

# Gemeinde Röttenbach



## 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“

### **Begründung**

Stand: 13.01.2015

## Inhaltsverzeichnis

1	Lage des Planungsgebietes .....	3
2	Planungsabsicht .....	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	5
3.3	Biotopkartierung / ABSP .....	6
3.4	Schutzgebiete und Objekte .....	6
4	Umweltbericht .....	7
4.1	Einleitung.....	7
4.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	8
4.2.1	Schutzgut Boden .....	8
4.2.2	Schutzgut Wasser .....	8
4.2.3	Schutzgut Klima/ Luft .....	8
4.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	9
4.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm) .....	9
4.2.6	Schutzgut Landschaft.....	10
4.2.7	Kultur- und Sachgüter .....	10
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	10
4.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	10
5	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege .....	11
5.1	Konfliktanalyse und Eingriffsintensität.....	11
5.1.1	Bauliche Einrichtung .....	11
5.2	Auswirkung der Maßnahme auf die Schutzgüter .....	12
5.2.1	Flora .....	12
5.2.2	Fauna .....	12
5.2.3	Boden .....	12
5.2.4	Wasserhaushalt .....	12
5.3	Auswirkungen auf das Landschaftsbild.....	12
5.4	Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	12
5.4.1	Konfliktminimierung - Flächenalternativen .....	12
5.4.2	Bilanzierung der erforderlichen Maßnahmen und Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen .....	13
5.5	Maßnahmenumsetzung .....	15
5.5.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	15
5.5.2	Pflanzenlisten – Gehölzstrukturen der standortgerechten Gehölzarten .....	15
5.5.3	Saatgut .....	16
5.5.4	Ausführungshinweise .....	16
6	Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung .....	16
7	Aufstellungsvermerk .....	16

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs
----------	-------------------------------------

## 1 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Röttenbach zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“ und der GV-Straße von Röttenbach Richtung Obermauk (ehemalige Trasse der B2).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 638/4 und 649 der Gemarkung Röttenbach mit einer Fläche von ca. 0,49 ha.

Das Gebiet wird von nachstehenden Nutzungen begrenzt:

Süden: GV-Straße Röttenbach–Mauk, anschließend Abfahrt „Röttenbach-Nord“ der Bundesstraße B2

Westen: Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“

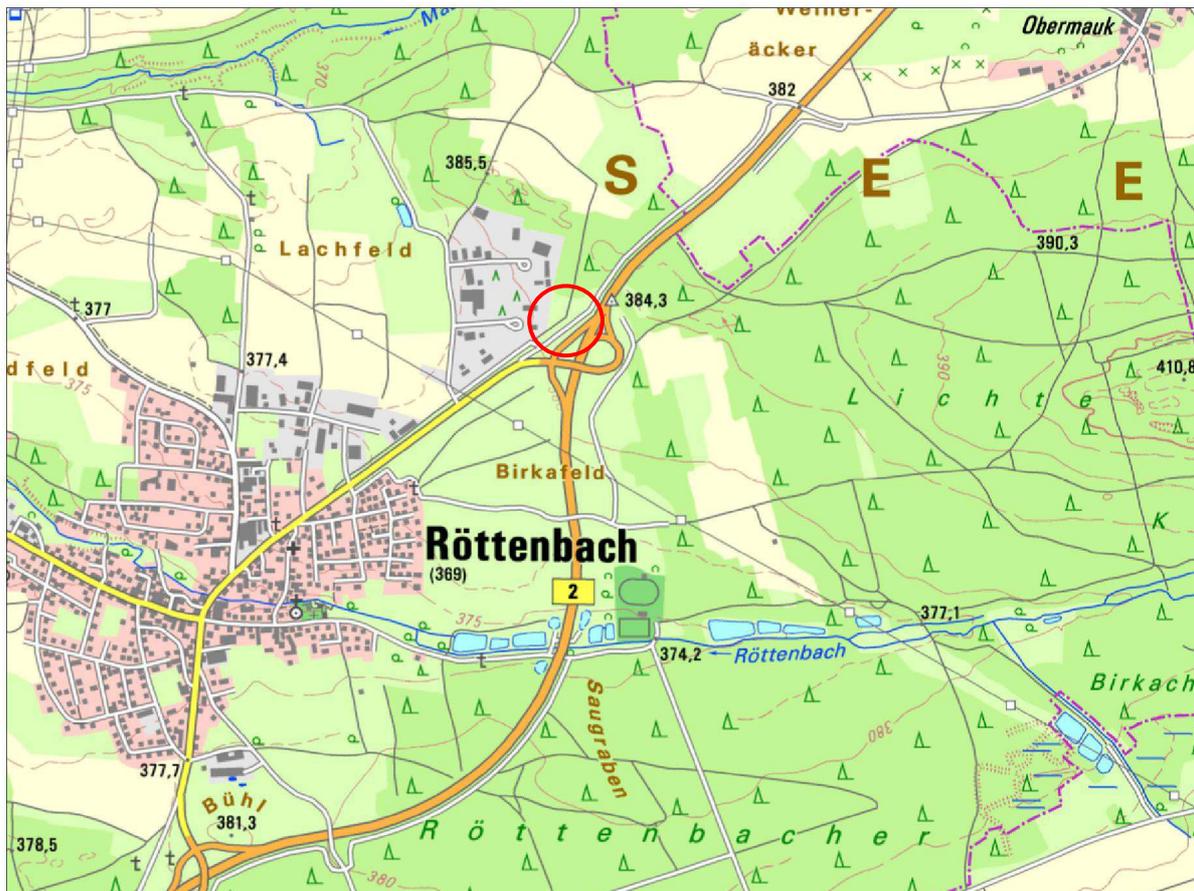
Norden: Waldfläche

Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Fünfteilholz“ ist aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Röttenbach, welche im sog. Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird heraus entwickelt. In dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Grundstück Fl. Nr. 649, Gemarkung Röttenbach als Gewerbefläche ausgewiesen.

Der am 17.12.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet am Fünfteilholz“ beinhaltet das westlich des Geltungsbereichs gelegene Gewerbegebiet. Die Neuausweisung ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Fünfteilholz“

Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt und hat eine mittlere Höhe von ca. 381 m ü. NN. Die durchschnittliche Geländeneigung ist kleiner 1,0 %.



Top: Karte 1:25000 Bayern, Maßstab 1:10000  
© Copyright: siehe Hinweis auf dem verwendeten Datenträger  
Seite 1 von 1

Abbildung 1 Lageplan, Ausschnitt aus der Topographischen Karte (ohne Maßstab)

## **2 PLANUNGSABSICHT**

Mit der Ausweisung des Planungsgebiets westlich des bestehenden Gewerbegebietes soll eine Erweiterungsmöglichkeit für einen bereits ansässigen Gewerbebetrieb geschaffen werden. Für diesen Handelsbetrieb, welcher sich seit mehreren Jahren im Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“ befindet, reichen die vorhandenen Betriebsflächen nicht mehr aus. Im Gewerbegebiet benachbarte Grundstücke sind nicht mehr verfügbar. Die Gemeinde Röttenbach hat daher beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Am Fünfteilholz“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 638/4 zu ändern und um das Grundstück Fl.Nr. 649 zu erweitern.

Zwar gibt es in der Umgebung mit dem Baugebiet 17 („Fünfteilholz II“) bereits ein rechtskräftiges Gewerbegebiet, diese Flächen sind für die weitere Entwicklung des Unternehmens jedoch nicht nutzbar. Das Unternehmen handelt mit hochwertigen Waren wie LKW, Auflegern und anderen technischen Geräten. Die Ausstellungsfläche muss in Sichtweite des Büros liegen, damit interessierte Kunden erkannt und beraten werden können. Der Verkauf wird ausschließlich durch den Betriebsinhaber gemanagt. Eine Ausstellungs- und Lagerfläche die mehrere hundert Meter vom Büro entfernt liegen würde, könnte nicht in den Betriebsablauf mit eingebunden werden. Eine Betriebsverlagerung insgesamt ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und auch nicht machbar. Die einzige Möglichkeit das expandierende Unternehmen in seinem gesunden Wachstum zu unterstützen liegt in der Erweiterung der Betriebsfläche unmittelbar am vorhandenen Standort.

Aufgrund der geplanten Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes auf der Nachbarfläche Fl.Nr. 638 sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Gemeinde Röttenbach beabsichtigt durch die vorliegende Planung keine über die organischen Maßstäbe hinausgehende Gewerbeentwicklung einzuleiten.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **3.1 REGIONALPLAN**

Entsprechend dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken ist Röttenbach als „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Bezüglich Natur und Landschaft befindet sich das Planungsgebiet außerhalb des großräumig im Regionalplan dargestellten ‚Landschaftsschutzgebietes‘.

Die Lage der Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Gemeinde Röttenbach sind der Karte unten zu entnehmen.

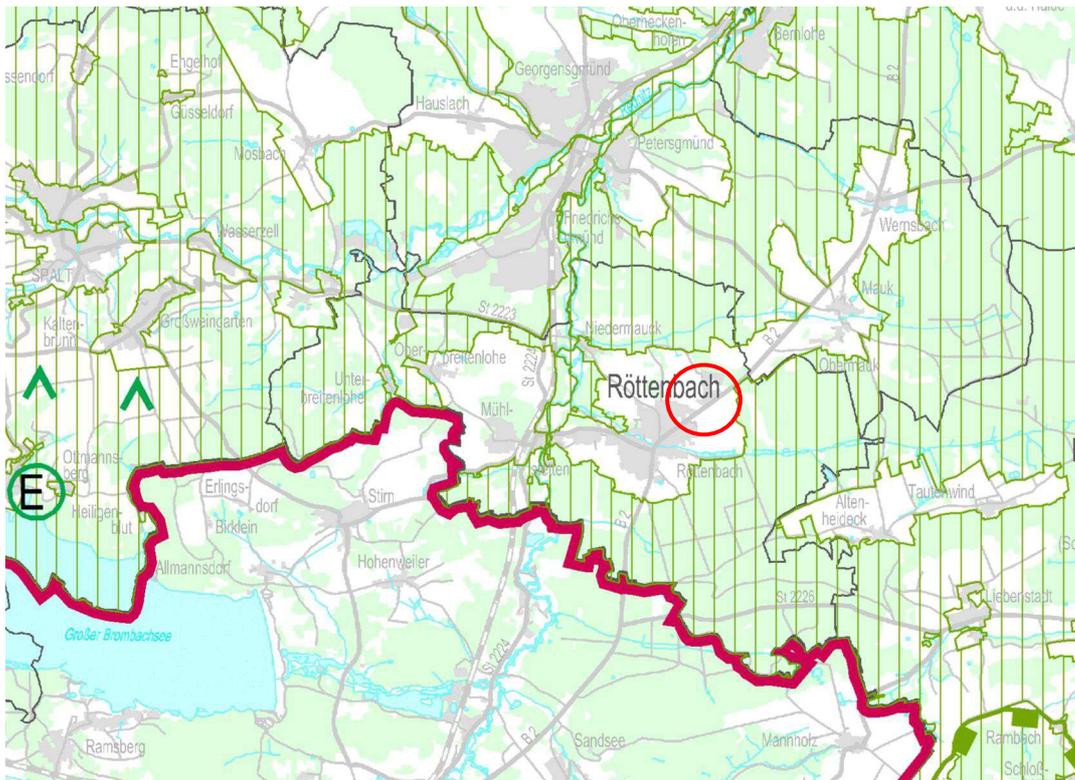


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Karte 3: Landschaft und Erholung); (Grüne senkrechte Schraffur: Landschaftsschutzgebiet)

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Das Planblatt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Röttenbach stellt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet mit der Notwendigkeit zur Erstellung eines GOP dar. Das Grundstück Fl. Nr. 638/4 ist bereits im bisherigen Gewerbegebiet „Am Fünftteilholz“ beinhaltet.



Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Planbl. zur 6. Änderung des FNP Röttenbach, (ohne Maßstab)

### 3.3 BIOTOPKARTIERUNG / ABSP

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung oder im ABSP genannte Zielflächen des Naturschutzes.

### 3.4 SCHUTZGEBIETE UND OBJEKTE

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG – 00428.01 (RH-02) „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth“ (vgl. Abbildung 2).

## 4 UMWELTBERICHT

### 4.1 EINLEITUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“ soll im östlichen Anschluss an den bestehenden Geltungsbereich eine Erweiterungsmöglichkeit für einen bereits ansässigen Gewerbebetrieb geschaffen werden. Für diesen Handelsbetrieb, der sich seit mehreren Jahren im Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“ befindet, reichen die vorhandenen Betriebsflächen nicht mehr aus. Im Gewerbegebiet benachbarte Grundstücke sind nicht mehr verfügbar. Die Gemeinde Röttenbach hat daher beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan um den Bereich der Fl. Nr. 638/4 und der Fl. Nr. 649 der Gemarkung Röttenbach zu erweitern. Die im Baugebiet Nr. 17 („Fünfteilholz II“) noch zur Verfügung stehenden Flächen sind für die weitere Entwicklung des Unternehmens nicht nutzbar. Das Unternehmen handelt mit hochwertigen Waren wie LKW - Auflegern und anderen technischen Geräten. Die im Änderungsbereich geplante Ausstellungs- und Lagerfläche muss in Sichtweite des Büros liegen, damit interessierte Kunden erkannt und beraten werden können. Der Verkauf wird ausschließlich durch den Betriebsinhaber gemanagt. Eine Ausstellungs- und Lagerfläche, die mehrere hundert Meter vom Büro entfernt liegen würde, könnte nicht in den Betriebsablauf mit eingebunden werden. Eine Betriebsverlagerung insgesamt ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und auch nicht machbar. Die einzige Möglichkeit, das expandierende Unternehmen in seinem gesunden Wachstum zu unterstützen, liegt in der Erweiterung der Betriebsfläche unmittelbar am vorhandenen Standort.

Aufgrund der betrieblich bedingten Erfordernisse zur Erweiterung des bereits ansässigen Betriebes auf der Nachbarfläche Fl. Nr. 638 sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Gemeinde Röttenbach beabsichtigt durch die vorliegende Planung keine über die organischen Maßstäbe hinausgehende Gewerbeentwicklung einzuleiten.

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

Für die o. a. Bauleitplanung sind insbesondere nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) einschlägig:

LEP B VI 1.1. (Z): Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

LEP B VI 1.3. (Z): In allen Gemeinden soll i. d. R. eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (...). Begründung zu LEP B VI 1.3. (Z): Für den gewerblichen Siedlungsbereich ist im Rahmen der organischen Siedlungsentwicklung sichergestellt, dass der Flächenbedarf für die ansässige Betriebe gedeckt werden kann (...), Flächen für Betriebe bereitgestellt werden können, die zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind (...).

## 4.2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 4.2.1 SCHUTZGUT BODEN

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Großregion 2. Ordnung dem Fränkischen Keuper Lias Land und dessen Naturraumeinheit 113 dem Mittelfränkische Becken. Die zweitgrößte Untereinheit des Naturraums 113 bildet der sandüberdeckte Teil östlich der Schwäbischen Rezat und Rednitz, wo die Verebnungsflächen des Keupers und erhöhten Flussterrassen mit Flusssanden und Flugsandfeldern bzw. -decken überlagert sind.

Der Naturraum 113 ist in seinem Gesamtbereich durch die sog. Sandstein-Keuper-Landschaft aus dem Erdzeitalter des Trias geprägt, welche die erste Stufe im für den Landkreis Roth typischen 3-Schichtstufenaufbau darstellt. Der Burgsandstein des Oberen Bunten Keupers, der über dem Coburger Sandstein des Keupers liegt, zeichnet sich hier mit seinen Böden oft durch Bodensäure und Nährstoffarmut aus. Nadelhölzer - hier Kiefernwälder - auf besseren Standorten mit Eiche und Buche beigemischt, bestimmen das Waldbild in dieser geologischen Formation. Bei den vorhandenen Waldstrukturen handelt es sich vorwiegend um Waldkiefernmonokulturen (*Pinus sylvestris*) überwiegend einer Altersklasse, mit vereinzelter Beimischung von Eiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*). Im Unterstand halten sich Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Holunder (*Sambucus nigra*). Gelegentlich findet man auch die spät blühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und den Faulbaum (*Frangula alnus*) als Unterholz. Ackerbauliche Nutzung findet auf den besseren, flach talwärts geneigten Böden statt.

Durch Flächenbeanspruchung greift das geplante Baugebiet in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Fläche von 0,491 ha, auf der die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) im Teilbereich mit zulässiger Bebauung teilweise verloren gehen. Die Funktion der Produktionsfläche für landwirtschaftliche Produkte geht verloren. Im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen wird im Vergleich mit der derzeitigen Nutzung ein verbesserter Zustand erreicht.

Flächen mit kartierten Biotopen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Naturpark und Landschaftsschutzgebiete sind von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht berührt.

### 4.2.2 SCHUTZGUT WASSER

Vorfluter ist der südlich gelegene Röttenbach, der westlich der Gemeinde Röttenbach in die Schwäbische Rezat mündet. Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht keine Wasserschutzgebietsausweisung.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse als bedingt gut einzustufen, da in den auslaufenden Schichten des Unteren Burgsandsteins auch Wechsellagen mit Lettenschichten anstehen.

Durch die geplante Nutzung wird im Teilbereich mit zulässiger Bebauung der Oberflächenabfluss erhöht und das Rückhaltevolumen des Bodens verringert. Die Grundwasserneubildungsrate wird in diesem Bereich ebenfalls verringert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung und Spritzmittel wird es in Zukunft nicht mehr geben. Zum teilweisen Ausgleich sollte, in für die Versickerung geeigneten Bereichen der Randeingrünung, unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

### 4.2.3 SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 650 mm im Jahr zu erwarten.

Die offenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im nordöstlichen Umfeld des Planungsgebietes zählen zu den Kaltluftabflussflächen im weiteren Einzugsbereich der Schwäbischen Rezat, die jedoch schon wesentlich durch die Dämme der Abfahrt der Bundesstraße B2 - Röttenbach Nord beeinträchtigt sind. Kleinklimatisch günstige Situationen können sich an den gebuchteten Waldrändern zum nördlich

anschließenden Wald bilden, da hier durch den lichterem Kiefernwald Warmluft, die sich tagsüber gebildet hat, gehalten wird und abends langsamer abfließen kann.  
Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse, die nicht durch im Anschluss bestehende Nutzungen bereits gegeben sind, ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### 4.2.4 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten - Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" -, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

##### Biotische Umweltfaktoren

##### Flora

Die derzeitige Ursprungsvegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um den Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation - und somit auch auf die gesamte darin vorkommende Tierwelt - bekannt und quantifizierbar sein. Ein Vergleich der realen mit der natürlichen Vegetation, wie sie vor dem Einfluss des Menschen bestanden hat, ist vor dem Hintergrund einer seit Jahrtausenden praktizierten Veränderung der Landschaft und somit auch der Lebensräume heutzutage nicht mehr zielführend.

Die potentielle natürliche Vegetation hingegen zeigt auf, wie sich die gegenwärtige Vegetation unter momentanen Umweltbedingungen ausbilden würde, ohne Eingreifen des Menschen. Es würde sich in einer gewissen Sukzessionszeit ein Endzustand (Klimaxgesellschaften im dynamischen Gleichgewicht) entwickeln. (vgl. Ellenberg 1978)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes würde sich somit über unterschiedliche Sukzessionsstadien ein Eichen-Hainbuchen-Mischwald mit Kieferbeimischung einstellen.  
Die derzeitige reale Vegetation auf dem Grundstück besteht aus einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiese.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Moos, 92281 Königstein eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

In den geplanten Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen werden vor allem Arten mit Lebensraum Hecke und freie Landschaft gefördert. Im Bereich der Grünflächen mit Baumpflanzungen entstehen wechselnde Standorte von Sonne bis Schatten. Das Nahrungsangebot insbesondere für Insekten wird verbessert. Dies hat positive Auswirkungen auf die Population der Fledermäuse und der Vögel. Kleinere Säugetiere bis zur Größe von Fuchs und Dachs können den in Grünflächen entstehenden Lebensraum teilweise nutzen. Für größere Säugetiere wie Schwarz- und Rehwild entsteht ein Lebensraumverlust, der zu verstärktem Verbiss durch Rehwild in den umliegenden Wäldern führen kann. Die festgesetzte Ausgleichsfläche Wiese mit Mahd nach dem 01. August kann den Verlust nur teilweise kompensieren.

#### 4.2.5 SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG / LÄRM)

Anlagenbezogene Immissionen aus dem geplanten Baugebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich zählt nicht zu den Naherholungsgebieten der Bevölkerung von Röttenbach. Durch die bestehende Vorbelastung im Abfahrtsbereich der Bundesstraße und angrenzende gewerbliche Nutzungen sind keine darüber hinausgehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Erholung zu erwarten. Durch die bestehenden Abstände zur Wohnbebauung und der Abschirmung durch Dammbereiche von Verkehrsanlagen sowie der im Westen bestehenden Bebauung des Gewerbegebietes sind keine Lärmbeeinträchtigungen gegeben.

#### 4.2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der sanft zum Röttenbach geneigten Landschaft. Das Planungsgebiet ist durch die im Osten anschließende Bundesstraße B2 mit der Abfahrt Röttenbach Nord und der bestehenden Bebauung des im Westen anschließenden Gewerbegebietes vorbelastet. Der einzige Übergang zur freien Landschaft liegt im Norden. Eine Fernwirksamkeit ist aufgrund der bis zu 6m hohen Dämme von Verkehrsanlagen, der bestehenden Bebauung und den im Norden anschließenden Waldflächen aus keiner Himmelsrichtung gegeben. Die geplante Nutzung bewirkt keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### 4.2.7 KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

### 4.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

### 4.4 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

## 5 GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, soweit bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

### 5.1 KONFLIKTANALYSE UND EINGRIFFSINTENSITÄT

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fünfteilholz“ geht aufgrund der damit verbundenen Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden.

Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Zeitlich begrenzte Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung und Überbauung
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Versiegelung des Untergrundes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus betrieblichen Anlagen
- Einwirkungen aus Verkehr

#### 5.1.1 BAULICHE EINRICHTUNG

Im Vorhabensbereich werden gewerbliche Gebäude und Nutz- und Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hergestellt. Die betrieblichen Anlagen werden eingezäunt.

## 5.2 AUSWIRKUNG DER MAßNAHME AUF DIE SCHUTZGÜTER

### 5.2.1 FLORA

Wie dargestellt geht durch die Baulandausweisung landwirtschaftlich genutzte Offenlandfläche verloren. Im Geltungsbereich sind keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung vorhanden.

### 5.2.2 FAUNA

Der Verlust des Lebensraumes für an landwirtschaftliche Nutzflächen insbesondere an Wiesen angepasste Lebewesen.

Verlust an Nahrungs- und Äsungsflächen, dadurch bedingte Erhöhung des Verbisses in den anschließenden Waldflächen

### 5.2.3 BODEN

Die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, und Lebensraumfunktion) gehen im Bereich mit zulässiger Bebauung teilweise verloren.

Die Funktion der Produktionsfläche für landwirtschaftliche Produkte geht im gesamten Vorhabensbereich verloren.

Im Bereich der Randeingrünung durch Hecken- Baum- und Strauchstrukturen, der Wiesenfläche mit extensiver Nutzung und des geplanten Grünweges wird ein im Vergleich zum derzeitigen Zustand ökologisch verbesserter Zustand erreicht.

### 5.2.4 WASSERHAUSHALT

Durch Versiegelungsmaßnahmen entsteht eine verminderte Grundwasserneubildung, die über Festsetzungen oder den geplanten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen nur bedingt ausgeglichen werden kann.

Durch die geplante Nutzung wird der Oberflächenabfluss erhöht und das Rückhaltevolumen des Bodens verringert. Anfallendes verschmutztes Oberflächenwasser wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird im überbaubaren Geltungsbereich verschlechtert.

Eine Beeinflussung von Grundwasserfließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen.

Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung wird es in Zukunft nicht mehr geben.

Zum teilweisen Ausgleich sollte bei geeigneten Bodenverhältnissen unverschmutztes Niederschlagswasser in den Randbereichen versickert werden.

## 5.3 AUSWIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTSBILD

Eine Fernwirksamkeit besteht aufgrund der umgebenden Topographie, der Vorbelastung des Umfeldes durch die im Osten anschließende Bundesstraße B2 mit der Abfahrt Röttenbach Nord und der bestehenden Bebauung des im Westen anschließenden Gewerbegebietes nicht.

Aufgrund der geringen Einsehbarkeit sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu verringern, wurden entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung und Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist jedoch im Wesentlichen nur im Nahbereich wirksam.

## 5.4 EINGRIFFSMINIMIERUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

### 5.4.1 KONFLIKTMINIMIERUNG - FLÄCHENALTERNATIVEN

Die Ausweisung einer zusätzlichen Bauparzelle im Rahmen einer 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fünftteilholz“ am vorgesehenen Standort beruht auf der Anbindung an bestehende Strukturen, den gegebenen Eigentumsverhältnissen (zukünftiger Nutzer ist Grundstückseigentümer und grenzt bereits mit Betrieb im Westen an) und der bestehenden Infrastruktur. Der gewählte Standort ist daher ohne Alternative.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Es ist keine weitere Zufahrt oder Ver- und Entsorgungseinrichtung erforderlich, da die Fläche der Erweiterung des westlich auf der Fl. Nr. 638 gelegenen Betriebes dient und über diesen und die bestehenden Grundstücksanschlüsse erschlossen ist.
- Neuanlage von Biotopelementen in Verbindung mit einer sinnvollen Biotopvernetzung zur umgebenden Landschaft.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt durch Festsetzungen für die Ausgleichsflächen und durch die Wahl der wasserdurchlässigen Befestigungen teilweise erhalten.
- Die Nutzung wird im Bereich der Festsetzungen für Hecken-, Baum- und Grasstrukturen, einer extensiv genutzten Wiese und eines Grünweges extensiviert.
- Im Bereich der Randeingrünung und der Ausgleichsfläche entstehen kleinklimatisch wirkende Flächen.
- Die Einzäunung ist aufgrund des Verzichtes auf Zaunsockel und bei 10 cm Bodenabstand für Tiere durchgängig.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Es entstehen keine tiergruppenschädigenden Anlagen.
- Spezifische Artenschutzmaßnahmen in Form von Steinhaufen und Totholzeinbringung sind in der Maßnahme vorgesehen.
- Der Nährstoffeintrag in den Boden wird im Geltungsbereich verringert.
- Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saat- und Pflanzgut.
- Zum Schutz für gehölzbewohnende Tierarten erfolgt die Pflege von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.
- Es sind keinerlei Grabarbeiten zur Herstellung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.
- Durch eine verdichtete Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Boden.
- Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht überbaute Parzellenflächen zu begrünen.
- Bei den Bauarbeiten verwendete Schmier- und Hydrauliköle müssen der Wasserschutzklasse 0 entsprechen.
- Randeingrünungen und Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft nicht eingezäunt werden.

#### 5.4.2 BILANZIERUNG DER ERFORDERLICHEN MAßNAHMEN UND ERMITTLUNG DER NOTWENDIGEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus den § 14 ff. BNatSchG i.V. mit dem BauGB ergibt, genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung, die nachfolgend kurz erläutert werden sollen.

An erster Stelle steht prinzipiell die Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Ausgleich ist der gleichwertige Ersatz einer Struktur oder Funktion am Ort des Eingriffs. Ist der Ausgleich nicht möglich, wird versucht, den Eingriff durch einen annähernd gleichwertigen Ersatz an anderer Stelle zu kompensieren.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG verbunden. Dieser Eingriff wird ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten und erweiterten Fassung vom Januar 2003.

Zur Anwendung kommt hier Punkt 3.2 Vorgehen nach dem Regelverfahren in vier Arbeitsschritten.

Der Kompensationsfaktor wird, entsprechend der Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, sowie aufgrund der im B-Plan enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen durch Festsetzungen zur Grundwasserneubildung, Verminderung Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung, Lage außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut, Arten und Lebensräume, Bündelung von Versorgungsleitungen, sparsamen Umgang mit Boden durch verdichtete Bauweise sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen gewählt.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs und dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst als auch auf einem anderen Grundstück im oder außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Durch die Gemeinde Röttenbach wurde eine Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Dies steht auch in Übereinstimmung mit den naturschutzrechtlich und fachlich zulässigen Festsetzungen im Bauabschnitt I.

Die Ausgleichsfläche wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Hierbei wird auch die extensive Pflege der Fläche festgelegt.

Zur besseren Gestaltung des Überganges in die freie Natur und zur Gestaltung des Ortsrandes wurden Ausgleichsmaßnahmen so festgesetzt, dass eine zukünftige Randeingrünung nach Norden, Süden und Osten entsteht. Abgeschildert durch Baum- und Heckenstrukturen wurde nördlich der Randeingrünung eine zur freien Landschaft hin offene Wiesenfläche, die den Verlust an Äsungsflächen teilweise kompensiert, festgesetzt.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Umwandlung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen in Gehölzpflanzungen aus heimisch standortgerechten Laubgehölzen mit Baum- und Staudenanteil sowie die Schaffung von extensiv genutzten Wiesenflächen stellen eine aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Aufwertung dar und entsprechen den in der Liste 3a des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angeführten Maßnahmen oder Nutzungen für Ausgleichsflächen.

Die Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Anlage 1.

Aufgrund des Wegfalls der ursprünglich geplanten Randeingrünung auf Fl.-Nr. 638 wurden zusätzliche 300 m<sup>2</sup> auf den Ausgleichsbedarf für die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs addiert (siehe Anlage 1, zweite Zeile: Fl.-Nr. 638). Dies entspricht der wegfallenden Randeingrünung mit 5 m Breite auf einer Länge von 60 m. Da diese Randeingrünung im Ausgleichskonzept des ursprünglichen Bebauungsplanes berücksichtigt war, muss sie mit einem Faktor von 1,0 ausgeglichen werden.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt damit gemäß Anlage 1 insgesamt **1.770 m<sup>2</sup>**

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch Herstellung einer Biotopfläche von rund 1.780 m<sup>2</sup>, bestehend aus etwa 980 m<sup>2</sup> Randeingrünung mit Hecken- und Baumstrukturen sowie 800 m<sup>2</sup> Extensivgrünland und Gras- und Krautsäumen.

Zur optimalen Gestaltung der Hecke als Lebensraum für Vogelarten und Reptilien wird eine Pflanzung mit innerer Strukturierung vorgenommen. In den Randbereichen der Hecke und der Wiese werden Steinhäufen sowie einzelne Baumstämme und Wurzelstockhaufen (Totholzstrukturen) ausgebracht. Der nördlich der Extensivwiese vorgesehene private Wirtschafts-/Grünweg wird durch mehrere Lesesteinhäufen abgegrenzt, um ein „Hineinwandern“ des Grünwegs in die Ausgleichsfläche zu verhindern.

Für Ansaaten ist eine kräuter- und artenreiche Saatmischung zu verwenden. Alternativ kann auch eine Begrünung durch Sukzession erfolgen. Eine Düngung erfolgt nicht.

Die Wiesenfläche darf nicht gedüngt oder eingezäunt werden. Die Wiese ist einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Zur Stützung des Bestands von Fledermaus- und höhlenbrütenden Vogelarten sollen 3 handelsübliche Fledermaus- und 5 Vogelnisthilfen in den Gehölzbeständen angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen verringert werden.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird durch Maßnahmen auf dem Grundstück vollständig kompensiert.

Flächennachweis:

Hecke aus heimischen Wildsträuchern	979 m <sup>2</sup>
Extensiv genutzte Wiese mit Mahd nach dem 01.08.	799 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen	<hr/> 1.778 m <sup>2</sup>

$$A_{\text{vorh.}} = 1.778 \text{ m}^2 > A_{\text{erf.}} = 1.770 \text{ m}^2$$

## 5.5 MAßNAHMENUMSETZUNG

### 5.5.1 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

#### Anlage einer Wildhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen

Durch strukturierte Hecken und Baumpflanzungen wird das Landschaftsbild aufgewertet; gleichzeitig werden wertvolle Lebensräume für Heckenbewohner geschaffen.

Zur optimalen Eingrünung werden Großbäume I. Ordnung oder Obstbaumhochstämme sowie Bäume II. und III. Ordnung gepflanzt (siehe Pflanzenlisten).

Die ausgewählten Strauchgehölze lassen sich bei Bedarf auch zurücksetzen und können so in üblicher Weise durch den Grundstücksbesitzer selbst gepflegt werden (Rückschnitt nur außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß BNatSchG).

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern in der heimischen Wildhecke beträgt 1,0 x 1,5 m. Die Anlage erfolgt 3-reihig im Bereich der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

#### Entwicklung einer Extensivwiese

Zwischen dem Wald nördlich der Baufläche und Heckenbereich wird durch Nutzungsbeschränkungen/Extensivierung eine intensiv genutzte Grünlandfläche naturschutzfachliche aufgewertet. Gegebenenfalls erforderliche Ansaaten haben mit gebietseigenem Saatgut zu erfolgen (z.B. Mähgut-Übertrag von artenreichen Wiesenflächen innerhalb desselben Naturraums oder Ansaat mit RSM Regio).

Für die Pflege sind folgende Maßgaben zu beachten:

- 1-malige Mahd pro Jahr ab dem 01. August, mit Abtransport des Mähguts
- Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung

### 5.5.2 PFLANZENLISTEN – GEHÖLZSTRUKTUREN DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Nachfolgende Pflanzenlisten enthalten im Planungsgebiet heimische Gehölze und Sträucher, die für die Heckenpflanzung zu verwenden sind. Die Arten- und Sortenauswahl richtet sich zum einen nach den Vorgaben des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth und nach der jeweiligen PNV (potentielle natürliche Vegetation) im Bereich der Planung.

Die Pflanzenqualität der Wildhecken aus heimischen Wildsträuchern wurde im Hinblick auf spätere Pflegemaßnahmen so gewählt, dass Entwicklungs- und Unterhaltungspflegemaßnahmen nicht nötig werden. Bei einer 3-reihigen Pflanzung und einer Heckenlänge von 140 m (Pflanzendichte je Pflanze 1,5 m<sup>2</sup>) werden ca. 280 Pflanzen benötigt. Hinzu kommen einzelne Hochstämme zur Verbesserung der vertikalen Strukturierung und der Wirksamkeit in Bezug auf das Landschaftsbild.

Folgende Arten sind in den angegebenen Stückzahlen und (Mindest-)Pflanzqualitäten zu pflanzen:

#### Hochstämme:

2 Stück Pyrus pyraeaster	H 3xv StU12-14
2 Stück Prunus avium	H 3xv StU12-14
1 Stück Qercus robur	H 3xv StU12-14
2 Stück Sorbus domestica L.	H 3xv StU12-14
2 Stück Sorbus torminalis	H 3xv StU12-14
1 Stück Juglans regia	H 3xv StU12-14

#### Heister:

15 Stück Carpinus betulus	vHei 175 – 200
7 Stück Sorbus aucuparia	vHei 150 – 200
8 Stück Betula pendula	vHei 150 – 200
10 Stück Acer campestre	vHei 150 – 175
7 Stück Sorbus domestica	vHei 125 – 150
8 Stück Sorbus torminalis	vHei 125 – 150

#### Sträucher:

25 Stück Cornus mas	vStr 3 Tr, 60 – 100
25 Stück Cornus sanguinea	vStr 3 Tr, 60 – 100
25 Stück Corylus avellana	vStr 3 Tr, 60 – 100
20 Stück Euonymus europaeus	vStr 3 Tr, 60 – 100
10 Stück Lonicera xylosteum	vStr 3 Tr, 60 – 100

40 Stück Prunus spinosa	vStr 3 Tr, 60 – 100
25 Stück Rhamnus frangula	vStr 3 Tr, 60 – 100
25 Stück Rosa canina	vStr 3 Tr, 60 – 100
20 Stück Sambucus racemosa	vStr 3 Tr, 60 – 100
15 Stück Viburnum lantana	vStr 3 Tr, 60 – 100

### 5.5.3 SAATGUT

Für Wiesenflächen ist naturraumtreues Saatgut zu verwenden, z.B. Mähgut von artenreichem Grünland, alternativ

RSM Regio (Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“)  
bzw. bei Nicht-Verfügbarkeit RSM 8.1 Variante 1

### 5.5.4 AUSFÜHRUNGSHINWEISE

Bei der Gehölzpflanzung ist auf Artengruppen zu achten, die untereinander abwechseln sollen. Die Sträucher sind bei der Pflanzung nicht zurückzuschneiden, sondern bei der geforderten Einzellochpflanzung tief einzupflanzen. Ebenso Bäume II. und III. Ordnung.

Obsthochstämme und Bäume II. und III. Ordnung sind an jeweils einem Pfahl zu befestigen, der vor der Pflanzung einzuschlagen ist. Es sind Pfähle 200 cm lang, weißgeschält mit 8er Zopf zu verwenden. Wildverbisschutz ist an den Obsthochstämmen anzubringen.

Für Bäume I. Ordnung ist eine Dreibockverankerung vorzunehmen.

Zur Befestigung sollen handelsübliche Kokosfaserstricke benutzt werden.

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten ist die Pflege von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Eine Pflanzdichte von < 1,5m<sup>2</sup>/Pflanze ist bei den Sträuchern in der heimischen Wildhecke einzuhalten (Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m). Die Anlage erfolgt im Süden und Osten durchgehend 3-reihig, um eine blickdichte Hecke zu entwickeln.

## 6 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN BEI VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Nachteile durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

## 7 AUFSTELLUNGSVERMERK

Klos GmbH & Co. KG,  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung

aufgestellt: Spalt, den 11.10.2012  
geändert: Spalt, den 03.12.2013  
Spalt, den 13.01.2015



---

M. Klos, Dipl.-Ing.

**Anlage 1 zur Begründung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz“**

**Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

(gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums)

**Tabelle: Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen**

Fl. Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträchtigungssintensität	Kompensationsfaktor	Begründung des Kompensationsfaktors (siehe auch Listen 1a bis 1c des Leitfadens)	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Flächenbe-darf für Ausgleichs-maßnah-men in m <sup>2</sup>
638/4	Randeingrünung Grünfläche mit Baum- und Strauchstrukturen	Bebauungstyp A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Kategorie II: Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen	A II	0,8 – 1,0 Gewählt Aufgrund Maßnahmen zur Eingriffsminderung 0,8	Es ist keine weitere Zufahrt oder Ver- und Entsorgungseinrichtung erforderlich, da die Fläche der Erweiterung des westlich auf der Fl. Nr. 638 gelegenen Betriebes dient und über diesen und die bestehenden Grundstücksanschlüsse erschlossen ist.  Neuanlage von Biotopelementen in Verbindung mit einer sinnvollen Biotopvernetzung zur umgebenden Landschaft.  Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt teilweise durch Festsetzungen für die Ausgleichsflächen und durch die Wahl wasserdurchlässiger Befestigungen teilweise erhalten.	164	131
638	Geplante, aber nicht umgesetzte Randeingrünung des ursprünglichen Bebauungsplans	Bebauungstyp A: Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Kategorie II: Ortsrandbereich mit Grünstrukturen	A II	0,8 – 1,0 Gewählt nach Abstimmung mit UNB (Ausgleich für ehemalige Randeingrünung 1:1) 1,0	Die Nutzung wird im Bereich der Festsetzungen für Hecken-, Baum- und Grasstrukturen, einer extensiv genutzten Wiese und eines Grünweges extensiviert.  Im Bereich der Randeingrünung und der Ausgleichsfläche entstehen kleinklimatisch wirkende Flächen.  Die Einzäunung ist aufgrund des Verzichtes auf Zaunsockel und bei 10 cm Bodenabstand für Tiere durchgängig.  Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut, Arten und Lebensräume.	300	300

Bebauungsplan Nr. 16 Gewerbegebiet „Am Fünftteilholz“  
2. Änderung

Fl. Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträchtigungintensität	Kompensationsfaktor	Begründung des Kompensationsfaktors (siehe auch Listen 1a bis 1c des Leitfadens)	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Flächenbe- darf für Ausgleichs- maßnah- men in m <sup>2</sup>
649 Gem. Röt- ten- bach	Landwirt- schaftli- ches Grünland	Bebauungstyp A:  Hoher Versie- gelungs- bzw. Nutzungsgrad	Kategorie I: Fläche geringer Bedeu- tung für Natur- haushalt und Land- schafts- bild	A I	0,3 – 0,6 Gewählt Aufgrund Maßnah- men zur Eingriffs- minderung 0,5	<p>Es entstehen keine tiergruppenschädigenden Anlagen. Spezifische Artenschutzmaßnahmen in Form von Steinhaufen und Totholzeinbringung sind in der Maßnahme vorgesehen.</p> <p>Der Nährstoffeintrag in den Boden wird im Geltungsbereich ver- ringert.</p> <p>Verwendung von standortgemäßem, autochthonem Saat- und Pflanzgut.</p> <p>Zum Schutz für gehölbewohnende Tierarten erfolgt die Pflege von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Auf- zuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.</p> <p>Es sind keinerlei Grabarbeiten zur Herstellung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.</p> <p>Durch eine verdichtete Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Boden.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht überbau- te Parzellenflächen zu begrünen.</p> <p>Bei den Bauarbeiten verwendete Schmier- und Hydrauliköle müssen der Wasserschutzklasse 0 entsprechen.</p> <p>Randeingrünungen und Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft nicht eingezäunt werden.</p>	2.678	1.339
<b>Gesamtbedarf an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen</b>								<b>1.770 m<sup>2</sup></b>