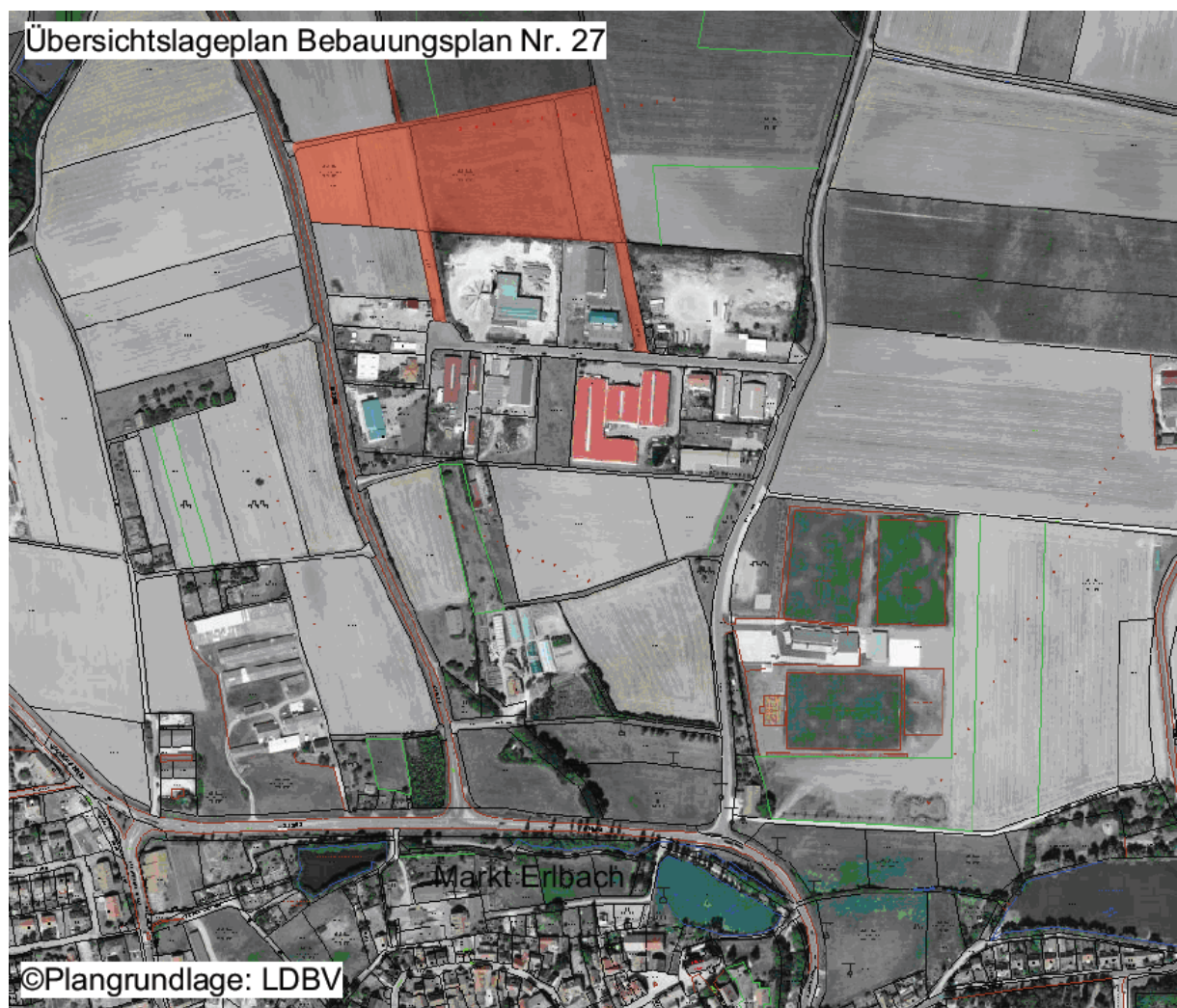


**Bebauungsplan Nr. 27**  
**„Gewerbepark Lerchenfeld – Nord“**

des

**Marktes Markt Erlbach**  
Neue Straße 16, 91459 Markt Erlbach

**BEGRÜNDUNG**



Stand: Offenlage (31.07.2017)

## **Inhalt und Gliederung:**

### **Teil I**

#### **A) Allgemeines**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass und Erfordernis der Planung

#### **B) Rahmenbedingungen der Planung**

1. Städtebauliche Situation
2. Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie
3. Gebäude- und Nutzungsbestand
4. Boden und Grundwasserverhältnisse
5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

#### **C) Rechtliche Grundlagen**

1. Ziele der Raumplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Angrenzende Bebauungspläne
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

#### **D) Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Höhe der baulichen Anlagen
4. Bauweise
5. Abstandsflächen
6. Überbaubare Grundstücksflächen
7. Garagenstellung und Einfahrten
8. Schallimmissionsschutz
9. Pflanzfestsetzungen
10. Regenerückhaltung und Löschwasserversorgung
11. Flächen- und Plandaten

#### **E) Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung**

1. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Umweltprüfung
2. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
4. Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
  - 4.1 Bewertung des Bestandes
  - 4.2 Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff
  - 4.3 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen
5. Grünordnungsplan-Entwurf
6. Freiflächengestaltung + Pflanzgebote
7. Pflanzliste / Gehölzartenübersicht
8. Bilanz der internen Ausgleichsmaßnahmen und Bedarf an externen Ausgleichsflächen
9. Zuordnung und Präzisierung der externen Ausgleichsflächen
10. Artenschutzrechtliche Kompensations- und CEF-Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbepark Lerchenfeld – Nord“ und Nr. 30 „Kirchsteigfeld“

## **F) Erschließung**

1. Verkehrserschließung und Anbindung
2. Wasserversorgung
3. Vorbeugender Brandschutz
4. Entwässerung
5. Energieversorgung und Telekommunikation

## **Teil II**

### **G) Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1. Basisszenario und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
  - 1.2 Ziele, Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 1.3 Ziele des Umweltschutzes
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
  - 2.1 Schutzgut Mensch
  - 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
  - 2.3 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser
  - 2.4 Schutzgut Luft und Klima
  - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
  - 2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - 2.7 Wechselwirkungen
  - 2.8 Zusammenfassende Bewertung
  - 2.9 Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen die aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwarten sind auf die Schutzgüter
3. Ausgleichsmaßnahmen
4. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
5. Übersicht über die wichtigsten geprüften und in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe
6. Verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten
7. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)
8. Zusammenfassung
9. Referenzliste der Quellen

## **Teil III**

### **H) Planverfahren**

1. Verfahrenswahl
2. Verfahrensablauf
3. Verfahrensvermerk

### **I) Zusammenfassende Erklärung**

1. Berücksichtigung der Umweltbelange
2. Berücksichtigung der öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

**Anlagen zur Begründung:**

- Anlage 1: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen des Büros Sorge vom 07. August 2009 und vom 10. Dezember 2010 mit Rasterlärnkarten
- Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme des Büros Messlinger (saP) vom Juli 2016

## **A ) Allgemeines**

### **1. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbepark Lerchenfeld – Nord" umfasst folgende Grundstücke:

Flur-Nr., 769, 770, 770/1, 771, 772, 773/1, 766/1 sowie Teilflächen der Grundstücke

Flur-Nr. 767 und 773. Alle Gemarkung Markt Erlbach.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 33.840 m.

Zusätzlich ist auch das Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Das Flst. 195 hat eine Fläche von 21.519 m<sup>2</sup>.

### **3. Anlass und Erfordernis der Planung**

Zwischenzeitlich wurden große Teile aus dem „Gewerbepark Haidter Weg – Süd“, der sich etwa 200 m südlich des Plangebietes befindet, veräußert, bzw. sind dafür vorgesehen und es ist absehbar, dass die dort vorhandenen Gewerbeflächen nur noch kurzfristig ausreichen werden, so dass für die Verlagerung oder Erweiterung von ortsansässigen und die Ansiedlung von ortsfremden Firmen mittelfristig weitere Bauflächen erforderlich sein werden. Es gibt zwar noch unbebaute Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industriegebiet am Bahnhof“. Die dort befindlichen Flächenreserven sind jedoch nicht verfügbar und liegen darüber hinaus so nah an vorhandenen Wohngebieten, dass eine Inanspruchnahme für Gewerbebetriebe faktisch nicht möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbepark Lerchenfeld – Nord“ wird daher benötigt um den mittelfristigen Bedarf an Gewerbeflächen in Markt Erlbach zu decken.

## **B) Rahmenbedingungen der Planung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der Staatsstraße 2255 von Neustadt (Aisch) nach Ansbach.

Die Entfernung zum jetzigen nördlichen Ortsrand von Markt Erlbach beträgt ca. 600 m, bezogen auf die südliche Baugebietsgrenze. Die Entfernung zu den Ortsteilen Oberulsenbach und Haidt beträgt etwa 500 bis 550 m. Die östliche Grenze stellen bisher landwirtschaftliche Flächen dar.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an das bestehende Gewerbegebiet "Am Haidter Weg" / BP-Nr. 14 des Marktes Markt Erlbach an. Im Norden grenzt derzeit ein Landschaftsschutzgebiet an. Der festgesetzte Graben befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet.

Die Ausgleichsfläche auf dem Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach liegt etwa 400 m nordöstlich des Ortsteiles Kappersberg.

### **2. Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie**

Durch die vorhandene Gewerbebebauung im Süden, die Staatsstraße im Westen, eine 380-KV-Hochspannungstrasse im Osten (ca. 400 m entfernt) und die momentan im Planbereich dazwischen stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ist weder eine Strukturierung noch ein einheitliches Landschaftsbild erkennbar und die Fläche ist stark baulich vorgeprägt.

Prägende Landschaftselemente sind im Geltungsbereich des Planes oder auch angrenzend nicht vorhanden.

Im Norden des Baugebietes (vom Entwässerungsgraben ca. 400 m, von den bebaubaren Flächen ca. 550 m entfernt) befindet sich das Tal des Ulsebaches (Gewässer 3. Ordnung),

das einen gewissen landschaftlichen Reiz hat. Das Plangebiet ist zwar relativ weit von diesem Landschaftsbestandteil entfernt, aber eine geringfügige Beeinträchtigung der Ansicht lässt sich nicht vermeiden. Daher ist an der Nord-, West- und Ostseite des Baugebietes eine Eingrünung erforderlich und auch vorgesehen.

Das Baugebiet an sich fällt leicht von Südost nach Nordwest ab. Die Höhendifferenz beträgt auf der Gesamtbreite von ca. 280 m ca. 2,0 m. Die Höhendifferenz zwischen der Süd- und Nordseite des bebaubaren Bereiches beträgt nur etwa 1 m. Zwischen der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Entfernung ca. 400 m) besteht ein Höhenunterschied von 5 – 6 m. Aufgrund der nur minimalen Neigung ist das Gelände optimal für eine gewerbliche Bebauung geeignet.

### **3. Gebäude- und Nutzungsbestand**

Im Planbereich befinden sich bisher keine Gebäude. Südlich angrenzend befinden sich die bestehenden Gewerbebauten des Industriegebietes „Am Haidter Weg“. Auf die bisherige Nutzung des Plangebietes wird im Abschnitt E eingegangen.

### **4. Boden und Grundwasserverhältnisse**

Ein Bodengutachten für den Bebauungsplanbereich liegt nicht vor, wird aber im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung erstellt. Bauvorhaben in der Nachbarschaft haben gezeigt, dass voraussichtlich bindiger und wasserundurchlässiger Boden ansteht, teilweise auch Fels (Sandstein, Kalkstein) der Bodenklassen 6-7. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Aufgrund der zu erwartenden Felshorizonte und des wasserundurchlässigen Untergrundes ist mit oberflächennah anstehenden Grund- und Schichtenwasser zu rechnen. Im Geltungsbereich sind nach Aussage des Landratsamtes keine Altlastverdachtsflächen eingetragen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor.

### **5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen im Geltungsbereich des Planes befinden sich im Eigentum des Marktes Markt Erlbach. Die Ausgleichsfläche auf dem Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach ist derzeit verpachtet.

## **C) Rechtliche Grundlagen**

### **1. Ziele der Raumplanung**

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet den Hauptort Markt Erlbach als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum und als Gemeinde im Nahbereich. Das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturraumes Frankenhöhe. Der Geltungsbereich des Planes befindet sich an der Grenze bzw. in einem Randbereich zu einem im Regionalplan dargestellten Landschaftsschutzgebiet.

Im Kapitel III, 2.1.2 des Regionalplanes ist unter anderem für die Gemeinde Markt Erlbach als Grundsatz formuliert, dass die Arbeitsplatzzentralität möglichst dauerhaft zu sichern und zu entwickeln ist. Die Entwicklung des im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes soll diesem Grundsatz maßgeblich Rechnung tragen.

### **2. Flächennutzungsplan**

Die maßgebende übergeordnete Planung ist der Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach, rechtswirksam seit 30.07.1996. (siehe Bild unten)

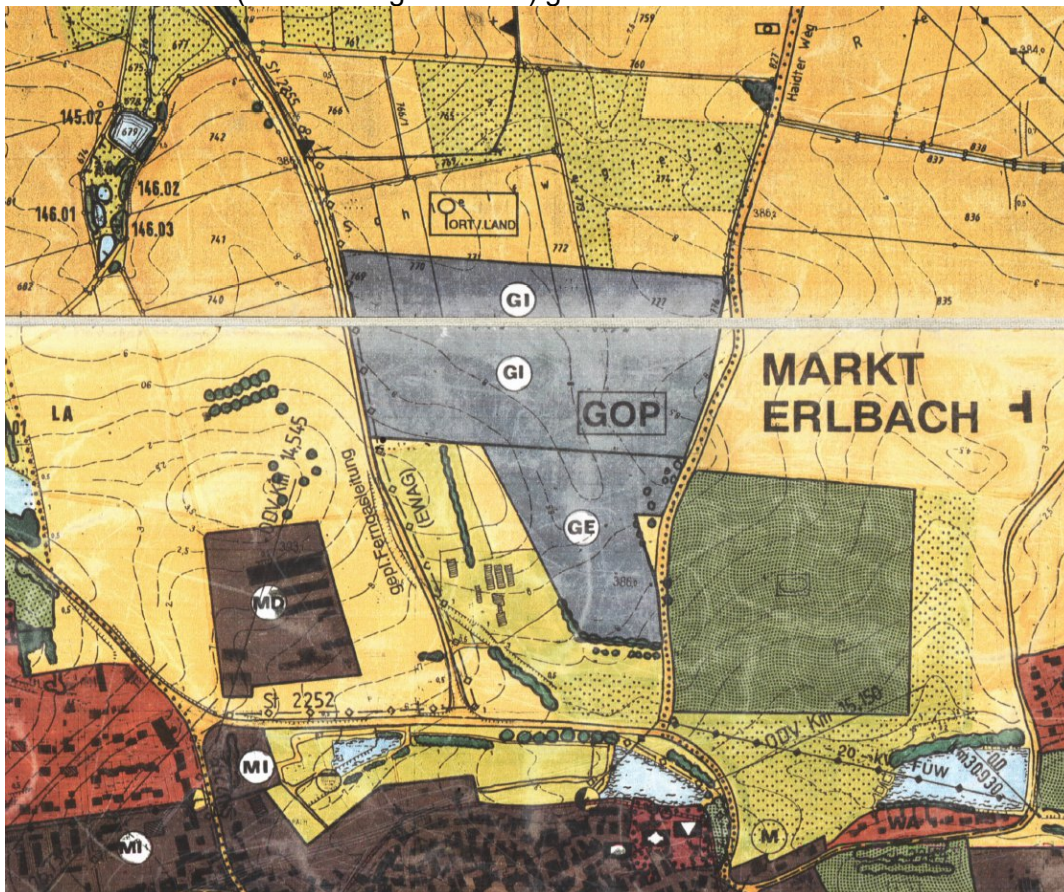
Im v. g. Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerfläche) ausgewiesen.

Nördlich angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Westlich angrenzend ist die Staatsstraße 2255 (Neustadt/Aisch – Ansbach), sowie eine Ferngasleitungsstrasse dargestellt

(die noch nicht besteht). Im Süden sind Gewerbe und Industriegebiete und Nördlich und Westlich weitere Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) dargestellt. Darüber hinaus ist das Symbol „Ort/Land“ vermerkt, dass besagt, dass hier eine Ortsrandeingrünung erfolgen soll. Diese Eingrünung wird in der vorliegenden Planung auch berücksichtigt.

Der maßgebende Flächennutzungsplan-Ausschnitt siehe unten.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes widerspricht der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan (aktuell Ackerfläche). Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (7. Änderung des FNP) geändert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsfläche bei Kappersberg ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerfläche) dargestellt.

### 3. Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Haidter Weg“ grenzt im Süden an das Plangebiet an. Dieser weist aktuell ein Industriegebiet aus und wird derzeit seiner 1. Änderung unterzogen. Im Südosten (ca. 250 m entfernt) grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Sport- und Freizeitpark Haidter Weg“ 2. Änderung an. Dieser Bebauungsplan weist ein Sondergebiet für Sport- und Freizeitnutzungen aus. Südlich des Baugebietes (ca. 150 m entfernt), beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 – 1. Änderung „Gewerbepark Haidter Weg – Süd“. Dieser setzt Gewerbegebietsflächen fest.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes, sind keine negativen Wechselwirkungen mit den angrenzenden Bebauungsplänen zu erwarten.

#### **4. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich ist aktuell überwiegend dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Ein Teil der geplanten Straßenflächen ist aktuell aber schon im Bebauungsplan Nr. 14 als „Vorbehaltsfläche für Straßen“ vorgesehen. Diese Teilbereiche sind nach § 30 BauGB zu beurteilen (Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes). Die Ausgleichsfläche bei Kappersberg befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### **D) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Bauland als Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von § 8 (3) BauNVO wird i.V.m. § 1 (5) BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig sind. Wohnungen in Gewerbegebieten führen erfahrungsgemäß zu Konflikten zwischen den einzelnen Nutzungsarten.

Hinzu kommt im vorliegenden Fall die Nähe des GE-Gebietes zu den bestehenden Sportanlagen und zu weiteren Gewerbe und Industrieflächen im Süden. Durch den Ausschluss von Wohnungen werden auch diesbezüglich zu erwartende Konflikte vermieden.

Das zukünftige Baugebiet soll überwiegend den Bedarf an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe decken.

Der Markt Markt Erlbach ist bestrebt, den Innenort mit seinen Einrichtungen und Funktionen als zentralen Versorgungsbereich so weit wie möglich zu erhalten und zu stärken. Hierzu hat der Markt ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen und Ende 2012 als Handlungsrahmen beschlossen.

Die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben ist wegen der sich daraus evtl. ergebenden Schwächung des Innenortbereiches nicht gewünscht.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden, um den zentralen Versorgungsbereich von Markt Erlbach zu schützen, deshalb Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Eine entsprechende Sortimentsliste (auf Grundlage der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von Ende 2012) ist dort aufgenommen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebliche Grundstücksfläche. Sie wird mit 0,6 festgelegt und liegt damit unter dem nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwert von 0,8. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese betriebs- und nutzungsbedingt sehr unterschiedlich ist und damit als Kriterium für eine Festlegung der Bebauung nicht genügt. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb zusätzlich begrenzt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Baumassenzahl.

Diese wird mit 3,0 festgelegt und liegt damit deutlich unter dem nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwert von 10,0. Auf eine Erhöhung des Wertes wurde auch im Hinblick auf die bestehenden Festsetzungen der Baumassenzahl in den südlich angrenzenden bestehenden GE- und GI- Gebieten verzichtet.

#### **3. Höhe der baulichen Anlagen:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.



In Anlehnung an das benachbarte bestehende GI - Gebiet wird die zulässige Traufhöhe mit 10,0 m (im südlich angrenzenden GI Gebiet 12,0 m) und die zulässige Firsthöhe mit 14,0 m festgelegt.

Als unterer Bezugspunkt wird die maximale Höhe der direkt an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg / Straße / Parkstreifen) herangezogen. Bei der Traufhöhe wird der (fiktive) Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut als oberer Bezugspunkt festgelegt.

#### **4. Bauweise**

Im Baugebiet wird eine „abweichende Bauweise“ nach § 22 (4) BauNVO, analog der „offenen Bauweise“ festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge darf hierbei höchstens 100 m betragen.

Auf zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudestellung und Firstrichtung etc. wird verzichtet, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten und modernen Bauweisen sowie der Nutzung der Sonnenenergie für Solar- und Photovoltaikanlagen etc. Rechnung zu tragen.

#### **5. Abstandsflächen**

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung. Die Ausnahmeregelung nach Artikel 6 (5) Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

#### **6. Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur städtebaulichen Grundordnung werden die gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese werden so festgelegt, dass unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte eine möglichst gute Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet wird.

Zur Sicherung der vorgesehenen Ausgleichsflächen wird im Norden eine Baugrenze festgelegt.

Des Weiteren werden beidseitig der neuen Erschließungsstraßen Baugrenzen festgelegt.

Zur Staatsstraße 2255 wird ein Abstand von 20 m von der bestehenden Fahrbahn (Baufreihaltezone) mit den Bauflächen eingehalten.

#### **7. Garagenstellung und Einfahrten**

Die Stellung der Garagen und Grundstückszufahrten wird nicht festgelegt um eine möglichst optimale Grundstücksnutzung und entsprechende Freiheitsgrade bei der Planung der Gebäude zu gewährleisten.

Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude sind aus den o. g. Gründen nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z.B. Trafos, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die zulässige Breite der Grundstückszufahrten wird für Grundstücke mit einer Länge von weniger als 50 m entlang der Erschließungsstraße auf 12,0 m begrenzt. Für größere Grundstücke wird eine Breite von 20,0 m zugelassen. Bei mehreren Zufahrten ist die Summe der Einzelbreiten maßgebend.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Zufahrtsstraßen) werden Bereiche festgesetzt, in denen sich keine Grundstückszufahrten befinden dürfen, weil hier zum einen Stellplätze vorgesehen sind und zum anderen die vorhandene bauliche Struktur die Einrichtung von Zufahrten nicht sinnvoll erscheinen lässt.

#### **8. Schallimmissionsschutz**

Aufgrund der relativen Nähe zu einem Wohnhaus wurde seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbepark Haidter Weg – Süd“ ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und dieses noch ergänzt. In dem Gutachten des Ingenieurbüros Sorge (Ing. Büro für Bauphysik Sorge GmbH- Bericht 10011.1 vom 07.08.2019 und in dem Bericht 10011.2 vom 10.12.2010) wurde neben dem Bebauungsplan auch die Ausweisung eines

Industriegebietes in dem Bereich geprüft, der mit der hier vorliegenden Bauleitplanung realisiert werden soll.

Die Aussagen der Gutachten sind Grundlage für die Immissionsschutzfestsetzungen und die vorgeschlagenen Werte und Festsetzungen wurden in die Planung eingearbeitet.

Das Gutachten schlägt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tagwerte von 70 dB(A) und Nachtwerte von 55 dB(A) vor. Da hier aber kein Industriegebiet, sondern ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, werden Gewerbegebietstypische Tagwerte von 65 dB(A) und die laut Gutachten möglichen Nachtwerte von 55 dB(A) festgesetzt. Die niedrigeren Tagwerte geben Spielraum für eventuelle spätere Erweiterungen.

### **9. Pflanzfestsetzungen**

Zur teilweisen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie zur Kompensation hinsichtlich des Artenschutzes werden am Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen in Form von Feldhecken und extensiven Wiesenflächen und einer Streuobstwiese vorgesehen und es werden Regelungen zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens getroffen. Darüber hinaus ist zu dem Bebauungsplan noch eine weitere externe Ausgleichsfläche auf den Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach, vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen werden im Kapitel E) näher erklärt. Im Baugebiet werden zusätzlich auch Baumpflanzungen entlang der Straßen festgesetzt um das Gebiet zu durchgrünen.

### **10. Regenrückhaltung und Löschwasserversorgung**

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens angedacht, um das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser, dass im Trennsystem erfasst wird, schadlos abzuführen. Der Standort des Beckens befindet sich an einer topographisch dafür gut geeigneten Stelle (Tiefpunkt), so dass das Regenwasser aus allen Teiles des Baugebietes im freien Gefälle hierher abgeleitet werden kann. Darüber hinaus beginnt an dieser Stelle ein Entwässerungsgraben der sich in der Baulast des Marktes befindet. Eine Überleitung des anfallenden Wassers aus dem geplanten Regenrückhaltebecken ist jedoch nicht möglich, da die Grabensohle höher liegen wird als die Regenwasserkanäle im Baugebiet. Daher muss das Wasser aus dem Regenrückhaltebecken in einem Kanal unter der Sohle des Grabens abgeleitet werden. Dieser Kanal wird mit einem minimalen Gefälle verlegt. Da der Graben ein stärkeres Gefälle als der Kanal hat (Graben ca. 2 % Gefälle – Kanal ca. 0,5 – 1 %), kann durch die Leitungslänge des Regenwasserkanals unter der Grabensohle der Höhenunterschied zwischen dem Auslauf des Regenrückhaltebeckens und dem Graben auf der Strecke ausgeglichen werden und der Kanal tritt am nördlichen Ende des Grabens wieder hervor. Der Auslauf des Grabens wird mit Wasserbausteinen befestigt. Der Graben an sich soll in seiner heutigen Form bestehen bleiben und auch weiterhin das Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abführen. Eine vorübergehende Inanspruchnahme ist nur während der Bauzeit des Regenwasserkanals erforderlich. Anschließend wird der Graben in seiner heutigen Form wiederhergestellt.

Näheres zur Niederschlagsentwässerung muss in einem eigenständigen Wasserrechtsverfahren geklärt werden.

Das Regenrückhaltebecken soll nicht im Dauerstau betrieben werden, so dass eine Nutzung als Löschwasserbecken nicht in Frage kommt. Weiteres zur Löschwasserversorgung wird unter Kapitel G) unter Punkt 3. ausgeführt.

Um den Lebensraumverlust für die geschützten Arten „Rebhuhn“ und „Wiesenschafstelze“ zu kompensieren, soll das Rückhaltebecken und dessen Ränder nicht mit Humus, sondern mit Rohboden angedeckt werden und am Nordrand nicht eingegrünt werden.

Das Becken soll im Süden und Südostteil eine größere Tiefe erhalten und nach Norden hin flach auslaufen. Die Einzäunung soll sich, sofern überhaupt notwendig nur auf die gewässernahen Bereiche beschränken, so dass die anderen Bereiche für Wildtiere zugänglich sind.

## 11. Flächen- und Plandaten

Flächenzusammenstellung:

-Geltungsbereich Bebauungsplan:	33.840 m <sup>2</sup>
-Externe Ausgleichsfläche:	21.519 m <sup>2</sup>
-Ausgleichsfläche in Bebauungsplan	3.007 m <sup>2</sup>
-Bauflächen: Summe Grundstücksflächen einschl. Bereiche mit Baugrenze:	20.515 m <sup>2</sup> .
-Neue Straße und Vorbehaltsfläche mit Gehweg, Parkflächen und sonstigen Straßenflächen:	5.940 m <sup>2</sup> .
-Davon Straßenflächen im bestehenden Industriegebiet:	2.019 m <sup>2</sup> .
-Landwirtschaftliche Wege (nicht versiegelt):	1.498 m <sup>2</sup>
-Regenrückhaltung/Löschwasserbecken:	1.857 m <sup>2</sup>
-Bestehender Entwässerungsgraben	443 m <sup>2</sup>
-Öffentliche Grünflächen:	535 m <sup>2</sup>
-Versorgungsfläche Energieversorgung:	45 m <sup>2</sup>

## E) Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

### 1. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Nach Anlage 1 Nr. 18.7 UVP-G sind Planungen für sonstige bauliche Anlagen ab einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr UVP-pflichtig. Ab insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> sind die Planungen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zu unterziehen. Voraussetzung dafür ist, dass sich der überplante Bereich bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB befand. Die zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) liegt im vorliegenden Falle bei ca. 12.309 m<sup>2</sup> (20.515 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,6) und somit unterhalb der Grenze für die Prüfung des Einzelfalles. Da es sich jedoch bei dem Bebauungsplan nicht um ein Verfahren nach § 13 oder 13 a BauGB handelt, gelten die weitergehenden Festlegungen nach § 2 (4) BauGB, sowie die weiteren Festlegungen des Baugesetzbuches (z.B. § 1 (6) Nr. 7 BauGB) zum Umweltschutz, so dass eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes im Bauleitplanverfahren durchzuführen ist. Der Umweltbericht bildet ein eigenes Kapitel dieser Begründung (siehe Kapitel G) Umweltbericht). Die vom Baugesetzbuch geforderte Schutzgutbetrachtung ist Teil des Umweltberichtes.

### 2. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

Das Plangebiet umfasst Flächen, deren Überbauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und somit auszugleichen sind. Die grünordnerischen Belange sind im Bebauungsplan integriert, ein gesonderter Grünordnungsplan wird daher nicht erstellt. Die Bilanzierung ist unter Punkt 8 dieses Kapitels zu finden. Außerdem erfüllen die Ausgleichsflächen auch die Funktion der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Kompensation (CEF-Maßnahmen).

### 3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Beurteilung, ob und inwieweit im Planbereich streng geschützte Arten vorkommen bzw. durch die Bebauung des Gebietes betroffen sein könnten, wurde durch das Umweltbüro Messlinger (Flachslanden) eine gutachterliche Stellungnahme (saP) erstellt. Das Gutachten liegt als Anlage bei und ist Teil dieser Begründung.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet wegen seiner starken anthropogenen Überformung und Nutzung nur für wenige streng geschützte Tierarten als Lebensraum in Frage kommt. Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind auch nur wenige nicht geschützte Arten im Plangebiet nachweisbar gewesen. Geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Laut Gutachter konnten im Bereich des nördlich angrenzenden Grabens Reviere des Rebhuhns und der Wiesen-Schafstelze nachgewiesen werden. Die durch die bauliche Inanspruchnahme an Lebensraum verlieren würden. Eine Kompensation für den Lebensraumverlust dieser beiden Arten kann einerseits durch die geplante Eingrünung am Nordrand des Gebietes und die entsprechende Gestaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgen. Dies wird in den jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde im Grabenbereich auch eine einzelne Zauneidechse gefunden. Die überplanten Bereiche und der Graben an sich eignen sich aber nicht als Habitat für diese Art, so dass die Überplanung nicht zu einem Lebensraumverlust für diese Reptilienart führt. Die Eidechsenpopulation würde aber auch von einer entsprechenden Gestaltung des Rückhaltebeckens profitieren.

Im Plangebiet selbst und auch angrenzend wurden mehrere Feldlerchenpaare mit den jeweiligen Revieren nachgewiesen, die wegen ihrer arttypischen Lebensgewohnheiten durch eine bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes teilweise verdrängt werden würden, so dass für drei Reviere dieser Art Ersatz in Form einer vorgezogenen Kompensation erforderlich ist (CEF-Maßnahme z.B. in Form einer Wechselbrache). Dieser Ausgleich muss auf einer externen Fläche realisiert werden. Nach Möglichkeit soll eine Fläche verwendet werden, die sowohl für den naturschutzfachlichen Ausgleich, aber auch für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahme) geeignet ist.

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche soll das Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach verwendet werden.

Neben diesen planerischen Empfehlungen hinsichtlich Kompensation und CEF-Maßnahmen werden auch Vermeidungsmaßnahmen vom Gutachter aufgezeigt, die erforderlich sind. Dazu zählen die Gehölzrodung und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (also zwischen September und Februar), bzw. bei einem verzögerten Baubeginn die Unterbindung des Bewuchses durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder andere Vergrümnungsmaßnahmen.

#### **4. Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

##### Planungsrechtliche Situation der Eingriffsregelung:

Gem. § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Folgenden werden der Bestand des Naturraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Situation nach dem geplanten baulichen Eingriff gewertet. Dadurch soll aufgezeigt werden mit welchen Beeinträchtigungen der Natur bei der Umsetzung der Planung zu rechnen ist.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung wurde als Grundlage der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der zweiten Auflage vom Januar 2003) herangezogen.

##### **4.1 Bewertung des Bestandes**

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen bei der Bebauung bisher unversiegelter Flächen. Hierdurch kommt es zu verschiedenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch die Planung minimiert und an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden sollen

##### **Aktueller Zustand des Plangebietes**

Kleinere Teilbereiche im südlichen Teil des Geltungsbereiches haben aktuell keine Nutzung. Diese Teilbereiche befinden sich bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14



4. Entwässerungsgraben (trocken) mit 443 m<sup>2</sup>  
 Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung / oberer Wert

5. Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 mit 2.026 m<sup>2</sup>  
 Wie oben dargelegt - hierfür kein Ansatz der Fläche

Ein mittlerer Wert für die landwirtschaftlichen Flächen wurde angesetzt, da die Flächen aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt sind, keinerlei Bäume oder Sträucher vorhanden sind und nebenliegend ein Industriegebiet und eine Staatsstraße angrenzen, so dass der Standort eine erhebliche bauliche Vorprägung hat.

Die Fläche des Grünweges wird wie der von intensiv genutztem Grünland angesetzt. Der Graben wird mit einem oberen Wert angesetzt, da einige wenige Sträucher vorhanden sind. Die Einteilung der Klassifizierung in Kategorie I erfolgt, weil der Graben durch die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (es besteht kein Pufferbereich zwischen Graben und Feldern/Wiesen) durch Pflanzenschutz- und Düngemittel beeinträchtigt wird.

Geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Lediglich der Entwässerungsgraben und ein minimaler Teil des Baugebietes liegen in einem Landschaftsschutzgebiet.

#### 4.2 Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu verschiedenen starken Eingriffen in den Naturhaushalt und damit zu einer Veränderung der Wertigkeit des Gebietes für die Natur und Landschaft. Ein wesentlicher Gradmesser für die Schwere des Eingriffs ist dabei der künftige Grad der Versiegelung der durch den Anteil der überbaubaren Flächen repräsentiert wird (Grundflächenzahl).

#### Zustand der Bewertung des Plangebietes nach dem Eingriff

Im Bebauungsplan werden Gewerbegebietsflächen (GE) festgesetzt. Die Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf einen Wert von 0,6 festgesetzt.

Das Regenwasser wird im Trennsystem entwässert. Hierzu soll ein Regenrückhaltebecken ohne Dauerstau angelegt werden. Ein Teil des Wassers kann versickern, ein anderer wird über offene Gräben dem Ulsenbach zugeführt. Somit wird das Regenwasser dem Wasserhaushalt weitestgehend ohne Verunreinigungen wieder zugeführt. Unter dieser Maßgabe wird folgende Einstufung im Sinne des Leitfadens vorgenommen:

Typ A (GRZ > 0,35) – Mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad

#### 4.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der oben genannten Festlegungen zur Bewertung des aktuellen Zustandes und des Eingriffes werden auch die im Baugebiet geplanten Ausgleichsflächen, öffentlichen Grünflächen, Teilflächen des Grünweges, die Grabenfläche und auch die Fläche des RRB in Abzug gebracht, da hier eine Aufwertung des Bestandes stattfindet, bzw. der Wert der Flächen gleich bleibt.

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Abzug in m <sup>2</sup>	Relevante Fläche	Einstufung	Eingriff	Faktor	Ausgleich in m <sup>2</sup>
Intensiv genutzter Acker	8.764	3.276	5.488	Kategorie I - Mittel	Typ A Unten	0,4	2.195
Intensiv genutztes Grünland	20.886	2.122	18.764	Kategorie I - Mittel	Typ A Unten	0,4	7.506

Grünweg	1.712	1.509	203	Kategorie I - Mittel	Typ A Unten	0,4	81
Graben	443	443	0	Kategorie I - Oben	Kein dauerhafter Eingriff	0,0	0
<b>Gesamt</b>	31.805	7.350	24.455				<b>9.782 m<sup>2</sup></b>

Bei der Wahl der Kompensationsfaktoren wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Die Entwässerung wird im Trennsystem ausgeführt und das Regenwasser kann im Regenrückhaltebecken, bzw. in den offenen Gräben auf dem Weg zum Ulsenbach teilweise versickern und wird damit dem Grundwasser in Teilen wieder zugeführt.
- Es werden keine ökologisch bedeutsamen Bereiche durch die Planung angetastet.
- Durch die geplante Eingrünung des Baugebietes wird der Eingriff in Natur und Landschaftsbild abgemindert
- Durch die Aufforderung zur Regenwassernutzung und die Ausführung versickerungsfähiger Beläge werden die Beeinträchtigungen verringert
- Entlang der Straßen werden Baumpflanzungen festgesetzt.

Der bilanzierte Umfang der Ausgleichsflächen von 9.782 m<sup>2</sup> kann durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untergebrachten Ausgleichsmaßnahmen (insgesamt 3.007 m<sup>2</sup>) nicht ausgeglichen werden, so dass zusätzliche externe Ausgleichsflächen mit einzubeziehen sind. Hierzu wird das Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach herangezogen.

### 5. Grünordnungsplan-Entwurf

Das Planungsgebiet umfasst Bauflächen, deren Überbauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und somit auszugleichen ist.

Wie bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oben ermittelt und bilanziert, wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um die notwendigen externen Ausgleichsflächen zu reduzieren.

Diese internen Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden näher ausgeführt.

### 6. Freiflächengestaltung und Pflanzgebote

Folgende Pflanzgebote werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

a) Ausgleichsfläche Nr. 1 - östliche Randbegrünung (öffentlich – insgesamt 1.045 m<sup>2</sup>)  
Am östlichen Rand des Baugebietes soll auf einer Breite von 12 m und ca. 87 m Länge eine extensive Streuobstwiese mit hohem Kräuteranteil angelegt werden um einen Lebens- und Nahrungsraum für die verschiedensten Insekten (z.B. Bienen), Vögel und Kleinsäuger zu generieren. Die Wiese ist durch eine ein- bis maximal zweimal jährliche Mahd und die Abfuhr des Mahdgutes zu extensivieren. Eine Düngung darf nicht erfolgen. Bei der Anlage ist eine kräuterreiche Saatgutmischung mit mindestens 40 Prozent Kräuteranteil zu verwenden. Die Wiese ist dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Pflanzgüte von 12/14 anzulegen. Es sind nur heimische, standortgerechte Obstgehölze zulässig.

b) Ausgleichsflächen Nr. 2 - westliche und nördliche Randbegrünung (öffentlich – insgesamt 1.735 m<sup>2</sup>)

Am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes soll auf einer Breite von 5 m (an der Westseite auch etwa 14 m breit) eine mindestens dreireihige Feldhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Diese hat zum einen die Funktion das Baugebiet gegen den Landschaftsraum hin einzugrünen, und zum anderen um Lebensraum für

Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere zu schaffen. Die Hecke ist mit den unter Punkt 7 genannten Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und bei anderen Maßnahmen im überwiegenden öffentlichen Interesse muss die Hecke jedoch bei Bedarf zurückgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden um die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Flächen (z.B. Verkehrsflächen, Flächen zur Regenrückhaltung) auf Dauer gewährleisten zu können.

Darüber hinaus ist in regelmäßigen Abständen auch ein Rückschnitt der Hecken an der Grenze zu den künftigen privaten Bauflächen notwendig. Da die den privaten Gewerbestandstücken zugewandte Fläche künftig nicht mehr öffentlich zugänglich sein wird, muss bei der Veräußerung der Flächen eine entsprechende Pflicht zur Duldung und zum Rückschnitt dieser Hecken mit in die Kaufverträge und das Grundbuch aufgenommen werden.

c) Ausgleichsfläche Nr. 3 – Fläche nördlich des Regenrückhaltebeckens (öffentlich – insgesamt 227 m<sup>2</sup>)

Nördlich des Regenrückhaltebeckens soll der Oberboden abgetragen werden, so dass sich auf dem Rohboden ein lockerer Bewuchs bilden kann, der den ansässigen geschützten Arten (Rebhuhn oder Wiesen-Schafstelze) zu Gute kommt. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Die erste Mahd ist frühestens ab Anfang August zulässig.

d) Externe Ausgleichsfläche – extensive Ackernutzung und Wechselbrache (öffentlich – insgesamt 21.519 m<sup>2</sup>)

Die externe Ausgleichsfläche soll künftig als Wechselbrache bewirtschaftet werden. Das heißt, dass im Wechsel pro Jahr jeweils nur eine Hälfte ackerbaulich genutzt wird, während die andere Hälfte für ein Jahr nach der Ernte brach liegen bleibt. Die jeweils bewirtschaftete Hälfte ist extensiv zu bewirtschaften – also mit erweitertem Saatreihenabstand, ohne Düngemittel und ohne Pflanzenschutzmittel. Maisanbau ist auf der Fläche nicht zugelassen. Hierdurch wird ein vorgezogener Ersatz (CEF-Maßnahme) für insgesamt 9 Lerchen-Brutreviere geschaffen. Davon sind 3 Lerchen-Brutreviere dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbepark Lerchenfeld – Nord“ und 6 Lerchen-Brutreviere dem Bebauungsplan Nr. 30 „Kirchsteigfeld“, der sich ebenfalls gerade in Aufstellung befindet, geschuldet. Die Fläche wird bereits Ende 2017 (und damit schon vor Inkrafttreten des hier vorliegenden Bebauungsplanes und weit vor dem Beginn erster Baumaßnahmen in beiden Gebieten) entsprechend den Vorgaben als extensive Wechselbrache genutzt, so dass Sie auch tatsächlich als CEF-Maßnahme die entsprechende Wirkung entfalten kann.

## 7. Pflanzliste / Gehölzartenübersicht

Bei den geforderten Pflanzungen von Gehölzen auf den Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Die im Folgenden aufgeführte Gehölzliste ist nicht abschließend. In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde können zusätzlich auch andere Arten verwendet werden.

Beispiele für heimische und standortgerechte Gehölze:

Carpinus betulus,	Hainbuche	Hei, m B.,	125/150
Acer campestre,	Feldahorn	Hei, m B.,	125/150
Sorbus aucuparia,	Eberesche	Hei, m B.,	125/150
Cornus sanguinea,	roter Hartriegel	Str. 2 x v,	60/100
Crataegus monogyny,	Weissdorn	Str. 2 x v,	60/100
Prunus Spinosa	Schlehe	Str. 2 x v,	60/100
Cornus Mas	Kornelkirsche	Str. 2 x v,	60/100



Corylus avellana,	Haselnuss	Str. 2 x v,	60/100
Sambucus nigra	Holunder	Str. 2 x v,	60/100
Lonicera xylosteum,	Heckenkirsche	Str. 2 x v,	80/125
Ligustrum vulgare,	Liguster	Str. 2 x v,	60/100 5-7 Triebe
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen	Str. 2 x v,	60/100
Rosa canina,	Hundsrose	Str. 2 x v,	60/100
Quercus pedunculata,	Stieleiche	H 2 x v, m B.	StU 10-12
Tilia cordata,	Winterlinde	H 3 x v,	StU 16-18
Fraxinus exelsior,	Esche	H 2 x v,	StU 12-14
Alnus glutinosa,	Schwarzerle	H 2 x v,	StU 8-10
Alnus glutinosa,	Schwarzerle	Hei, m.B.,	150/200

Bei der Pflanzung von Obstbäumen auf den externen Ausgleichsflächen sind neue und alte Sorten zu mischen

Beispiele für „Alte Sorten“

Sorbus domestika	Speierlinge	Hochstamm	StU 10-12
Malus sylvestris	Holzapfel	Hochstamm	StU 10-12
Pyrus pyraister	Holzbirne	Hochstamm	StU 10-12
Sorbus torminalis	Elsbeere	Hochstamm	StU 10-12

BEISPIELSCHEMA FÜR EINE DREIREIHIGE HECKE :

LV	CM	EE	EE	CMO	CMO	LV	LV	PS	PS	EE	CA	CA	RC
LV	LX	EE	CS	CS	AC	LV	RC	LX	CMO	CMO	CA	LV	LX
PS	PS	LV	RC	CS	RC	CM	CS	LX	LX	LV	LV	LV	SA

AC	Acer campestre	EE	Euonymus europaeus
CM	Cornus Mas	LV	Ligustrum vulgare
CS	Cornus sanguinea	LX	Lonicera xylosteum
CA	Corylus avellane	PS	Prunus Spinosa
CMO	Crataegus monogyna	RC	Rosa canina
SA	Sorbus aucuparian		

## 8. Bilanz der internen Ausgleichsmaßnahmen und Bedarf an externen Ausgleichsflächen

Im Baugebiet selbst sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Ausgleichsfläche 1

Anlage einer extensiven Streuobstwiese mit Kräuterreichem Saatgut

1.045 m<sup>2</sup> x Faktor 1,0 (Aufwertung um eine Stufe)

= 1.045 m<sup>2</sup>

Ausgleichsflächen 2 Anlage einer dreireihige Feldhecke – 1.735 m <sup>2</sup> x Faktor 1,0 (Aufwertung um eine Stufe)	= 1.735 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen 3 Gestaltung einer vegetationsarmen Fläche nördlich des Rückhaltebeckens für Bodenbrütende Vögel wie z.B. Rebhuhn durch Humusabtrag. 227 m <sup>2</sup> x Faktor 1,0 (Aufwertung um eine Stufe)	= 227 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Interne Ausgleichsflächen	= 3.007 m <sup>2</sup>
Somit ergibt sich folgende erforderliche externe Ausgleichsfläche <u>9.782 m<sup>2</sup> - 3.006 m<sup>2</sup></u>	<u>= 6.776 m<sup>2</sup></u>

### 9. Zuordnung und Präzisierung der externen Ausgleichsflächen

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Neustadt/Aisch – Bad Windsheim, wird folgendes externe Grundstück für den Ausgleich herangezogen:

1. Flurstück Nr. 195, Gemarkung Kotzenaurach = 21.519 m<sup>2</sup>

#### Zu Grundstück Flur Nr. 195, Gemarkung Kotzenaurach:

Die Lage des Grundstückes ist auf der Plandarstellung ersichtlich. Es befindet sich ca. 400 m nordöstlich des Ortsteiles Kappersberg und wird aktuell intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Fläche wird als Eingriffsbebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a S.2 BauGB dem Baugebiet zugeordnet und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Folgende Maßnahmen am Grundstück wurden festgesetzt:

- Das Grundstück wird als Wechselbrache angelegt. Das bedeutet, dass jährlich eine Hälfte der Fläche bestellt wird und nach der Ernte für ein Jahr als Brache belassen wird. Die jeweils nutzbare Hälfte ist extensiv (mit erweitertem Saatreihenabstand) zu bewirtschaften. Düngemittel (Kunstdünger und Gülle) und Spritzmittel (Insektizide/Herbizide) sind nicht zugelassen. Das Anpflanzen von einjährigem Klee zur Düngung ist aber möglich. Maisanbau ist nicht zulässig.

Die Anlage der Wechselbrache auf dem Flurstück 195, Gemarkung Kotzenaurach ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen und nach Herstellung an das Ökoflächenkataster zu melden.

Die Externe Ausgleichsfläche kann mit einem Faktor von 0,3 für die Bilanzierung herangezogen werden (Erhöhung des Wertes der Fläche um etwa 30 % durch Extensivierung, daher Faktor 0,3). Somit sind hierfür insgesamt 6.456 m<sup>2</sup> (21.519 m<sup>2</sup> x 0,3 = 6.456 m<sup>2</sup>) Ausgleich anzurechnen.

#### Gesamtbilanz Ausgleichsflächen

Interne Ausgleichsflächen	3.007 m <sup>2</sup>
Externe Ausgleichsfläche Flst. 195, Gem. Kotzenaurach	6.456 m <sup>2</sup>
Summe	9.463 m <sup>2</sup>
Differenz zu berechnetem Ausgleichsbedarf (9.782 m <sup>2</sup> - 9.463 m <sup>2</sup> )	- 319 m <sup>2</sup>

Der bilanzierte Ausgleich von 9.782 m<sup>2</sup> für den Eingriff in Natur- und Landschaft wird rechnerisch durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen „nur“ zu etwa 97 % abgedeckt.

Die Bilanzierung nach dem Leitfaden ist ein Richtwert, in welchem Umfang ein Ausgleich erforderlich ist und unterliegt damit der Abwägung durch die Gemeinde im pflichtgemäßen Ermessen.

Da im Baugebiet selbst auch noch weitere Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt werden (straßenbegleitende Baumpflanzungen und Grünflächen) und die Fläche des Regenrückhaltebeckens im Baugebiet naturnah gestaltet wird, sind die Ausgleichsmaßnahmen aus Sicht des Marktes in Summe ausreichend um den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes daher nicht erforderlich.

### **10. Artenschutzrechtliche Kompensations- und CEF-Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbepark Lerchenfeld – Nord“ und Nr. 30 „Kirchsteigfeld“**

Zur Kompensation der Eingriffe, die artenschutzrechtlich relevant sind (siehe dazu auch die Ausführungen unter dem Punkt E) 3), sind einerseits die Internen Ausgleichsflächen am Rande des Baugebietes selbst geeignet. Zum anderen wird der naturschutzfachliche Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche auf dem Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach, so umgesetzt (Anlage einer Wechselbrache), dass neun Feldlerchenreviere in Form einer CEF-Maßnahme vor Beginn des jeweiligen Eingriffes kompensiert werden können.

Zu kompensieren sind 3 Feldlerchenrevieren aus dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 und 6 Feldlerchenreviere aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 (Bebauungsplan „Kirchsteigfeld“ der westlich des Ortsteiles Eschenbach ein Wohngebiet ausweisen soll). Für die CEF-Maßnahme ist eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha (0,1 ha je Revier) erforderlich. Die Wechselbrache auf dem Flst. 195, Gemarkung Kotzenaurach hat eine Fläche von insgesamt 21.519 m<sup>2</sup> - davon liegt jeweils eine Hälfte im Wechsel brach – also je 10.760 m<sup>2</sup>. Von den 10.760 m<sup>2</sup> sind ca. 9000 m<sup>2</sup> (0,9 ha) für die Feldlerche (wegen der Kulissenmeidung der Feldlerche von höheren Gehölzen und Wäldern) tatsächlich für die Lerchen nutzbar. Der artenschutzrechtliche Ausgleich ist durch die oben genannten Maßnahmen daher für die Bebauungsplan Nr. 27 und Nr. 30 gewährleistet.

Die Nutzung der Fläche als Wechselbrache wird bereits Ende 2017 begonnen, so dass ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) für beide Bebauungsplangebiete gewährleistet ist, denn beide Bebauungsplanverfahren befinden sich dann noch in der Aufstellung und Baumaßnahmen stehen daher noch nicht an.

## **F) Erschließung**

### **1. Verkehrserschließung und Anbindung**

Die Haupterschließungsstraße im Baugebiet wird im Süden an zwei Punkten an die bestehende Straße „Am Lerchenfeld“ angeschlossen. Diese Straße ist derzeit mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m für den Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt. Von hier aus ist über die Straße „Haidter Weg“ oder die erst vor kurzem fertig gestellte Straße „Am Gewerbepark“ in einer Entfernung von einigen hundert Metern die Staatsstraße 2252 und daran anschließend die Staatsstraßen 2244 und 2255 in kurzer Zeit erreichbar.

Im Baugebiet selbst ist der Bau einer Erschließungsstraße mit folgenden Maßen vorgesehen:

LKW-Gegenverkehr bei verminderter  
Geschwindigkeit: erf.  $b = 5,50 + 2 \times 0,25 = 6,00$  m  
Gehwegmindestbreite 1,50 m  
Parkstreifen: für Pkws 2,50 m  
Beidseitige Schutzzone + Randsteinbreiten etc. 0,50 m  
Gesamtbreite Straßenraum: 10,50 m

Einzelheiten der Straßenplanung bleiben der entsprechenden Fachplanung vorbehalten.

Durch den Neubau der Erschließungsstraße werden alle Grundstücksflächen im Baugebiet erschlossen. Durch den Anbau der Straße an zwei Stellen an die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist keine separate Wendemöglichkeit erforderlich.

Nördlich des Baugebietes ist der Bau einer Ortsumgehung der Staatsstraße 2252 um Markt Erlbach herum vorgesehen. Abgesehen von groben Vorüberlegungen zur Trassenführung gibt es bisher noch keine konkrete Planung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes einen Einfluss auf die Trassenführung dieser Umgehung hat und dass diese daher weiter nach Norden verschoben werden müsste.

Im westlichen Bereich des Baugebietes wird außerdem eine Vorbehaltsfläche für den Bau einer weiteren Straßenfläche vorgesehen um später (für den Fall, dass die Staatsstraße 2255 beim Bau einer Ortsumgehung um Markt Erlbach zu einer Ortsverbindungsstraße abgewidmet wird) eine Ausfahrt an dieser Stelle realisieren zu können. Die Vorbehaltsfläche soll auf unbestimmte Zeit im Eigentum des Marktes bleiben, um die Verkehrsanbindung an dieser Stelle offenzuhalten. Im Anschluss an diese Vorbehaltsfläche wird eine etwa 50 m lange Stichstraße errichtet um die Zufahrt zu der westlichsten Baufläche zu sichern. Wegen der geringen Länge dieser Stichstraße ist hier kein öffentlicher Wendepunkt erforderlich. Die KFZ/LKW die in dieser Stichstraße einfahren, müssen bei Bedarf entweder zurücksetzen oder auf den privaten Grundstücken wenden.

## **2. Wasserversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Markt Erlbacher Gruppe.

Die vorhandenen Zuleitungen für die Wasserversorgung des bestehenden Gewerbegebietes können für die Neuerschließung genutzt werden. Einzelheiten der Wasserversorgung sind Teil der entsprechenden Fachplanung

## **3. Vorbeugender Brandschutz**

In Industrie- und Gewerbegebieten ist laut DVGW-Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) ein Richtwert von 96 -192 m<sup>3</sup> Löschwasserbedarf je Stunde über einen Mindestzeitraum von 2 Stunden erforderlich. Über das Trinkwassernetz kann nach aktuellen Messungen eine Löschwassermenge von ca. 54 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Die notwendige Mindestlöschwassermenge kann aktuell nicht allein über die bestehende Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 befinden sich an der Straße am Lerchenfeld zwei unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Gesamtvolumen von 100 m<sup>3</sup>. In Verbindung mit der Trinkwasserversorgung ist daher davon auszugehen, dass hierdurch eine die für Gewerbe- und Industriegebiete empfohlene Mindestlöschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden kann. Innerhalb von zwei Stunden steht eine Löschwassermenge von insgesamt 208 m<sup>3</sup> - also 104 m<sup>3</sup>/h (100 m<sup>3</sup> Behälter und 54 m<sup>3</sup> aus Trinkwassernetz / Stunde = 100 m<sup>3</sup> + (2 x 54 m<sup>3</sup>) = 208 m<sup>3</sup>) zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 grenzt im südöstlichsten Teil an den Standort des genannten Löschwasserbehälters an. Die westlichen Teile des hier geplanten Baugebietes liegen noch in einem Radius von 300 m zu diesem Behälter, so dass der vorbeugende Brandschutz auf diese Weise sichergestellt ist und keine zusätzlichen Maßnahmen zwingend erforderlich sind.

Ursprünglich war es geplant, dass in dem Geltungsbereich geplante Regenrückhaltebecken auch als Löschwasserteich zu nutzen, aber da das Becken hierdurch, aufgrund der notwendigen Tiefenlage der Regenwasserkanäle sehr tief sein müsste (Kanäle liegen auf

etwa 2,5 m Tiefe, unter Berücksichtigung des Rückhaltevolumens wäre eine Tiefe von 3 m unter GOK zuzüglich Mindestdiefe von 2 m für die frostfreie Löschwasserentnahme notwendig) wurde dieses Ansinnen verworfen.

Da das Baugebiet nur etwa 1,3 Km Luftlinie von der Standortwehr Markt Erlbach entfernt ist, ist eine Hilfs- und Rettungsfrist von unter 10 Minuten gewährleistet.

#### **4. Entwässerung:**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch den „Zweckverband Abwasserbeseitigung Oberes Zennatal“.

Aufgrund entsprechender Voruntersuchungen und diverser Vorgespräche mit den beteiligten Verbänden und Behörden wurde die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem festgelegt. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Am Lerchenfeld“. Wegen der anstehenden Geländehöhe muss das Schmutzwasser voraussichtlich mit einer Pumpstation gefördert werden.

Das Regenwasser wird in einem separaten Regenwasserkanalnetz in der neuen Erschließungsstraße bzw. den angrenzenden Wegeflächen gesammelt und ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Baugebietes eingeleitet.

Es ist geplant, das anfallende Regenwasser nach entsprechender Pufferung und Rückhaltung, über bestehende Gräben in den nördlich des Baugebietes befindlichen Ulsenbach einzuleiten. Wegen der Höhenlage muss im Grabenbereich ein Regenwasserkanal verlegt werden um den Höhenunterschied auszugleichen. Einzelheiten der Entwässerung bleiben den entsprechenden Fachplanungen vorbehalten.

#### **5. Energieversorgung und Telekommunikation**

##### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird durch die Main-Donau-Netz GmbH, Nürnberg gewährleistet. Die MDN wurde im Bauleitplanverfahren beteiligt und hat die entsprechenden Bestandspläne mit ihren Versorgungsleitungen übermittelt. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich auch weitere Versorgungsleitungen Dritter befinden können, die nicht verzeichnet sind. Für diese Leitungen sind die jeweiligen Anlagenbetreiber zuständig.

Der Forderung gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" - nach einem Abstand von 2,50 m zwischen Versorgungsleitung und geplanten Baumstandorten - wird in der Planung hinsichtlich der bekannten Leitungen Rechnung getragen.

Bei der weiteren Erschließungsplanung ist das v. g. Regelwerk ebenfalls zu beachten.

In den textlichen Festsetzungen erfolgt der Hinweis, dass bei privaten Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Versorgungsleitung und Baumstandort einzuhalten ist.

Zur Sicherstellung der Versorgung wird in der Nähe des Regenrückhaltebeckens eine Fläche für einen Trafo vorgesehen um die Nieder- und Mittelspannungsversorgung im Gebiet zu sichern.

Hinsichtlich erneuerbarer Energien werden für das Baugebiet keine konkreten Festsetzungen getroffen. Die Regelungen (z.B. zur Dachausbildung) sind aber so flexibel gehalten, dass Anlagen zur Solarthermie oder Photovoltaik ohne Probleme auf den Dächern untergebracht werden können.

Eine Ferngasversorgung gibt es bislang nicht in Markt Erlbach, aber aktuell laufen Verhandlungen mit einem Anbieter für Nahwärme aus regenerativen Quellen. Ob sich

hieraus aber eine Wärmeversorgung für das vorliegende Gewerbegebiet entwickeln lässt, ist bislang nicht bekannt.

### **Telekommunikation**

Die Anbindung des Gebietes an das Telefonnetz ist durch das vorhandene Netz der Telekom bzw. auch durch das seit kurzem vorhandene Netz der Fa. Vodafone-Kabel Deutschland möglich (Leitungen befinden sich im Lerchenfeld). Zur Verbesserung der Versorgungssituation hinsichtlich der Breitbandversorgung hat der Markt die Verlegung von Leerrohren für einen späteren Anschluss des Baugebietes mit Glasfaserkabel vorbereiten lassen.

Um eine auf lange Sicht wettbewerbsfähige Breitbandinfrastruktur zu realisieren ist die Errichtung einer Glasfaserinfrastruktur unumgänglich. Der Markt Markt Erlbach unterstützt dies aktuell durch die Teilnahme am Bayerischen und Bundesweiten Förderprogramm zum Breitbandausbau und die vorsorgliche Verlegung eigener Leerrohrinfrastrukturen bei möglichst allen Neuerschließungen und Tiefbaumaßnahmen.

## **Teil II**

### **G) Umweltbericht**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1. Basisszenario und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Das durch den vorliegenden Bebauungsplan überplante Gebiet mit insgesamt 5,5 ha (3,3 ha Baugebiet und 2,2 ha externe Ausgleichsfläche) wird aktuell nahezu vollständig intensiv durch die Landwirtschaft als Acker/Grünland genutzt und dabei regelmäßig gedüngt und gespritzt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde diese Nutzung weiter fortgeführt und die Flächen würden auch weiterhin mit den für Landwirtschaftsflächen typischen Auswirkungen unterliegen wie Bodenverdichtung, Erosion, Einträge von Dünge- und Spritzmitteln. Das Niederschlagswasser könnte auf den Flächen weitestgehend versickern und würde nur zu einem geringen Prozentsatz oberflächlich abfließen.

Die Flächen würden bisherigen Umfang auch Bodenbrütenden Vögeln wie der Feldlerche als Lebensraum zur Verfügung stehen und auch die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, sowie auch die Wechselwirkungen der verschiedenen Schutzgüter untereinander bleiben erhalten. Im Bezug auf das Landschaftsbild würde sich nichts verändern.

Da die Flächen auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würden, ist eine positive Entwicklung weder für Tiere, Mensch, Pflanzen und die anderen Schutzgüter nicht zu erwarten.

##### **1.2 Ziele, Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan sollen Gewerbegebietsflächen auf einer Fläche von ca. 3 ha ausgewiesen werden, um Platz für die Erweiterung bestehender aber auch um Flächen für die Ansiedlung neuer Betriebe zu haben. Die weiteren Inhalte, Ziele und Festsetzungen sind im ersten Teil der Begründung wiedergegeben. An dieser Stelle wird sinngemäß darauf verwiesen.

Die Ausweisung ist notwendig, da eine Nachfrage nach Gewerbegrund besteht, die Nachfrage aber nicht anderweitig befriedigt werden kann (Alternativflächen nicht verfügbar oder mit mehr Restriktionen verbunden).

##### **1.3 Ziele des Umweltschutzes**

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken weist den nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Bereich als Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone des Naturparkes Frankenhöhe aus. Dieses ist auch durch eine entsprechende Schutzgebietsverordnung des Landkreises Neustadt (Aisch) – Bad Windsheim konkretisiert. Naturschutzgebiete oder

Natura 2000-Gebiete oder andere geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

Laut § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete

*...rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist*

*1.zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,*

*2.wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder*

*3.wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.*

*(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.*

Den Schutzzwecken eines Landschaftsgebietes laufen in der Regel die Bebauung oder andere wesentliche Veränderungen zuwider.

Die Festsetzung der externen Ausgleichsfläche bei Kappersberg ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da lediglich die Intensität der Bewirtschaftung, aber nicht der generelle Charakter der Fläche verändert wird.

Das Baugebiet selbst liegt im nördlichen Randbereich minimal in dem Schutzgebiet. Die Überschneidung ist aber so gering, dass wegen der Darstellungsunschärfe des Regionalplanes davon auszugehen ist, dass keine relevante Überlagerung vorliegt. Und wenn doch, so sind in der Mehrheit nur Bereiche betroffen, die als Ausgleichsflächen bepflanzt werden und damit dem Schutzgebiet nicht zuwiderlaufen.

Der festgelegte Entwässerungsgraben und die Ableitungstrasse des Regenwasserkanals befinden sich allerdings vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Da die Fläche während der Bauarbeiten des Kanals aber nur vorübergehend in Anspruch genommen werden und anschließend wieder in den Ausgangszustand versetzt werden, ist auch hier kein Zielkonflikt erkennbar.

Um eventuelle Konflikte, die durch die Nachbarschaft des Baugebietes zu dem Landschaftsschutzgebiet entstehen können, zu verhindern, werden umfangreiche Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung getroffen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes widerspricht daher nicht den Zielen des Umweltschutzes.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen wird die Erheblichkeit in drei Stufen gegliedert: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ und wird unter dem Punkt G) 8 noch einmal tabellarisch zusammengefasst um eine bessere Übersicht zu gewährleisten.

## **2.1 Schutzgut Mensch**

### Beschreibung:

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche nur relativ geringe Bedeutung für den Menschen. Wegen der ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft ist auch der Erholungswert der Fläche nur von geringer Bedeutung.

### Auswirkungen:

Die zukünftige Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbegebiet verändert die Wertigkeit der Fläche für den Menschen allgemein nur unwesentlich.

Der zusätzlich zu erwartende Verkehr im Bereich des Lerchenfeldes und des Haidter Weges (auch während der Erschließungs- und Bauphase) ist aufgrund des vorhandenen Abstandes zur Wohnbebauung für den Menschen unschädlich.

Die von dem Baugebiet ausgehenden weiteren Emissionen (Staub, Geruch, Abgase...) dürften aufgrund der vorherrschenden Windrichtung (aus westlicher oder südwestlicher Richtung) keinen wesentlichen Einfluss auf die Wohnbevölkerung haben, da sich östlich oder nordöstlich im Umkreis von mehreren Kilometern keine Wohngebäude befinden. Die nächste Bebauung in nordnordöstlicher Richtung (OT Knochenhof) liegt in einer Entfernung von etwa 650 m zu den Bauflächen.

Der von dem Gebiet ausgehende Lärm, der für die Wohnbevölkerung in der näheren Umgebung relevant ist (nächster relevanter Immissionsort ist das Wohnhaus der Gärtnerei Härtlein – Anwesen „Am Sumpf 1“ in etwa 400 m Entfernung zu den neuen Bauflächen), wird auf der Grundlage zweier Gutachten des Ingenieurbüros Sorge (siehe hierzu auch Kapitel D) Punkt 8) durch eine entsprechende Festsetzung zu den zulässigen Tag- und Nachtwerten begrenzt, so dass keine für die Wohnbebauung unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen dürften.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Inanspruchnahme des Baugebietes neue Arbeitsplätze entstehen, bzw. bestehende auf Dauer gesichert werden. Die Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze reduziert nicht nur den Pendlerverkehr in die Städte, sondern liefert einen Beitrag zur Lebensqualität der davon profitierenden Menschen und ist deshalb als positive Wirkung anzusehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht keine anderen Auswirkungen für dieses Schutzgut.

### Ergebnis:

Es sind aufgrund der geplanten Bebauung keine negativen sondern eher positive Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine anderen Auswirkungen

Erheblichkeit: gering

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt auf der Grundlage der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Messlinger (Flachlanden). Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Die detaillierten Ausführungen können der Anlage entnommen werden.

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der aktuellen Gegebenheiten (Acker und Wiesenutzung) in der Hauptsache für Bodenbrütende Vögel (Rebhuhn, Wiesen-Schafstelzen und Feldlerche) geeignet und auch besiedelt. Die Flächen sind zwar teilweise auch als Jagd- und Nahrungshabitate für andere Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien)



geeignet, aber wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ihrer Strukturarmut und der baulichen Vorprägung wenig als Lebensraum geeignet.  
Geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden.

Eine Bebauung der Flächen im Geltungsbereich würde den Lebensraum für einige Arten bodenbrütender Vögel verringern, bzw. einige Brutpaare verdrängen. Für die Feldlerche müssen an anderer Stelle als Ausgleich entsprechende Habitate gestaltet werden. Für die Wiesen-Schafstelzen und Rebhühner kann vor Ort Ersatz geschaffen werden.

#### Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Geltungsbereich. Hierdurch sind Eingriffe in den Lebensraum einiger geschützter Bodenbrütender Vögel zu erwarten, die kompensiert werden müssen. Verluste der Individuen sind bei entsprechenden Vermeidungs- und Kompensation nicht zu erwarten. Die notwendigen Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen sind in der Planung berücksichtigt und in dieser Begründung an verschiedenen Stellen beschrieben. Bei Einhaltung dieser Vorhaben sind die Auswirkungen auf dieses Schutzgut nur moderat.

Erheblichkeit: mittel

### **2.3 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser**

#### Beschreibung:

Ein Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt.

Altlasten und Kampfmittel sind nicht bekannt und nicht zu befürchten.

Der vorhandene bindige und wasserstauende Boden lässt wenig Versickerung der Niederschläge vor Ort zu. Trotzdem ist durch die aktuelle Nutzung als Ackerfläche bisher eine hohe Rückhaltefunktion der Flächen gegeben. Die in Anspruch genommenen Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt.

#### Auswirkungen:

Die zukünftige Bebauung und Nutzung hat einen relativ hohen Versiegelungsgrad zur Folge. Die Rückhaltefunktion des Bodens wird dadurch auf den Bau- und Verkehrsflächen weitgehend aufgehoben. Es findet ein Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt statt. Eine Kontaminierung des Bodens aufgrund der zukünftigen Nutzung ist jedoch nicht zu erwarten. Durch die bauliche Inanspruchnahme der Baugebietsflächen wird eine Fläche von ca. 3 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Ausgleichsfläche mit ca. 2,2 ha Größe wird zwar durch die künftige Festsetzung als Ausgleichs-/CEF-Fläche in Ihrer Nutzung extensiviert, steht aber jeweils im Wechsel zur Hälfte noch einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen:

Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser werden festgesetzt:

- Ausführung der Entwässerung im Trennsystem
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens in dem ein Teil des Wassers langsam wieder versickern kann
- Empfehlungen zur Wasserrückhaltung und Nutzung des Regenwassers
- Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Material (sofern gesetzlich nicht verboten)
- Grün-/Pflanzstreifen an der Süd-, West- und Nordgrenze des Baugebietes, in dem jegliche Versiegelung ausgeschlossen wird
- Anlage von externen Ausgleichsflächen

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen zum Schutzgut Fläche wird festgesetzt:

- Nutzung der externen Ausgleichsfläche als Wechselbrache, die im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte noch landwirtschaftlich genutzt werden kann um den Flächenverlust für die Landwirtschaft etwas zu verringern
- Verknüpfung der CEF-Maßnahme mit der externen Ausgleichsfläche um nicht doppelte Ausgleichsflächen generieren zu müssen
- gleichzeitige Nutzung der Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung als CEF- und Ausgleichsflächen um Fläche zu sparen

#### Ergebnis:

Die Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung sind zunächst nicht unerheblich.

Unter Berücksichtigung der geplanten und vorgeschriebenen Maßnahmen im Bau-gebiet, insbesondere der Ausführung eines Trennsystems (und der Anlage eines Regenrückhaltebeckens) bei der Entwässerung und der Anlage von Ausgleichsflächen, wird die Auswirkung deutlich reduziert und minimiert und teilweise ausgeglichen.

Der Flächenverlust insbesondere auch für die Landwirtschaft ist nicht unerheblich, wird aber durch die oben genannten Maßnahmen etwas verringert. Es ist aber nicht möglich an anderer Stelle die benötigten Flächen für Gewerbe zu schaffen, da alle möglichen Alternativflächen mit weit höheren Restriktionen belastet sind (z.B. Naturschutz, Nähe zu Wohnbebauung...).

Erheblichkeit: mittel

## **2.4 Schutzgut Luft und Klima**

### Beschreibung:

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt wegen ihrer geringen dauerhaften Vegetation und wegen der aktuell nicht vorhandenen Bebauung zur Kaltluftbildung in den Nachtstunden bei.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundene Bearbeitung des Bodens kam es bisher regelmäßig zu Staub- und Geruchsemissionen von dieser Fläche.

### Auswirkungen:

Durch das geplante Gewerbe-/ Industriegebiet sind Emissionen aus den zukünftigen Gewerbebetrieben (Staub und Geruch) sowie aus dem zusätzlichen Verkehr, aber auch schon während der Erschließungsarbeiten und der Bauphase zu erwarten.

Es werden voraussichtlich auch zusätzliche Treibhausgasemissionen entstehen zum einen durch neue Betriebe und zum anderen durch zusätzlichen Verkehr in diesem Bereich. Durch die Konzentration von Gewerbeflächen in dem Bereich zwischen der Staatsstraße 2255 und dem Haidter Weg besteht aber die Möglichkeit die Vernetzung der örtlichen Gewerbebetriebe untereinander zu fördern und damit die Chance, die Verkehrsbeziehungen zu optimieren und doppelten Lieferverkehr zu vermeiden. Dies kann zu einer Begrenzung von Treibhausemissionen beitragen.

Durch das Pflanzgebot von Feldhecken an den Rändern des Baugebietes entstehen auf einer Länge von ca. 300 m neue Heckenstrukturen die zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verminderung von Emissionen (z.B. Staub) beitragen, so dass die Auswirkungen begrenzt werden. Die vom Gebiet eventuell ausgehenden Emissionen (Staub, Geruch, Abgase), die durch die vorherrschende Windrichtung aus westlichen Richtungen (west oder südwest) negative Auswirkungen auf eine vorhandene Wohnbebauung haben könnten, dürften nur eine untergeordnete Rolle spielen, da sich östlich, nord- oder südöstlich des Gebietes (also im Verlauf der vorherrschenden Hauptwindrichtungen) keine Wohnbebauung in der Nähe befindet (OT Knochenhof ca. 650 m nordnordöstlich, Mühlweg/Sudetenstraße 700 m südöstlich, OT Haidt ca. 1100 m nordöstlich, OT Blümleinsmühle ca. 1800 m westlich). Die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen ermöglicht grundsätzlich den Bau von nicht erheblich belastigenden Betrieben. Der Bau von Betrieben die wegen ihrem hohen Störungspotenzial z.B. einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen oder der Störfallverordnung oder anderen

gesetzlichen Regelungen unterliegen und daher nur in einem Mindestabstand zu empfindlichen Nutzungen zugelassen werden dürfen (z.B. Freizeitgebiete oder Wohnbebauung) ist in dem hier festgesetzten Gewerbegebiet sehr unwahrscheinlich. Solche Betriebe sind für gewöhnlich Industriegebieten oder dem Außenbereich vorbehalten. Für den Fall, dass doch ein solcher Betrieb in Frage kommt, ist die entsprechende Abstandsprüfung dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Durch die Bebauung des Gebietes wird die Kaltluftneubildung vermindert. Aufgrund Lage des Areals auf einem Hochpunkt wird aber keine wichtige Kaltluftschneise beeinträchtigt.

#### Ergebnis:

Durch die mögliche künftige Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet wird es hinsichtlich der Emissionen und Entstehung von Treibhausgasen zu einer möglichen partiellen Verschlechterung kommen. Die bisher auftretenden Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub und Geruch) treten zwar künftig nicht mehr auf, dafür sind aber Staub und Geruchs- und Abgasemissionen durch Gewerbe und Verkehr zu erwarten. Die Frischluftzufuhr ist wegen der nach drei Seiten offenen Lage des Baugebietes aber unproblematisch. Entstehende Emissionen werden durch die Anlage einer Hecke an der Nord- und Westseite teilweise verringert.

Aufgrund der großen Entfernung des Gebietes zu benachbarten Wohngebäuden in Hauptwindrichtung ist aber nur mit geringen bis keinen spürbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu rechnen. Die Kaltluftneubildung im Gebiet selbst wird vermindert. Durch den Anschluss des Gewerbegebietes an bestehende Gewerbebereiche und die dadurch relativ kurzen Wege zwischen den einzelnen Gewerbebetrieben, die aktuell zum Teil schon zusammenarbeiten, kann der notwendige Verkehr und damit auch die Menge an Treibhausgasen teilweise begrenzt werden.

Erheblichkeit: mittel

## **2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Das vorhandene Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, dem Fehlen von Vegetationsstrukturen, der nebenliegenden Staatsstraße 2255 und der direkt im Süden angrenzenden Industriegebiets-Gewerbegebietsfläche stark beeinträchtigt und baulich vorgeprägt, so dass dieser Landschaftsbestandteil momentan keine wesentliche positive Bedeutung für das Landschaftsbild hat. Auch die im Nordosten verlaufende 380-KV-Trasse beeinträchtigt das Landschaftsbild erheblich.

### Auswirkungen:

Durch die zukünftige Bebauung wird die vorhandene gewerbliche Bebauung aus dem bestehenden Industriegebiet auf die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen erweitert. Durch die geplante Ortsrandeingrünung am West-, Ost und Nordrand des Gebietes wird das Gebiet eingefasst und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild vermindert. Zur weiteren Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m Wandhöhe und 14 m Firsthöhe begrenzt um eine Abstufung der Bauhöhe zum Ortsrand hin zu erreichen.

### Ergebnis:

Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung im Anschluss an das südlich angrenzende Industriegebiet wird sich hinsichtlich des Landschaftsbildes keine wesentliche Veränderung ergeben.

Das vorhandene Landschaftsbild wird durch die geplante Maßnahme deutlicher strukturiert und durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen verbessert.

Erheblichkeit: gering

## **2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter beeinträchtigt. Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Erheblichkeit: keine

## **2.7 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten.

Wie oben ausgeführt sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, bzw. können die Auswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern die sich gegenseitig negativ verstärken sind nicht wahrscheinlich.

## **2.8. Zusammenfassende Bewertung**

### Beschreibung

Da der Naturraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch menschliche Einflüsse in der Vergangenheit schon stark überformt wurde und darüber hinaus auch wenige bis keine strukturgebenden Elemente aufweist, ist er für einen Schutzgüter aktuell nur von untergeordneter, für die weiteren nur von moderater Bedeutung.

### Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Plangebiet oder der angrenzenden Flächen.

### Ergebnis:

Die sich durch die Planung ergebenden negativen Einflüsse auf die Schutzgüter werden durch die festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend kompensiert.

## **2.9 Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen die aufgrund der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwarten sind auf die Schutzgüter**

Das BImSchG setzt unter Verweis auf maßgebliche Richtlinie (Seveso-III-Richtlinie) fest, dass die für diese Regelung relevanten Betriebsbereiche und Störfallbetriebe als solche zu bezeichnen sind und besonderen Auflagen und Genehmigungspflichten unterliegen, wenn sie die im Anhang 1 der 12. Verordnung zum BImSchG (Störfall-Verordnung) genannten Mengenschwellen für gefährliche Stoffe vor Ort vorhalten oder verwenden. Da die genannten Mengenschwellen sehr hoch sind und damit verbundenen Genehmigungsaufgaben und Betreiberpflichten hoch sind, ist es unwahrscheinlich, dass sich in dem geplanten und den angrenzenden bestehenden Baugebieten solche Betriebe überhaupt ansiedeln können. Aktuell sind jedenfalls keine vorhanden.

Potenzielle Störfallbetriebe sind wegen ihres sehr hohen Störgrades in der Regel Industriegebietstypisch oder nur im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung des südlich angrenzenden Industriegebietes von GI zu GE bewirkt daher, dass es künftig nahezu unmöglich ist, einen solchen Störfallbetrieb in dem Baugebiet anzusiedeln.

Da aktuell in der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe oder Betriebsbereiche vorhanden sind und die Ausweisung eines Gewerbegebietes bei der kleinteiligen Grundstücksaufteilung keinen Anhaltspunkt für eine künftige Zulässigkeit von

Störfallbetrieben erkennen lässt, sind schwere Unfälle oder Katastrophen die erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter im Sinne der europäischen Richtlinien und der nationalen Gesetze haben können, nicht zu erwarten.

### **3. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsumfangs (naturschutzfachlicher Ausgleich) wurde unter Kapitel E) Punkt 4 durchgeführt und auch der Einfluss auf streng geschützte Arten wurde prognostiziert. Die geplanten und festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im Kapitel E) näher dargestellt. Auf diese Darstellungen wird an dieser Stelle verwiesen.

### **4. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Für die Ausweisung der Gewerbegebetsflächen wurde ein Bereich gewählt, der wegen seiner geringen Bedeutung für Natur und Landschaft und die starke anthropogene Vorprägung eine Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter schon im Vorfeld vermeidet.

Durch die Wahl einer Fläche, die sich in einem ausreichend großen Abstand zur nächsten Wohnbebauung befindet und die direkt an eine bestehende Gewerbefläche angrenzt und gut über bestehende Verkehrswege an das überörtliche Straßennetz angebunden ist, wird vermieden, dass die Wohnbevölkerung durch zusätzliche Emissionen (Produktionslärm, Verkehrslärm, Gerüche, Staub...) über Gebühr belastet wird.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die die Neuausweisung des Baugebietes für die Schutzgüter bedeuten kann, wurden verschiedene Maßnahmen hinsichtlich Begrünung, Lärmschutz, Baugestaltung und Regenrückhaltung getroffen, welche die negativen Auswirkungen der Planung verringern oder ausgleichen. Diese Maßnahmen sind in den Kapiteln D) und E) näher beschrieben.

### **5. Übersicht über die wichtigsten geprüften und in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach sind momentan noch drei potenzielle Gewerbe- und Industrieflächen dargestellt, die aktuell (zum Teil) noch nicht bebaut sind.

Bei der ersten Fläche handelt es sich um die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – Industriegelände am Bahnhof. Die hier vorhandenen Gewerbeflächen sind sämtlich in privater Hand und befinden sich darüber hinaus in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten, so dass eine tatsächliche gewerbliche oder industrielle Nutzung aus rechtlichen Gründen und wegen der mangelnden Verfügbarkeit nicht in Frage kommt.

Bei zweiten Bereich handelt es sich um die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 – 1. Änderung „Gewerbepark Haidter Weg – Süd“. Die hier noch nicht bebauten Flächen sind bereits sämtlich reserviert und zum Teil schon verkauft, so dass abzusehen ist, dass der Bedarf an Gewerbeflächen mit diesen Flächen nur noch kurzfristig gedeckt werden kann.

Das dritte dargestellte Areal befindet sich zwischen dem Zennhäuser Weg und der Ansbacher Straße (südlich des AWO-Seniorenheims). Wegen seiner geringen Größe und der nicht vorhandenen Distanz zu der benachbarten Wohnbebauung scheidet auch dieses Gebiet für die Ansiedlung von Gewerbeflächen aus.

Die nun zur Überplanung vorgesehene Fläche ist derzeit noch nicht im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche grenzt jedoch direkt an ein bestehendes Industriegebiet an, weist eine genügend große Entfernung zur Wohnbebauung auf, ist verkehrsgünstig gelegen, topographisch zur Überbauung gut geeignet und darüber hinaus auch im Eigentum des Marktes Markt Erlbach, so dass die Fläche relativ kurzfristig überplant

und erschlossen werden kann. Aus diesen Gründen wurde die Entscheidung getroffen, hier ein neues Gewerbegebiet auszuweisen.

### 6. Verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand vorliegender allgemeiner Informationen (z.B. Biotopkartierung, Luftbilder, Darstellungen im Flächennutzungsplan...) und eigener Erhebungen erstellt. Darüber hinaus wurden Fachgutachten für die Schutzgüter Mensch (Lärmschutzgutachten), Pflanzen und Tiere (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zu Rate gezogen um die Beeinträchtigungen abschätzen zu können. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist außerdem die Erstellung eines Bodengutachtens geplant

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und bezieht sich auf die von der Planung betroffenen planerischen und Gesetzlichen Ziele. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Planung wurden bislang nicht festgestellt.

### 7. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Laut § 4c BauGB ist der Markt verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes auftreten, zu überwachen. Dies ist von Bedeutung um unvorhergesehene negative Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und um kurzfristig Abhilfe zu schaffen.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt um zu gewährleisten, dass nachteilige unvorhergesehene Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und behoben werden können:

1. Regelmäßige Ortstermine während der Erschließungs- und Bauarbeiten
2. Unterrichtung des Marktes durch Fachbehörden gemäß § 4 (3) BauGB
3. Regelmäßige Kontrollen nach Abschluss der Bauarbeiten
4. Regelmäßige Pflege der Ausgleichsflächen durch eigenes Personal des Marktes oder durch den jeweiligen Pächter

### 8. Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Erweiterung von ansässigen Gewerbebetrieben, sowie die Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht werden um langfristig ortsnahе Arbeitsplätze neu zu schaffen und um bestehende auf Dauer zu erhalten. Hierzu sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet, in Anspruch genommen werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des naturräumlichen Bestandes vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde ermittelt, welche Konflikte und Beeinträchtigungen sich durch die Realisierung der vorliegenden Planung auf die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Sach- und Kulturgüter) ergeben können.

In der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen welcher Einfluss auf die Schutzgüter durch die Planung erwartet wird:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	von geringer Erheblichkeit
Klima/Luft	von mittlerer Erheblichkeit
Boden / Fläche und Wasser	von mittlerer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	von mittlerer Erheblichkeit
Landschaft / Ortsbild	von geringer Erheblichkeit
Kultur-/Sachgüter	keine Erheblichkeit

Zur Vermeidung der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung, sowie zum Ausgleich der Eingriffe, die nicht zu vermeiden sind, werden im Zusammenhang mit der

vorliegenden Planung verschiedene Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen vorgesehen um die Eingriffe zu verringern oder zu kompensieren.

## 9. Referenzliste der Quellen

Für die Erstellung der Begründung und des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Messlinger (Flachlanden)
- Schallschutztechnische Untersuchungen des IB Sorge (Nürnberg) zum Bebauungsplan Nr. 24
- Bebauungspläne Nr. 14, 24 – 1. Änderung, Nr. 18 – 2. Änderung und deren Begründungen
- Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach
- Regionalplan der Region Westmittelfranken
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung
- Aussagen der UNB und der höheren Naturschutzbehörde zum Ausgleich und den geplanten CEF-Maßnahmen
- Machbarkeitsuntersuchung des Büros Inrotec (Markt Erlbach) zur Entwässerung des Baugebietes

## H) Planverfahren

### 1. Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan wird im regulären Verfahren erarbeitet, da die Anwendungsvoraussetzungen für Verfahren nach § 13 und 13a BauGB nicht gegeben sind. Parallel zu diesem Bebauungsplan wird auch der Flächennutzungsplan geändert, da der Bebauungsplan bisher noch nicht den Darstellungen im aktuell gültigen Flächennutzungsplan entspricht.

### 2. Verfahrensablauf

Das bisherige Planverfahren ist wie folgt abgelaufen. Die kursiv dargestellten Punkte folgen im weiteren Verfahren.

Einleitungsbeschluss für das Änderungsverfahren (GMR) und Auslegungsbeschluss	12.05.2015
Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	16.12.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	26.12.2016-17.02.2017
Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB	09.12.2016-17.02.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	<i>August 2017</i>
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	<i>Sommer 2017</i>
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	<i>Sommer 2017</i>
Abwägung und Satzungsbeschluss	<i>Herbst 2017</i>
Bekanntmachung (Rechtskraft nach Genehmigung FNP)	<i>Frühjahr 2018</i>

### 3. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan-Entwurf vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Sie war Gegenstand der Abwägung durch den Marktgemeinderates am .....

## I) Zusammenfassende Erklärung

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

**2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

**3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.**

Markt Erlbach, den .....

.....  
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbepark Lerchenfeld – Nord“, des Marktes Markt Erlbach wurde in der Fassung vom ..... vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Markt Erlbach, .....

.....  
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß