Loswiesengraben, ein Gewässer 3. Ordnung.

Das Einzugsgebiet des Loswiesengrabens und eines weiteren (namenlosen) Grabens, der von Westen her dem Loswiesengraben zufließt, beträgt insgesamt nur etwa 1 km<sup>2</sup>. Die Siedlungsflächen von Ebenried bilden einen Großteil Einzugsgebietes, so dass ein Hauptanteil des anfallenden Regenwassers über die Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Ebenried geleitet wird und dort im Entlastungsfall (z. B. bei Starkregen) erst unterhalb des geplanten Gewerbegebietes in den Loswiesengraben eingeleitet wird.

Aufgrund dieser Situation und des kleinen Einzugsgebietes ist von einer Hochwassergefahr durch ein Ausufer des Loswiesengrabens innerhalb des Planungsgebiets nicht auszugehen. Sollte es im Norden des Geltungsbereichs wider Erwarten zu einem Ausufer des Loswiesengrabens kommen, bilden der vorgelagerte Gewässerrandstreifen sowie der im Bebauungsplan festgesetzte Rückhaltegraben eine Retentionsfläche als Puffer, um Überflutungen im Gewerbegebiet zu vermeiden.

Gleichwohl kann es bei Starkregenereignissen (wie in allen Siedlungsgebieten) zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen. Hier kann es zu zeitweisen Ansammlungen von Niederschlagswasser mit wenigen Zentimetern Höhe kommen. Aufgrund des natürlichen Geländegefälles von 2-3 % in Richtung Nordosten, kann oberflächlich abfließendes Wasser schadlos in Richtung Loswiesengraben abfließen.

Die späteren Eigentümer und Gewerbetreibenden werden auf das Risiko lokaler Sturzfluten und kurzzeitiger Überschwemmungen aufmerksam gemacht und ausdrücklich auf ihre Eigenvorsorgepflicht hingewiesen. Dies ist insbesondere bei der möglichen Lagerung wasser-

gefährdender Stoffe aber auch im Rahmen der weiterführenden Gebäudeplanung zu beachten. Wassergefährdende Stoffe sind insbesondere so zu lagern, dass diese im Falle einer kurzzeitigen Überflutung nicht aufschwimmen oder abdriften können.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Gebäudeeingänge und (falls geplant) Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau).

### **5.3 Wasserversorgung, Brandschutz**

Die Wasserversorgung der geplanten Bauflächen wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Mörsdorfer Gruppe sichergestellt.

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über die öffentliche Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann.

### **5.4 Stromversorgung**

#### *Freileitung*

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überquert.

Die Freileitung wird im Zuge der Bauflächenerschließung abgebaut und durch die N-ERGIE unterirdisch neu verkabelt. Hierfür ist ein möglichst frühzeitiger Besprechungstermin mit allen Spartenträgern vorzunehmen.

Der Leitungsverlauf der Freileitung einschließlich Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannungsfeldes.

Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb der Leitungsschutzzone werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.

Zusätzlich zum Baubeschränkungsbereich besteht für die Leitungstrasse ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungsachse, in welchem nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden dürfen.

Bis zum endgültigen Abbau der Freileitung sind die Auflagen der N-ERGIE bezüglich des Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiches zwingend zu beachten. Insbesondere dürfen im Baubeschränkungsbereich der Freileitung Geländeänderungen (Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe) sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-ERGIE erfolgen.

#### *Innere Erschließung*

Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt ebenfalls durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung kann mittels Erdverkabelung im 1,00 m breiten fahrbahnbegleitenden Versorgungstreifen erfolgen. Sowohl bei der Erdverkabelung der Freileitung als auch bei der inneren Erschließung sind die Bestandsbäume als auch geplante Baumstandorte gemäß Planzeichnung zu berücksichtigen.

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

### **5.5 Gasversorgung**

Die Möglichkeit eines Anschlusses des geplanten Gewerbegebietes an das Gasversorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH ist im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan bzw. der Erschließungsplanung zu prüfen.

Nachdem innerhalb des Gewerbegebietes aufgrund des Immissionskonfliktes mit der nahegelegenen Tierhaltungsanlage allerdings keine Arbeitsplätze für den dauerhaften Aufenthalt eingerichtet werden dürfen, erscheint eine Erschließung mit Erdgas auf den ersten Blick wenig sinnvoll und unwirtschaftlich.

### **5.6 Fernmeldeanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem vom Erschließungsträger zu beauftragenden Unternehmen. Die Verlegung von Leitungen kann im Bereich des geplanten Versorgungstreifens erfolgen.

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.

### **5.7 Abfallentsorgung**

Die geordnete Abfallentsorgung getrennt nach Wert- und Reststoffen erfolgt durch den Landkreis Roth. Auch bei Industrie- und Handwerksbetrieben kann ein Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung im Rahmen der Gewerbeabfallverordnung notwendig sein.

Der Wendeplatz am östlichen Ende der Stichstraße hat einen Durchmesser von 16 m und ist zum Wenden von Lieferfahrzeugen, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen gerade noch ausreichend. Für Müllfahrzeuge ist jedoch ein Rückwärtsfahren bzw. Zurücksetzen aus Sicherheitsgründen zu vermeiden.

Sofern auf den geplanten Gewerbeflächen eine öffentliche Abfallentsorgung erforderlich wird, müssen die Gewerbetreibenden des Gewerbegebietes (Parzellen 1 bis 4) deshalb ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

### **5.8 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2021 vorgesehen.

Für die Entwässerung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Loswiesengraben ist eine entsprechende Fachplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen und eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Roth zu beantragen.

## 6 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 bzw. einer Planung 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.

### 6.1 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 2020 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan des Marktes Allersberg
- Bodeninformationssystem Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus.

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

### 6.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen (vgl. Abbildung 3).

Gut 500 m nördlich bzw. knapp 600 m östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Aufgrund der Entfernung und der geringen Größe des geplanten Gewerbegebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des großräumigen Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Etwa 1,0 km nordwestlich beginnen die Ausläufer des großflächigen Vogelschutzgebiets „Nürnberger Reichswald“ (DE6533-471). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung ist nicht erforderlich.

Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich sowie angrenzend nicht erfasst. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

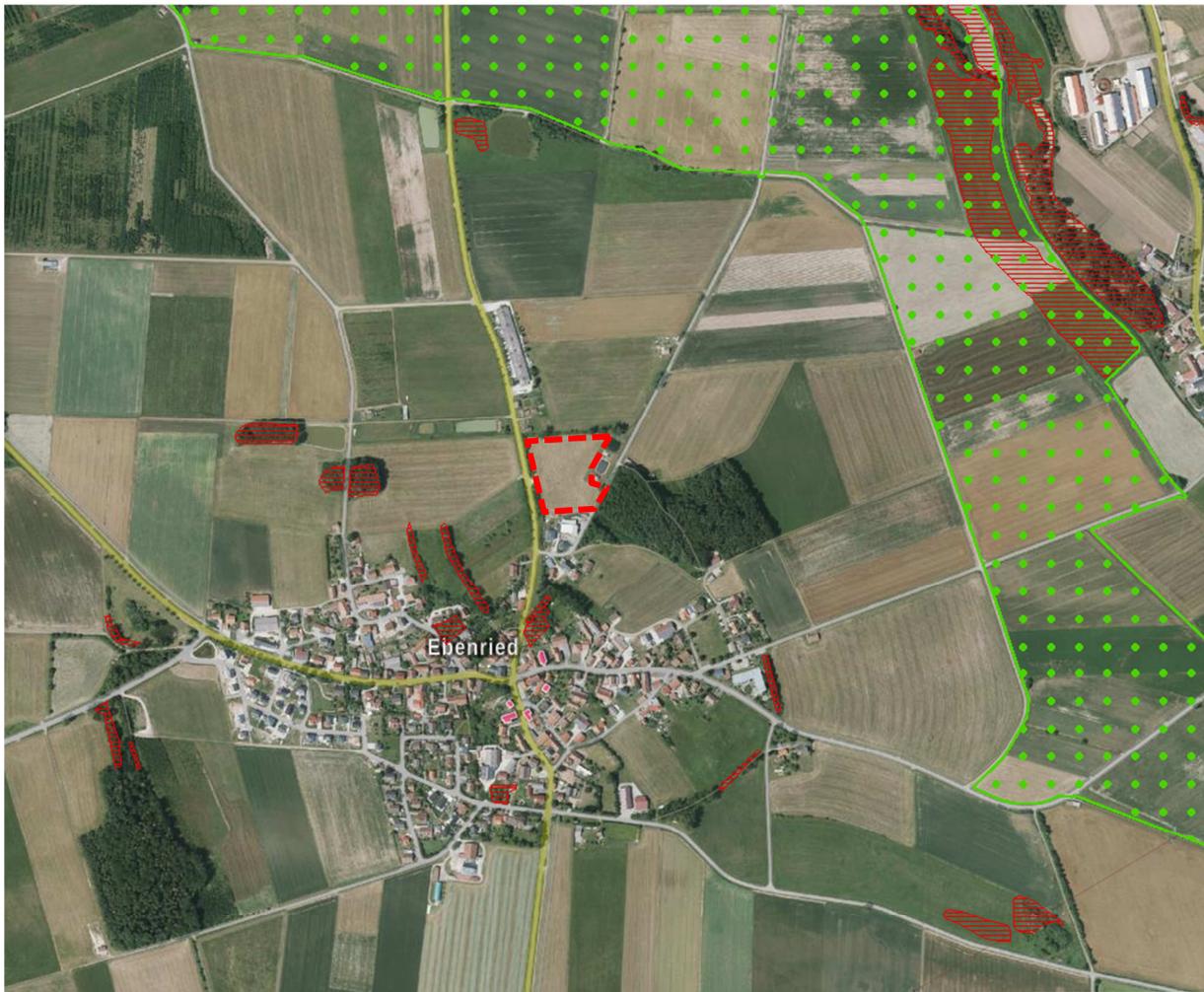


Abbildung 3: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas, abgerufen am 27.04.2020)  
(grünes Punktraster = LSG  
rote Schraffur = Biotopkartierung)

### 6.3 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.

### 6.3.1 Schutzgut Boden

#### *Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt in der Region des Mittleren Keupers. Die geologischen Verhältnisse werden durch Ton-/Tonmergelsteine des Feuerletzens geprägt (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000). Die natürlichen Bodenverhältnisse werden fast ausschließlich durch teilweise pseudovergleyte Braunerden aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton bestimmt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs entlang des Loswiesengrabens stehen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm an (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000).

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.

#### *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 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 trotz der geringen Größe des Geltungsbereichs 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 und der geringen Größe des Gebiets als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

### 6.3.2 Schutzgut Wasser

#### *Bestand:*

Die Ton-/Tonmergelsteine des Feuerlettings stellen Grundwassergeringleiter dar. Die lehmig-tonigen Böden weisen in Abhängigkeit des Grundwasserflurabstands überwiegend hohes Filtervermögen auf.

Am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs fließt der Loswiesengraben (auch Langwiesengraben genannt). Der eingetiefte Graben ist abschnittsweise mit Sohlschalen befestigt. Die Uferböschungen sind mit nitrophiler Hochstaudenflur und abschnittsweise mit Gehölzen bewachsen. Die Durchgängigkeit ist aufgrund des Straßendurchlasses nordwestlich des Geltungsbereichs gestört.

Westlich des Geltungsbereichs grenzt ein weiterer Graben an. Die Ufer und Sohlbereiche des leicht gewundenen Grabens sind nicht befestigt. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist das Gewässer verrohrt. Beiderseits der Verrohrung haben sich kleinflächig schmalblättrige Rohrkolben angesiedelt. Insgesamt sind die Ufer mit nitrophiler Hochstaudenflur und Gehölzen bewachsen.

Die Flächen um den Loswiesengraben können als wassersensible Bereiche angesprochen werden, d.h. Flächen, die durch den natürlichen Einflussbereich des Wassers gekennzeichnet sind. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aussagen zur nordöstlich des Geltungsbereichs liegenden Kläranlage Ebenried werden in Kapitel 5.2 getroffen.

#### *Auswirkungen:*

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

Aufgrund der anlagebedingt möglichen Neuversiegelung von etwa 1,02 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.

Wie in Kapitel 5.2 dargelegt, wird eine größtmögliche Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf angestrebt, um den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu schonen. Die Entwässerung des Gewerbegebiets ist im Trennsystem geplant. Auf öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Dach- und Hofflächen anfallendes nicht bzw. teilbelastetes Oberflächen-/Niederschlagswasser des Gewerbegebiets wird in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und am nördlichen Baugebietsrand im Geländetiefpunkt in ein Regenrückhaltebecken bzw. -graben eingeleitet. Dort wird das Niederschlagswasser behandelt und über eine Drosselleitung in den angrenzenden Loswiesengraben eingeleitet.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden damit trotz des hohen Versiegelungsgrades aufgrund der beschriebenen Minimierungsmaßnahmen und der geringen Größe des geplanten Gebiets als mittel bewertet. Zur Eingriffsminimierung wird empfohlen, Flächenbefestigungen – sofern technisch sowie wasserwirtschaftlich möglich und sinnvoll – in teildurchlässiger Bauweise herzustellen. Des Weiteren wird zur Regenwasserrückhaltung und -verdunstung die Begrünung eventueller Flachdächer sowie größerer Fassaden empfohlen.

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 gering eingestuft.

### **6.3.3 Schutzgut Klima/Luft**

*Bestand:*

Der Klimabereich Mittelfranken wird durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt zwischen 650 und 750 mm pro Jahr. Sie liegt damit unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 900 mm. Zum Albrand hin steigen die Niederschläge an. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7 bis 8°C.

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich von Ebenried Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überwärmten Siedlungsflächen dar.

Wie in Kapitel 3 dargelegt bestehen für das Planungsgebiet immissionstechnische Vorbelastungen insbesondere aufgrund des nördlich angrenzenden Geflügelbetriebs sowie aufgrund der westlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße und der nordöstlich liegenden Kläranlage.

*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 überhitzten Siedlungsflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Die zu erhaltenden Gehölze sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung minimieren durch Verschattung der versiegelten und befestigten Flächen die Aufheizung an Sommertagen und binden Stäube und Feinpartikel. Aufgrund der Vorbelastungen und des möglichen Abflusses der erwärm-

ten Luft in Bereiche mit Kaltluftentstehungsflächen sowie der geplanten Ein- und Durchgrünungen werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft. Die empfohlene Begrünung eventueller Flachdächer sowie größerer Fassaden kann die Aufheizung minimieren.

Aufgrund der immissionstechnischen Vorbelastungen sind nur eingeschränkte Nutzungen für das Gewerbegebiet zulässig. Betriebsbedingte Auswirkungen sind damit nur in vergleichsweise geringem Ausmaß durch Lieferverkehr und Mitarbeiterverkehr zu erwarten. Damit werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die betriebsbedingten Auswirkungen als nachrangig bewertet.

*Fazit:*

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

#### **6.3.4 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 als Grünland intensiv bewirtschaftet. Die Zusammensetzung mit typischen Grünlandarten der frischen bis mäßig trockenen Grünländer variiert kleinflächig geringfügig aufgrund der Geländeneigung (z.B. Löwenzahn, Knautgras, Wolliges Honiggras, Sauer-Ampfer, Gamander-Ehrenpreis, Wiesen-Labkraut, Scharfer Hahnenfuss, Gemeine Schafgarbe, Wiesen-Fuchsschwanz u.a.).

Nach Norden und Westen (außerhalb an den Geltungsbereich angrenzend) geht die Grünlandnutzung in überwiegend durch Brennessel und Giersch dominierte nitrophile Hochstaudenflur über. Im Bereich der bestehenden Zufahrt haben sich kleinflächig schmalblättrige Rohrkolben im Graben angesiedelt.

Die Grünland- und Saumflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I - oberer Wert zugeordnet (vgl. Kapitel 6.5.2).

Höherwertiger, als Flächen mit mittlerer Bedeutung, werden der Loswiesengraben und die grabenbegleitenden Gehölze bewertet. Der Gehölzbestand am westlichen Rand des Geltungsbereichs setzt sich aus standortheimischen Gehölzen beispielsweise Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Haselnuss, Weißdorn u.a. Arten zusammen. Der westlich angrenzende Graben sowie die Gehölze werden aufgrund der Ausprägung als Kategorie II - oberer Wert bewertet. Der Loswiesengraben wird aufgrund der Sohlbefestigung der Kategorie II - unterer Wert zugeordnet. Der Gehölzbestand entlang des Loswiesengrabens am nördlichen Rand ist etwas lückiger ausgeprägt, aber mit einzelnen markanten Bäumen durchsetzt, insbesondere eine alte Weide und mehrere Schwarz-Pappeln (Kategorie II - oberer Wert). An der südöstlichen Ecke der Kläranlage steht außerhalb des Zauns eine schöne Stiel-Eiche mit etwa 30-40cm Stammdurchmesser und guter Vitalität.

Die bestehende Schotterzufahrt wird als Fläche mit geringer Bedeutung der Kategorie I - unterer Wert zugeordnet.

Westlich des Geltungsbereichs verlaufen der beschriebene gehölzgesäumte Graben und die Gemeindeverbindungsstraße, die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Im Norden schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordosten liegt, wie erwähnt, die Kläranlage Ebenried mit zwei Klärbecken, einem kleinen Gebäude und Trittrasenflächen. Östlich des angrenzenden Flurwegs schließen nördlich landwirtschaftliche Flächen und südöstlich Laubmischwald an.

Südlich des Geltungsbereichs liegen ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus mit Ziergarten.

Aus faunistischer Sicht weist der Geltungsbereich geringe Bedeutung auf.

Aufgrund der Gemeindeverbindungsstraße, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Flächen sind Vorbelastungen zu verzeichnen. Eine Artenerfassung wurde aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Größe des Vorhabens nicht durchgeführt. Die Habitatsignung wird aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen eingeschätzt.

Eine Eignung als Brutstandort für Bodenbrüter wird aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen und der querenden Stromleitung ausgeschlossen.

Die Gehölzstrukturen können als Niststandort und Nahrungshabitat für Heckenbrüter dienen. Aufgrund der Vorbelastungen ist überwiegend mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Im Umfeld, insbesondere im südöstlich liegenden Waldbestand sowie in teilweise biotopkartierten, gut strukturierten Heckenbeständen über 150 m westlich der Straße, stehen besser ausgeprägte Habitatstrukturen für Gehölzbrüter zur Verfügung.

Im Grabenabschnitt am nordwestlichen Rand konnten während der Strukturkartierung Frösche gehört werden.

Weitere Aussagen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kapitel 7) zu entnehmen.

#### *Auswirkungen:*

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung des Intensivgrünlands sowie kleinflächig weiterer der beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar.

Der Graben einschließlich der Gehölzbestände westlich des Geltungsbereichs liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs und wird damit fast vollständig erhalten.

Die Gehölze am Loswiesengraben am nördlichen Rand werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und werden damit als eingrünende Struktur und als Habitatstruktur erhalten. Sie bilden einen 5 m breiten Uferrandstreifen zum angrenzenden Loswiesengraben.

Auch die Eiche am Rand der Kläranlage kann voraussichtlich erhalten werden.

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind die Gehölzbestände während angrenzender Bautätigkeiten fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Traufbereich von Einzelbäumen und Gehölzbeständen ist die baubedingte Flächennutzung zu minimieren, Verdichtungen und Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Ablagerungen, Befahren sind zu vermeiden. Gefährdete Bäume und Gehölzbestände sind während der Bauzeit fachgerecht nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen. Gegebenenfalls notwendige

Rückschnittmaßnahmen an überhängenden Ästen sind zu minimieren und fachgerecht durchzuführen.

Des Weiteren wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Beschränkung für die Durchführung von Gehölzrückschnitt und Rodungsmaßnahme auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) festgesetzt.

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

Anlagebedingt werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend intensiv als Grünland bewirtschaftete Flächen überbaut. Für die neu anzulegende Zufahrt und Erschließung sind die kleinflächige Rodung des westlich angrenzenden grabenbegleitenden Gehölzbestandes und Saums sowie die Verrohrung eines kurzen Grabenabschnitts nicht vermeidbar, da die geplante Nutzung und Flächenaufteilung mit der alten Feldzufahrt nicht realisierbar wäre. Diese Flächen gehen als Vegetations- und Biotopstrukturen mit überwiegend geringer Lebensraumeignung für Tiere verloren. Im Gegenzug wird die bestehende Feldzufahrt einschließlich Verrohrung vollständig zurückgebaut und der neu anzulegende Graben mit standortgerechten Hecken-/Gehölzpflanzungen begrünt (Pflanzgebot B).

Die ein- und durchgrünenden Pflanzmaßnahmen können für störungsunempfindliche Arten wieder eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln.

Arten, die das Grünland zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen können auf Flächen in der Umgebung ausweichen. Die empfohlene Flachdachbegrünung bzw. Begrünung großer Fassaden kann für störungsunempfindliche Arten (insbesondere Insekten und Vögel) ebenfalls Nahrungshabitat bieten.

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

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr und sind überwiegend auf die Betriebszeiten der Betriebe sowie aufgrund der beschriebenen Nutzungseinschränkung beschränkt. Durch die zu erhaltenden Gehölze sowie die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen reduziert.

Im Rahmen der Bauanträge ist die Zulässigkeit und Art der Beleuchtungskörper einschließlich nächtlicher Werbebeleuchtung zum Schutz der Insektenfauna und dämmerungs- bzw. nachtaktiver Tierarten (z.B. Fledermäuse) zu prüfen und zu regeln.

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, der zu erhaltenden Gehölzbestände und der Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

In Kapitel 6.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 7).

### 6.3.5 Schutzgut Mensch

#### *Bestand:*

Der Geltungsbereich liegt nördlich von Ebenried und wird im Westen, Norden und Nordosten von landwirtschaftlicher Flur umgeben. Im Südosten grenzt ein kleiner Wald an. Das Nächstliegende im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ausgewiesene Wohngebiet liegt etwa 70 m südlich der Geltungsbereichsgrenze. Direkt an die südliche Geltungsbereichsgrenze schließen ein Gewerbebetrieb und zwei Wohnhäuser mit Ziergarten an.

Wie in Kapitel 3 ausführlich dargelegt, bestehen für den Geltungsbereich immissionstechnische Vorbelastungen durch den nordwestlich liegenden Geflügelbetrieb sowie durch die Gemeindeverbindungsstraße und die Kläranlage.

#### *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 landwirtschaftliche Nutzflächen und das südlich angrenzende Wohnhaus. Aufgrund der Vorbelastungen und des Zeitfensters und der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft, für das direkt angrenzende Wohnhaus jedoch hoch.

Aufgrund der Lage und des großen Abstands zum nächstliegenden Wohngebiet sind nur geringe anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit zu erwarten. Wie erwähnt ist für das geplante Gewerbegebiet aufgrund der Immissionen des Geflügelbetriebs nur eine eingeschränkte Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig. Damit entstehen betriebsbedingte Beeinträchtigungen v.a. durch eingeschränkten Mitarbeiterverkehr sowie durch die Nutzung beispielsweise als Lagerflächen. Für das direkt angrenzende Wohngebäude stellt das Gewerbegebiet zwar einerseits eine Beeinträchtigung sowohl optisch als auch durch den Betrieb dar, andererseits werden die Immissionen aus dem Geflügelbetrieb abgeschirmt.

#### *Fazit:*

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

### 6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

#### *Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ebenried. Das Landschaftsbild lässt sich charakterisieren durch den Übergang vom ländlich geprägten Ortsausgang von Ebenried in die freie Landschaft, die durch einen Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung und gliedernden, überwiegend kleinflächigen Gehölzstrukturen bestimmt ist.

Positive Elemente sind die grabenbegleitenden Gehölze am westlichen Rand des Geltungsbereichs, die markanten Bäume an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, der Waldbe-

stand und - von Norden kommend - der Blick auf die Kirchtürme von Ebenried. Die Baumreihe auf der Westseite der Straße ist noch vergleichsweise jung. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird mit der Zeit zunehmen. Der Geflügelbetrieb ist zwar durch eine lückige Säulen-Pappelreihe teilweise eingegrünt, stellt aber dennoch eine optische Vorbelastung dar. Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Betrieb ist bisher nicht eingegrünt und stellt einschließlich der Lagerflächen von Norden auf dem Wirtschaftsweg kommend ebenfalls eine Vorbelastung dar.

Im Planungsraum ist für die Naherholung v.a. die landschaftsgebundene Erholungsnutzung wie Radfahren, Wandern, Spazierengehen entlang der Wirtschaftswege möglich. Mehrere ausgewiesene Wander- und Radwanderwege queren Ebenried vor allem in West-Ost-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 nördlich des bisherigen Ortsrands von Ebenried deutlich den Ortseingang prägen.

Um die Beeinträchtigungen zu reduzieren werden die Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereichs entlang des Loswiesengrabens über ein Erhaltungsgebot gesichert und erhalten. Die grabenbegleitenden Gehölze zwischen Geltungsbereich und Straße können ebenfalls überwiegend erhalten werden. Zusätzlich wird für den westlichen Rand des Geltungsbereichs die Pflanzung einer eingrünenden Baumreihe festgesetzt (Pflanzgebot A). Des Weiteren wird je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Bauparzelle die Pflanzung von jeweils einem hochstämmigen Laubbaum festgesetzt (Pflanzgebot C), sodass eine für ein Gewerbegebiet angemessene Durchgrünung gewährleistet wird.

Über bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden Einschränkungen in Bezug auf die Gebäudehöhen, die Dachform sowie Werbeanlagen usw. getroffen, sodass überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

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

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und bauordnungsrechtlichen Aspekte werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr können aufgrund der Vorbelastungen und der eingeschränkten Nutzung für das Gewerbegebiet als nachrangig eingestuft werden.

#### *Fazit:*

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen und der Vorbelastungen sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

### 6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### *Bestand:*

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Im Ortskern von Ebenried stehen einige Gebäude unter Denkmalschutz.

Der Geltungsbereich wird von einer Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überquert. Im Nordosten grenzt die Kläranlage Ebenried an den Geltungsbereich an.

#### *Auswirkungen:*

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der erhaltbaren Gehölzbestände sowie der festgesetzten eingrünenden Baumpflanzungen (Pflanzgebot A) und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich 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.

Wie in Kapitel 5.4 beschrieben wird die Freileitung im Zuge der Bauflächenerschließung abgebaut und unterirdisch neu verkabelt.

Die sanierungsbedürftige Teichkläranlage wird künftig aufgelassen. Genauere Aussagen zur weiteren Behandlung sind Kapitel 5.2 zu entnehmen.

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

### 6.3.8 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.

## **6.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung als Grünlandfläche fortgesetzt. Der Markt Allersberg würde vermutlich an anderer Stelle Bauland für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ausweisen, um weiterhin gewerbliche Bauflächen für interessierte örtliche Handwerksbetriebe bereitstellen zu können.

## **6.5 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.

### **6.5.1 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*

Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes nicht bzw. teilbelastetes Oberflächen-/Niederschlagswasser wird am nördlichen Baugebietsrand im Geländetiefpunkt in ein Regenrückhaltebecken bzw. -graben eingeleitet, behandelt und gedrosselt in den angrenzenden Loswiesengraben eingeleitet.

Durch angrenzende und zu pflanzende Gehölze werden versiegelte Flächen zeitweise beschattet, sodass sich die Aufheizung etwas reduziert.

Die erhaltbaren Gehölzbestände sowie die zu pflanzenden Gehölze binden Stäube und Feinpartikel.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die Gehölze entlang des Loswiesengrabens am nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden in ihrer randeingrünenden und abschirmenden Funktion langfristig erhalten.

Auch die grabenbegleitenden Gehölze zwischen Geltungsbereich und Straße können fast vollständig erhalten werden.

Angrenzende Gehölzbestände sind während der Bautätigkeit vor Beschädigungen zu schützen; die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind hierbei zu beachten. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen.

Gehölzrückschnitte und Rodungen sind außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

Die festgesetzten Pflanzungen helfen Lebensräume für störungsunempfindliche heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten). Die in den Pflanzlisten genannte Vorauswahl geeigneter Laubgehölze fördert die Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna

#### *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Die als Erhalt festgesetzten Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sowie die erhaltbaren Gehölze zwischen Geltungsbereich und Straße dienen in Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen der Ein- und Durchgrünung des Gebiets sowie der Einbindung in die Landschaft.

Darüber hinaus minimieren die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform usw. die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### **6.5.2 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 Kompensationsumfangs 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 Grünfläche einschließlich Regenrückhaltebecken sowie die kleine Grünfläche im Südosten werden ebenso wie die zurückzubauende und begrünte bestehende Feldzufahrt als Flächen mit geringem Versiegelungsgrad bewertet. In Ergänzung des Leitfadens wird eine Eingriffskategorie C – „kein bis geringer Versiegelungsgrad“ aufgenommen. In Abhängigkeit der Bestandskategorie ist für diese Flächen kein bzw. nur ein geringer Eingriff zu erwarten (vgl. Tabelle 2).

Die zu erhaltende Gehölzstruktur entlang des Loswiesengrabens am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie wird als Erhalt bzw. eingriffsneutrale Überformung gewertet. Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

#### Bestandskategorie 1, unterer Wert

- Arten und Lebensräume: teilversiegelte Flächen, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
- Boden, Wasser: befestigte Flächen mit geringer Versickerungsleistung

#### Bestandskategorie 1, oberer Wert

- Arten und Lebensräume: intensiv genutztes Grünland, jüngere Ruderalfluren, nitrophile Säume und Sukzessionsflächen (unter 5 Jahre)

#### Bestandskategorie 2, unterer Wert

- Arten und Lebensräume: Gräben mit Sohlbefestigung (Loswiesengraben)

#### Bestandskategorie 2, oberer Wert

- Arten und Lebensräume: strukturreiche Gräben, grabenbegleitende Hecken, Bäume am Loswiesengraben

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie I - unterer Wert	C - Sonstige Flächen mit keinem bis geringem Versiegelungsgrad (Rückbau Schotterzufahrt, Müllstandplatz)	150 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	12.397 m <sup>2</sup>	0,6	7.438 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	C - Sonstige Flächen mit keinem bis geringem Versiegelungsgrad (Grünfläche, Regenrückhaltebecken)	1.212 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie II - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	132 m <sup>2</sup>	1,0	132 m <sup>2</sup>
Kategorie II - oberer Wert	0 - Erhalt	879 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
		<b>14.770 m<sup>2</sup></b>		<b>7.570 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 zu erhaltenden Gehölzbestände ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 7.570 m<sup>2</sup> zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

### 6.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 7.570 m<sup>2</sup> werden die nachfolgenden zwei Maßnahmen aus dem Ökokonto des Marktes Allersberg festgesetzt und entsprechend den angegebenen Flächenanteilen dem Bebauungsplan E4 „Gewerbegebiet Ebenried“ zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Ausbuchung aus dem Ökokonto und zur Erfassung als Ausgleichsfläche an das an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu melden.

#### Maßnahme A1: Ökokontofläche Fl.-Nr. 695, Gemarkung Altenfelden

Die Ökokontofläche liegt auf Fl.-Nr. 695 der Gemarkung Altenfelden, Markt Allersberg und umfasst eine Gesamtgröße von 4.004 m<sup>2</sup>. Auf einer Brachfläche zwischen Harrhof und Pruppach wurden Laubhölzer aufgeforstet. Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Laubwald. Die Aufforstung grenzt im Nordwesten, Westen und Süden an Waldflächen. Die im Nordosten und Osten angrenzenden Flächen werden als Grünland bewirtschaftet. Die Flächensicherung erfolgte über eine privatrechtliche Vereinbarung.

Da bei Aufforstungsflächen eine ökologische Verzinsung entfällt, wird die Fläche mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 als Ausgleich anerkannt und als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan vollständig ausgebucht.

**Maßnahme A2: Ökokontofläche Teilfläche Fl.-Nr. 938, Gemarkung Altenfelden**

Die Ökokontofläche liegt auf der südöstlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 938 der Gemarkung Altenfelden, Markt Allersberg. Die Fläche liegt östlich von Eppersdorf und wird im Süden durch Wald begrenzt. Die restliche Grundstücksfläche wird als Grünland bewirtschaftet.

Auf einer ehemals als Grünland bewirtschafteten Teilfläche von 4.509 m<sup>2</sup> wurden Laubhölzer aufgeforstet. Entwicklungsziel ist ein standortgerechter Laubwald.

Die Flächensicherung erfolgte über eine privatrechtliche Vereinbarung.

Da bei Aufforstungsflächen eine ökologische Verzinsung entfällt, wird die Fläche mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 als Ausgleich anerkannt. Als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 3.566 m<sup>2</sup> ausgebucht.

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.570 m<sup>2</sup>, der durch Ausbuchung aus dem Ökokonto des Marktes Allersberg gedeckt wird.

Damit ergibt sich aus den festgesetzten Maßnahmen folgende Kompensationsfläche:

<b>Maßnahmennummer</b>	<b>Teilfläche</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Kompensationsfläche</b>
A1 - Aufforstung Fl.-Nr. 695	4.004 m <sup>2</sup>	1,0	4.004 m <sup>2</sup>
A2 - Aufforstung Fl.-Nr. 938	3.566 m <sup>2</sup>	1,0	3.566 m <sup>2</sup>
	<b>7.570 m<sup>2</sup></b>		<b>7.570 m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Kompensationsfaktoren wird bei einer Maßnahmenfläche von 7.570 m<sup>2</sup> eine Kompensationsfläche von 7.570 m<sup>2</sup> angerechnet. Damit ist der Eingriff in Sinne des angewandten Kompensationsmodells ausgeglichen.

**6.5.4 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 Lösungsmöglichkeiten 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 „Ebenried“ werden gewerbliche Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt.

Der Standort kann naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Unter Berücksichtigung des Bedarfs und einer Erschließung von der bestehenden westlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße aus konnten keine anderen sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung ermittelt werden.

## 6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Ebenried“ im Norden von 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 Gehölzerhalt und festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen wird eine gute Einbindung in die Landschaft und eine Eingrünung des nördlichen Ortsrands von Ebenried erzielt.

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	nachrangig	gering
<b>Tiere und Pflanzen</b>	gering	mittel	gering	gering
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	gering	gering	nachrangig	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

## 7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

### 7.1 Rechtlicher Hintergrund

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen. Sofern erforderlich werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen in Form einer Trockenabschichtung anhand der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Aufgrund der geringen Größe, der Vorbelastungen und der Ausprägung des Geltungsbereichs wurde eine faunistische Erfassung nicht für notwendig erachtet. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden weiterführende Untersuchungen durch Herrn Georg Knipfer, Neumarkt durchgeführt. Auf Grundlage einer Tagbegehung Vögel und sonstige Arten (21.07.2020) sowie von zwei Abendbegehungen Fledermäuse (21.07. und 05.08.2020) einschließlich Habitatschätzung Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien wurden mögliche Vorkommen und Beeinträchtigungen betrachtet. Die Ergebnisse werden in den folgenden Kapiteln berücksichtigt. Die Unterlage ist als Anlage 2 beigelegt.

### 7.2 Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld durch Frau M. Duschinski, Landschaftsarchitektin (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (FH)), auf potentielle Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten untersucht.

Wie bereits in Kapitel 6.3.4 beschrieben, wird der Planungsraum derzeit überwiegend als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Ausprägung und bestehender Vorbelastungen wird das Lebensraumpotential im Geltungsbereich als gering bewertet.

Höherwertig können die bestehenden randlichen Gehölze eingestuft werden, die aufgrund der angrenzenden Straße und Nutzungen jedoch überwiegend als Habitat für störungsempfindliche Arten bewertet werden können.

Lebensraumpotential bietet auch der Wald östlich des Geltungsbereichs. Eingriffe in den Waldbestand sind nicht geplant. Betriebsbedingte Störungen betreffen bereits vorbelastete randliche Bereiche.

#### Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten

Die intensiv genutzten Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich ergeben keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*Fledermäuse*

Im Geltungsbereich sind keine Fledermausquartiere bekannt. Die alte Weide und die Pappeln am nördlichen Rand können aufgrund des Alters potentielle Habitatstrukturen zur Übertragung aufweisen. Sie werden über ein Erhaltungsgebot gesichert. Damit werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschädigt. Potentielle Quartierbäume im östlich liegenden Waldbestand sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare und besser ausgeprägte Jagdhabitats sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden. Als Ergebnis der beiden Fledermausbegehungen können der im Osten des Geltungsbereichs liegende Waldrand und der Weg als Flugleitlinie bewertet werden. Diese Leitstruktur wird aufgrund des Abstands zwischen geplanter Bebauung und Waldrand nicht beeinträchtigt. Die straßen- und grabenbegleitenden Heckenstrukturen im Westen und Norden haben keine besondere Bedeutung als Leitlinie. Die Strukturen werden fast vollständig erhalten.

Damit ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten.

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) sind aufgrund des kleinen Gewerbegebiets mit vier Parzellen und der kurzen stichartigen Erschließung lokal und zeitlich eng begrenzt und betreffen bereits durch die Gemeindeverbindungsstraße vorbelastete Flächen. Potentiell vorkommende Tiere können in ungestörte Bereiche ausweichen. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Population ist nicht zu rechnen. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da Fledermäuse als nachtaktive und wendige Tiere von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Bauarbeiten nicht betroffen sind.

Die Einschränkungen in Bezug auf Dauerbeleuchtung sowie angestrahlte und selbstleuchtende Werbetafeln (vgl. Kapitel 4.7) dienen nicht nur dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sondern minimieren auch betriebsbedingte Auswirkungen auf die insektenjagenden Fledermäuse.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

*Sonstige Artengruppen des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*

Im Rahmen der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen konnten im Loswiesengraben am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs einzelne Frösche gehört werden. Aufgrund der Ausprägung ist nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. Eine potentielle Verbindungsachse zwischen den Teichen westlich der Straße, dem Schöpfungsteich der Kläranlage und dem südöstlich liegenden Waldbestand entlang des Grabens ist nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der Straße und vorhandenen Durchlässen bestehen Vorbelastungen und Unterbrechungen.

Der Graben nördlich des Geltungsbereichs bleibt erhalten. Der Saum und lückige Gehölzbestand südlich des Grabens am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und bleibt als 5 m breiter Uferrandstreifen erhalten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Amphibienarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Auch die ergänzende faunistische Untersuchung von Herrn Knipfer (siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs, der Teiche westlich der Straße sowie weiterer Strukturen in der Umgebung keine erheblichen Beeinträchtigungen saP-relevanter Arten (z.B. Laubfrosch) durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten sind.

Potentiell vorkommende nicht saP-relevante Arten (z.B. Erdkröte, Wasserfrosch) können den Loswiesengraben auch künftig nutzen.

Typische Lebensraumstrukturen für Reptilien (insbesondere für Zauneidechsen) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Strukturreiche Biotope, ausgeprägte Säume und Gehölz-Offenland-Übergänge mit geeigneten Eiablageplätzen und grabfähigem Substrat fehlen im Geltungsbereich vollständig.

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

#### *Fazit*

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden

#### Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

##### *Offenlandbrüter*

Landwirtschaftlich genutzte Flächen können potentielle Brutstandorte für bodenbrütende Vogelarten bieten.

Eine Eignung des Geltungsbereichs als Brutstandort für Bodenbrüter wird aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen und der querenden Stromleitung ausgeschlossen. Auch die westlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch Straßen, Wege und Vertikalstrukturen vorbelastet, sodass nicht mit Bruthabitaten von Bodenbrütern gerechnet wird. Eine Verdrängung aufgrund der Kulissenwirkung des geplanten Gewerbegebiets wird damit ausgeschlossen.

Die Offenlandflächen im weiteren Umfeld bleiben weiterhin als potentieller Lebensraum erhalten. Damit stehen im Umfeld der geplanten Bebauung besser geeignete Flächen für Bodenbrüter in ausreichendem Umfang zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare und besser strukturierte Nahrungshabitate sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beun-

ruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

#### *Gehölz-/Höhlenbrüter*

Die Bäume und Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, an der Ecke der Kläranlage sowie die grabenbegleitenden Gehölze zwischen Geltungsbereich und Straße können einschließlich der Saumvegetation potentielle Nist- und Brutplätze bieten. Aufgrund der bestehenden Störungen ist nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Gehölz-/Höhlenbrüter zu rechnen. Besser ausgeprägte und weniger belastete Gehölzstrukturen stehen im weiteren Umfeld zu Verfügung. Auch der östlich liegende Wald stellt Lebensraum für verschiedene Gehölz- und Waldvogelarten dar. Der Wald ist durch das geplante Gewerbegebiet nicht direkt betroffen.

Die Gehölze am nördlichen Rand werden über ein Erhaltungsgebot gesichert und erhalten. Die Gehölze westlich des Geltungsbereichs sowie die Eiche werden fast vollständig erhalten. Kleinflächige Eingriffe für die Anlage der Gewerbegebietszufahrt sind nicht zu vermeiden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind Rodungs- und Schnittmaßnahmen im Winterhalbjahr, d.h. zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchführen (Vermeidungsmaßnahme V1). Damit werden keine Nist- und Brutplätze geschädigt oder Nestlinge getötet oder verletzt. Als (naturschutzfachlicher) Ausgleich werden im Bereich der rückbaubaren heutigen Grundstückszufahrt ergänzend Gehölze gepflanzt (Pflanzgebot B).

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) sind aufgrund des kleinen Gewerbegebiets mit vier Parzellen und der kurzen stichartigen Erschließung lokal und zeitlich eng begrenzt und betreffen bereits durch die Gemeindeverbindungsstraße vorbelastete Flächen. Potentiell vorkommende Tiere können in ungestörte Bereiche ausweichen. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Population ist nicht zu rechnen.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Die festgesetzten Baumpflanzungen können künftig ebenfalls als Brut- und Niststandort sowie als Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten dienen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Gehölz- und Höhlenbrüter ausgeschlossen werden.

#### *Nutzung als Nahrungs-/Jagdhabitat*

Greifvögel sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschwalbe, Eulen und sonstige Vogelarten können den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Horststandorte und Brutplätze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der Vorbelastungen bieten auch die angrenzenden Waldränder und Gehölze keine optimalen Bruthabitate

Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Störungen während der Brutzeit können damit ausgeschlossen werden.

Für Jagdflüge stehen im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da die Arten sehr wendig sind und aufgrund der baubedingten Beunruhigungen zur Jagd voraussichtlich in benachbarte Gebiete ausweichen.

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen und die zu erhaltenden Gehölze kann das geplante Gewerbegebiet auch weiterhin eine gewisse eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten aufweisen.

#### *Fazit*

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung kann das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG damit für Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Auch die ergänzende Habitateinschätzung und Begehung durch Herrn Knipfer kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des festgesetzten Rodungszeitraums im Winterhalbjahr (Vermeidungsmaßnahme V1) keine erheblichen Beeinträchtigungen von Brutvogelarten sowie keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind.

### **7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Aufgrund des beschriebenen Lebensraumpotentials, des kleinflächigen Baugebiets sowie der Vorbelastungen stellt der Geltungsbereich keine optimalen Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

#### **Maßnahme V1 – Gehölzrückschnitt und Rodungen außerhalb der Brutzeit**

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

Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

### **7.4 Gutachterliches Fazit**

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung des festgesetzten Erhaltungsgebots sowie der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

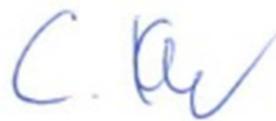
## 8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan E4 mit integriertem Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet Ebenried“ im Ortsteil Ebenried wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 29.04.2020

geändert: 25.11.2020



---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Allersberg, den

---

Daniel Horndasch, 1. Bürgermeister