Stadt Burgbernheim

Landkreis Neustadt an der Aisch
– Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schweb-heim Ost"
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 16.09.2021

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Burgbernheim
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Matthias Schwarz

Rathausplatz 1
91593 Burgbernheim

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Aline Schnee
B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

Planstand **Vorentwurf vom 16.09.2021**

Nürnberg, 16.09.2021
TB|MARKERT

Adrian Merdes

Burgbernheim, 16.09.2021
Stadt Burgbernheim

1. Bürgermeister Matthias Schwarz

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**6**
A.1	**Anlass und Erfordernis**	**6**
A.2	**Ziele und Zwecke**	**6**
A.3	**Verfahren**	**6**
A.4	**Ausgangssituation**	**7**
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.5	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**9**
A.5.1	Übergeordnete Planungen	9
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.5.3	Naturschutzrecht	13
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.5.5	Wasserhaushalt	18
A.5.6	Immissionsschutz	18
A.5.7	Denkmalschutz	19
A.5.8	Baubeschränkungen	20
A.5.9	Fachplanungen und -gutachten	20
A.6	**Planinhalt**	**20**
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	20
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	20
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	21
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	21
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	21
A.6.6	Wasserhaushalt	21
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO	21
A.6.8	Flächen für Stellplätze	22
A.6.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	22
A.6.10	Grünordnung	22
A.6.11	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.6.12	Immissionsschutz	29
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	30
A.6.14	Flächenbilanz	31
A.7	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	**31**
B	**Umweltbericht**	**32**
B.1	**Einleitung**	**32**

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 32
B.2 Ziele und Zwecke 32
B.2.1 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 32
B.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes 35
B.3.1 Schutzgut Fläche 35
B.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 35
B.3.3 Schutzgut Boden 35
B.3.4 Schutzgut Wasser 36
B.3.5 Schutzgut Luft und Klima 36
B.3.6 Schutzgut Landschaft 36
B.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 37
B.3.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 37
B.3.9 Wechselwirkungen 37
B.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 37
B.4.1 Wirkfaktoren 37
B.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 38
B.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 38
B.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 39
B.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 39
B.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima 39
B.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 40
B.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 40
B.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 40
B.4.10 Wechselwirkungen 40
B.4.11 Belange des technischen Umweltschutzes 42
B.4.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 42
B.4.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 42
B.5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 43
B.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 43
B.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung 43
B.6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes 44
B.6.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen 46
B.6.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 48
B.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 49
B.8 Zusätzliche Angaben 49

B.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 49
B.8.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 50
B.8.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) 50
B.8.4 Referenzliste mit Quellen 51
B.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 52
C Rechtsgrundlagen 53
D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 53
E Abkürzungsverzeichnis 54
F Verzeichnis der Anlagen 54

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In Burgbernheim bestehen Bestrebungen zur Restrukturierung und Erweiterung einer gewerblichen Fläche im Osten des Gewerbegebiets Schwebheim auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 241, 242, 243, 243/1, 505 und 506/1 der Gemarkung Schwebheim. Die Stadt Burgbernheim möchte eine gewerbliche Entwicklung im Ortsteil ermöglichen.

Die Restrukturierung aufgrund eines Brandereignisses erfolgt auf dem Betriebsgelände der Engelhardt + Geissbauer GmbH auf den Flst.-Nrn. 241, 242, 505 und 506/1 der Gemarkung Schwebheim. Zusätzlich soll eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf dem unbebauten Außenbereich mit dem Flst-Nrn. 243 und 243/1 der Gemarkung Schwebheim erfolgen.

Ein Teil des Plangebiets ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Derzeit besteht daher für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zusätzlich wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da ein Teil des Plangebiets im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche nach §35 dargestellt wird.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt, durch den Wiederaufbau und die Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Nutzung, das Ziel, den Wirtschaftsstandort Schwebheim zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen. Aufgrund der angestrebten Nutzungen soll auf dem etwa 4,5 ha großen Grundstück ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Mit der Planung soll eine effiziente Erschließung erfolgen.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Burgbernheim hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ im Regelverfahren aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burgbernheim entwickelbar, da die Fläche nicht vollumfänglich als Gewerbefläche dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (4. Änderung).

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Burgbernheim liegt im Südwesten des mittelfränkischen Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Der Ortsteil Schwebheim liegt ca. 6 km nordöstlich von Burgbernheim und ist gekennzeichnet durch seine bäuerlich strukturierte Landschaft und dem angrenzenden fruchtbaren Ackerland. Im Osten des Gewerbegebiets Schwebheim befindet sich das Plangebiet. Es wird in südlicher Richtung durch die Hauptstraße bzw. Illesheimer Straße sowie in nördlicher und östlicher Richtung durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Das etwa 4,5 ha große Plangebiet umfasst zum einen das bestehende Betriebsgelände der Engelhardt + Geissbauer GmbH auf den Flst.-Nrn. 241, 242, 505 und 506/1 der Gemarkung Schwebheim. Zum anderen umfasst es die geplanten Erweiterungsflächen im bislang nicht überplanten Außenbereich auf den Flst.-Nrn. 243 und 243/1 der Gemarkung Schwebheim. In diesem Bereich befindet sich außerdem eine geschotterte Fläche, welche vom angrenzenden Betrieb als Lager- und Parkplatzfläche genutzt wird.

Die Flurstücke befinden sich aktuell zum Teil in privatem Besitz des Betriebs Engelhardt + Geissbauer GmbH und zum Teil im Besitz der Stadt Burgbernheim.

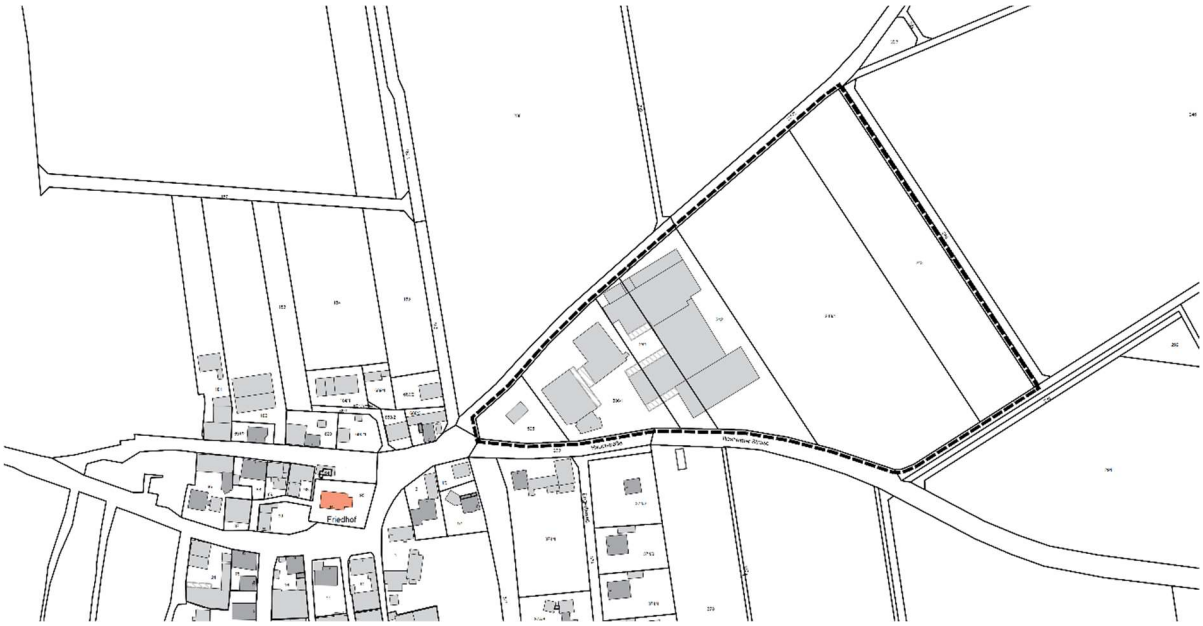

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, Plangrundlage: ALKIS

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet wird bisher überwiegend gewerblich genutzt, im Westen befindet sich der Betriebssitz der Firma Engelhardt + Geissbauer GmbH. Der östliche Teil des Plangebiets ist bisher nicht überbaut und wird gegenwärtig landwirtschaftlich bzw. zur Lagerung genutzt. Ansonsten ist das Plangebiet in nördlicher und westlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, in südlicher und westlicher Richtung schließt Wohnbebauung an.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Der Westen des Plangebiets, auf welchem sich der Betriebssitz der Firma Engelhardt + Geissbauer GmbH befindet, wird gegenwärtig durch die Hauptstraße erschlossen. Die Hauptstraße durchzieht Schwebheim in West-Ost-Richtung, welche in östlicher Richtung innerhalb von 2 km in der Bundesstraße 470 und in westlicher Richtung innerhalb von 0,8 km in der Bundesstraße 13 mündet. Die Zufahrt auf die B 470 ist dabei beschränkt, sodass die Zufahrt über beide Anschlusspunkte erfolgt. Die Bundesautobahn 7 kann vom Plangebiet in etwa 10 km südwestlicher Richtung über die Anschlussstelle Bad Windsheim sowie in etwa 15 km nordwestlicher Richtung über die Anschlussstelle Uffenheim-Langensteinach erreicht werden.

Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Burgbernheim
Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Schwebheim ist ein von Höfen mit Scheunen und anderen Anbauten sowie freistehenden Einfamilienhäusern geprägtes Straßendorf. Die Wohnnutzung prägt dabei den eigentlichen Ortsteil. Im Nordosten, innerhalb des Plangebiets, besteht bereits eine gewerbliche Nutzung, die in die freie Landschaft wirkt und hier Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild nimmt. Umliegend um den Ortsteil und das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände des Plangebiets, wie auch der Ortsteil insgesamt, weist ein leichtes Gefälle von Norden in Richtung Süden auf. Die Geländehöhe beträgt zwischen 326 bis 334 m über NHN. Aufgrund der Geländeneigung wirkt sich eine etwaige Bebauung vorrangig in Richtung Süden aus.

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet ist derzeit noch im östlichen Teil landwirtschaftlich bzw. wird im westlichen Teil gewerblich genutzt. Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet in Form einer

südwestlich verlaufenden Gehölzhecke vorhanden. Diese wird im Zuge der Bauarbeiten teilweise entfernt werden und an der östlichen Bebauungsgrenze sowie zum Teil an der nördlichen wie auch südlichen Grenze ergänzt werden.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [Z.1.1.1]*
- *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [G.1.1.1]*
- *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z.1.1.2]*
- *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. [G.1.2.2]*
- *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
  - *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, […]*
  - *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

  genutzt werden. [G.1.2.2]
- *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. [G.1.4.1]*
- *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [G.2.2.2]*

- *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
  - *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, […]*
  - *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann […] [G.2.2.5]*
- *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G.3.1]*
- *Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. [Z.4.1.1]*
- *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. [G.5.1]*

A.5.1.2 Regionalplan Westmittelfranken 2000

Der zu berücksichtigende Regionalplan Westmittelfranken (Stand nach der elften Verordnung 08. August 2000) stellt Burgbernheim als Kleinzentrum im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Durch die Stadt verläuft eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Richtung Bad Windsheim und Neustadt an der Aisch (orange). Ebenso liegt Burgbernheim nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (grün).

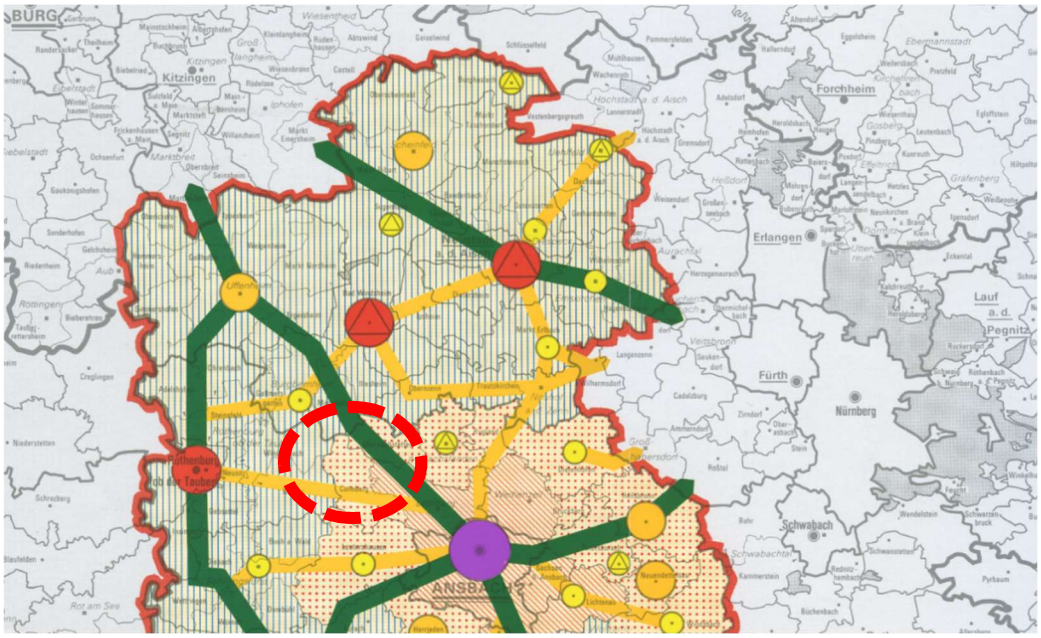

Abbildung 3: Auszug Regionalplan Westmittelfranken - Karte zur Raumstruktur
Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (ohne Maßstab)

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans Westmittelfrankens (Stand 01.08.2000) relevant:

1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken

- *Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.*

  Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. [1.1]

- *Die Standortvoraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der einzelnen Teilräume sollen durch den Ausbau des regionalen Straßennetzes, bevorzugt entlang der Entwicklungsachsen und zwischen den zentralen Orten, sowie durch eine attraktive öffentliche Verkehrsbedienung, vor allem unter Einbeziehung von Bahnhaltepunkten, insbesondere von und zu den regionalen Arbeitsmärkten, verbessert werden.*

  Der konsequente Ausbau der Abwasserbeseitigung wie auch die Stärkung des Verbundes der Wasserversorgung soll angestrebt werden. […] [1.3]

- *Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden.*

  Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden. [1.4]

2 Raumstruktur

- *Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren Burgbernheim […] möglichst dauerhaft zu sichern. [G.2.1.2.1]*

- *Die Mittelbereiche Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Weißenburg i.Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.*

  Zur Auflockerung der zum Teil einseitigen Wirtschaftsstruktur soll durch die Neuansiedlung entsprechender Unternehmen auf die Erweiterung des in diesem Teilraum noch unzureichenden Angebots an insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden. [2.2.2.3]

5 Wirtschaft

- *Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden. […] [5.1.1.1]*

- *Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen. […] [5.1.1.2]*

- *[…] In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft*

sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden. […]

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden. [5.1.1.3]

- *Für Branchen mit besonderen Standortanforderungen sollen in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der anzustrebenden Raum- und Siedlungsstruktur Flächen an geeigneten Standorten in der Region bevorzugt bereitgestellt werden, soweit ein konkreter Bedarf vorliegt oder abzusehen ist. [5.1.2.2]*
- *In der Region Westmittelfranken sollen der vorhandene industrielle Besatz gesichert und die Entwicklung des industriellen Sektors weiter gestärkt werden. Der infrastrukturellen Ausstattung und den ökologischen Belangen sowie dem Landschaftsbild soll dabei Rechnung getragen werden. [5.5]*
- *Im Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim soll die industrielle Entwicklung vor allem in den zentralen Orten, insbesondere im Mittelzentrum Neustadt a.d.Aisch, im möglichen Mittelzentrum Bad Windsheim sowie in den Unterzentren Scheinfeld und Uffenheim, verbessert werden. [5.5.2]*

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
(digitale Fassung - ohne Maßstab)

Die Stadt Burgbernheim besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. In diesem wird ein Teilbereich des gegenständlichen Planungsgebiets derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ausgewiesen. Die Entwicklung des angestrebten Bebauungsplanes aus den Darstellungen des FNP ist nicht möglich. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (4. Änderung). Diese erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es bislang keinen Bebauungsplan. Innerhalb des bebauten Bereiches ist das Plangebiet nach § 34 BauGB als Bebauungszusammenhang zu werten, die bislang nicht bebauten Bereiche gelten als Außenbereich nach § 35 BauGB.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet und die weitere Umgebung befinden sich außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Das Nächstliegende amtlich kartierte Biotop „Bachbegleitende Gehölze an Ainbach und Aisch, von der Quelle bis Bad Windsheim“ (Biotopnummer:6528-0003) befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebiets am Ainbach.

Die Nächstliegenden Schutzgebiete sind der Naturpark Steigerwald, ca. 2 km nördlich des Plangebiets, sowie die Frankenhöhe in ca. 4 km Entfernung.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und ggf. hinsichtlich des Vorliegens der Ausnahmegründe des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen.

A.5.4.2 Ergebnis der saP

Die saP wurde vom Planungsbüro sbi-silvaea biome institut aus Sugenheim im Jahr 2019 erarbeitet. Die Ergebnisse werden hier auszugsweise wiedergegeben und sind in *kursiver* Schrift mit linkem Randstrich hervorgehoben.

A.5.4.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- *M1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung bzw. vor Beginn der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.*

A.5.4.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 2 und 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

***CEF1:** Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier) oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird (REG. V. MITTELFRANKEN 2018). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 14.000 m² (hier sechs betroffene Feldlerchenpaare und ein Wiesenschafstelzenpaar) anzulegen. Der Ausgleich kann in einer zusammenhängenden Fläche mit einer Mindestbreite von 20 m, oder in Form von mehreren Blühstreifen jeweils mit einer Mindestbreite von 20 m erfolgen. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Folgende Punkte müssen bei der Anlage der Feldlerchenfläche beachtet werden:*

o Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig/)

o Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen.

o Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre.

o Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober – Ende Februar zu erfolgen.

o Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.

o Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM).

o Abstand zum nächsten Wald, Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung: Mindestens 100 m.

Die Ausgleichsfläche / Ausgleichsflächen ist / sind so lange anzulegen, bzw. zu erhalten, wie der Eingriff wirkt, maximal jedoch 25 Jahre.

***CEF2**: Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.*

A.5.4.3 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

A.5.4.3.1 Vorkommen betroffener Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Es wurde jedoch ein kleines Vorkommen des Sommer-Adonisröschen (Adonis aestivalis) am östlichen Ackerrand der Fl.-Nr. 243 festgestellt. Diese Pflanzenart ist sowohl auf der bayerischen als auch deutschen Roten Liste als gefährdet (RL Status 3) gelistet.

A.5.4.3.2 Vorkommen betroffener Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Säugetiere

Für das Gebiet sind bisher keine Kartierungen von streng geschützten Säugetierarten erfolgt. Fledermäuse werden aufgrund der fehlenden Schlüsselstrukturen hier nicht näher behandelt. Für Fledermäuse kann das Gebiet nur als gelegentliches Jagdgebiet oder Überfluggebiet eine Rolle spielen. Andere streng geschützten Säugetierarten, wie z.B. Biber (Castor fiber) oder Haselmaus (Muscardinus avellanarius), können aufgrund fehlender Strukturen und Habitaten ausgeschlossen werden.

Reptilien

Grundsätzlich ist im betroffenen Gebiet ein Vorkommen der Zauneidechse (Lacerta agilis) wie auch der Schlingnatter (Coronella austriaca) nicht auszuschließen. Daher wurde das Untersuchungsgebiet auf Vorkommen dieser streng geschützten Arten vor allem entlang der Feldwege abgesucht. Für diese Arten ist eine ausschließlich agrarische Nutzung ohne ausreichende Randstrukturen jedoch kein (Teil-) Lebensraum. Ein direktes Vorkommen im Planungsbereich kann nach Nachsuche ausgeschlossen werden.

Alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Planungsgebiet liegen keine permanenten oder ephemeren Gewässer. Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten kann aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Libellen

Im Planungsgebiet liegen keine permanenten oder ephemeren Gewässer. Ein Vorkommen von Libellenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) kann im UG ausgeschlossen werden.

Käfer

Ein Vorkommen von Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) oder weiteren streng geschützten Käferarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) konnte nicht festgestellt werden.

Tag- und Nachtfalter

Ein Vorkommen von Schmetterlingen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (97/62/EG) oder weiteren streng geschützten Schmetterlingsarten gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) kann im UG aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

A.5.4.3.3 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Aus dem Planungsgebiet selbst lagen bisher keine direkten avifaunistischen Erfassungen vor, wie auch die ASK-Abfrage bestätigte. Am 17.05., 20.05. sowie 11.06.2019 erfolgte eine gezielte Erfassung der Avifauna im Planungsgebiet.

Insgesamt konnten zwölf Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen sind die Feldlerche (Alauda arvensis), Wiesenschafstelze (Motacilla flava) und der Feldsperling (Passer montanus) als artenschutzrechtlich relevante Arten direkt vom Vorhaben betroffen (in Tabelle blau gekennzeichnet). Für diese Arten werden somit Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich. Von den zwölf nachgewiesenen Arten sind drei Vogelarten nach der Roten Liste Bayerns und fünf nach der Roten Liste von Deutschland gefährdet.

Status	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL BY 2016	RL D 2015	EHK
B	Amsel	*Turdus merula*			
A	Bachstelze	*Motacilla alba*			
DZ	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	2	3	s
B	Feldlerche	*Alauda arvensis*	3	3	s
B	Feldsperling	*Passer montanus*	V	V	g
B	Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*			
B	Haussperling	*Passer domesticus*	V	V	
NG	Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	V	3	u
A	Rebhuhn	*Perdix perdix*	2	2	s
DZ	Sperber	*Accipiter nisus*			g
B	Star	*Sturnus vulgaris*		3	
B	Wiesenschafstelze	*Motacilla flava*			u
Gesamt: 12 festgestellte Vogelarten					

A.5.4.4 Gutachterliches Fazit

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung behandelt die geplante Erweiterung der Gewerbefläche der Engelhardt und Geissbauer GmbH in Schwebheim, einem Ortsteil von Burgbernheim. Die geplante Erweiterungsfläche umfasst ca. drei Hektar, wovon ca. zwei Hektar bebaut werden.

Vom Eingriff betroffen sind drei europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Es handelt sich um die Feldlerche (Alauda arvensis), die Wiesenschafstelze (Motacilla flava) und den Feldsperling (Passer montanus).

Insgesamt ergibt sich eine Maßnahme zur Vermeidung, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Darüber hinaus werden zwei Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Darunter ist auch eine Maßnahme zur Kontrolle und der fachgerechten Umsetzung.

Unter vollständiger Beachtung der angeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden keine Verbotstatbestände ausgelöst und der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.

(Auszug aus: sbi - silvaea biome institut, saP für die geplante Gewerbeerweiterung, 08.07.2019)

A.5.5 Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche verzeichnet. Hauptvorfluter in die Aisch ist der Engertsbach.

Im Rahmen der Erschließungsplanung[1] für die Erweiterung des Betriebsgeländes werden für das Plangebiet keine versickerungsfähigen Böden angenommen. Niederschlagswasser wird oberflächig in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

A.5.6 Immissionsschutz

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1	64	45
GE 2	62	45

Zusatzkontingente:
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS,k}$:

[1] Entwässerungsplanung Stand 01.07.2021 Härtfelder IT GmbH

Tabelle 2: Zusatzkontingente

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832)					$L_{EK,ZUS,k}$, Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$, Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	598358,91	5482477,45				
A	598305,18	5482508,51	598450,78	5482366,45	5	8
B	598450,78	5482366,45	598417,39	5482374,94	3	2
C	598417,39	5482374,94	598357,68	5482387,56	1	0
D	598357,68	5482387,56	598309,84	5482388,49	0	0
E	598309,84	5482388,49	598202,53	5482380,02	2	2
F	598202,53	5482380,02	598305,18	5482508,51	0	0

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Baubeschränkungen

Durch das Plangebiet verlaufen Wasserleitungen der Fernwasserversorgung Franken (FWF) (DN 300). Für die Hauptwasserleitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig 3 m eingehalten.

A.5.9 Fachplanungen und -gutachten

Im Rahmen der Bestrebungen zur Betriebserweiterung erfolgte eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) sowie Planungen zur Entwässerung. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die parallel auch für die Erweiterungsplanung herangezogen werden.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die städtebauliche und grünordnerische Konzeption orientiert sich an der Topographie und dem Landschaftsbild, der Erschließung sowie der vorhandenen räumlichen Restriktionen. Die Bauräume sind in der Höhenentwicklung gestaffelt entlang des Geländeverlaufs vorgesehen. Die bereits bebauten Bereiche werden mit einem unterteilten Bauraum erfasst. Im Erweiterungsbereich findet sich ein weiterer Bauraum, der durch die Hauptwasserleitung samt Schutzbereich begrenzt wird. In den höher gelegenen Bereichen nördlich der Wasserleitung sollen befahrbare Lagerflächen liegen. Die Einsehbarkeit in das Landschaftsbild wird damit über den Höhenrücken hinaus reduziert. Weiterhin sind Eingrünungsmaßnahmen in die freie Landschaft vorgesehen und ein Regenrückhaltebecken im tiefer liegenden südlichen Bereich.

Entlang der Hauptstraße erfolgt die Zufahrt für die Erweiterungsbereiche des Gewerbegebietes. Zusätzlich soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, in den Straßenraum wirksame Verwaltungs- bzw. Bürogebäude zu platzieren.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt westlich des Hauptortes Schwebheim und umfasst die Flurstücke 241, 242, 243, 243/1, 505 und 506/1 der Gemarkung Schwebheim und weist eine Fläche von etwa 4,5 ha auf.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Vorhabens sowie der umgebenden Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den sämtlichen Gewerbegebieten werden folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen nicht dem gemeindlichen Planungszielen entsprechen.

Um die Entwicklung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration zu verhindern, werden im Bebauungsplan für Gewerbegebiete die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird für Gewerbegebiete mit 80 vom 100 (GRZ 0,8) und die Baumassenzahl mit 10,0 (BMZ 10,0) festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen für Gewerbegebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit wird eine flächensparende bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe ermöglicht, die dennoch eine lockere Bebauung mit einer guten Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen zulässt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine festgesetzte Oberkante über der Geländeoberfläche festgesetzt. Untergeordnete Bauteile und Anlagen (Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u.ä.), die diese Höhe überschreiten, werden als zulässig festgesetzt.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BayBO mit einer Höhe von bis zu 12,0 m, Anlagen der Versorgung im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO sowie untergeordnete Bauteile.

A.6.6 Wasserhaushalt

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus den Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen. Die Regenrückhaltung ist innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstücken Flst.-Nrn. 243/1 und 243 vorgesehen. Die erforderlichen Beckengrößen sind entsprechen einer hydrotechnischen Berechnung im Rahmen der Erschließungsplanung der jeweiligen Betriebsgrundstücke zu bestimmen.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO

Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie

Lichtwerbung in grellen Farben. Im Zufahrtsbereich sind Hinweistafeln bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Die Hinweistafel darf eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Zudem muss die Beleuchtung von Werbeanlagen blendefrei sein.

A.6.8 Flächen für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der Baufenster nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen) zulässig.

A.6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundsätzlich sollen Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum begrenzt werden. Durch die Geländebewegung ist allerdings eine Modellierung erforderlich, um große Hallenbaukörper errichten zu können. Zugelassen werden daher Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) von bis zu 4 Metern.

A.6.10 Grünordnung

A.6.10.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.10.2 Erhalt Gehölze

Die grenzständigen Gehölze im Osten des Untersuchungsgebiets sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

<u>Baumschutz</u>

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher

Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.

- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

A.6.10.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

In dem Gewerbegebiet sind außerdem je angefangener 800 m² der Erweiterungsfläche (Fl.Nr. 243/1 und 243) ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzten Gehölze können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

Eingrünung

Durch die Pflanzung von Gehölzstreifen innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Der Gehölzstreifen ist in einer Breite von 3,0 m (2-reihig) zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen von Sträuchern einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Zusätzlich können Bäume mit in die Eingrünung integriert werden. Es sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

A.6.10.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A.6.10.5 Grünordnerische Hinweise

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste aus dem Herkunftsgebiet Nr. 5.1 „ Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und

Mittelfränkisches Becken “ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Innerhalb der Schutzstreifen der Leitungstrassen sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.10.6 Artenliste

A) Bäume

I. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)
Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Juglans regia	*Walnuss*
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia platyphyllos	*Sommerlinde*

II. Wuchsklasse
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)
Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus oxyacantha	*Zweigriffliger Weißdorn*
Malus sylvestris	*Wildapfel*

Prunus avium	*Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Sorbus domestica	*Speierling*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Corylus avellana	*Haselnuss*
Cornus sanguinea	*Bluthartriegel*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Euonymus europaeus	*Europäisches Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Kreuzdorn*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Rosa dumalis	*Blaugrüne Rose*
Sambucus racemosa	*Trauben- Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Virbunum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)[2] herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.6.11.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 44.768 m². Die Gewerbefläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu die gesamte Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die bereits bebauten und versiegelten Flächen. Auch die Flächen im Osten, die als *Grünfläche bzw. Regenrückhaltebecken* genutzt werden, ist keine naturschutzrechtliche Kompensation erforderlich, da für diese Flächen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Planung erfolgt. Für die bereits bestehende Ortsrandeingrünung, welche aufgrund der Baumaßnahmen gerodet wird, ist ein Ausgleich von 1:1 notwendig.

[2] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf [Zugriff: 20.08.2021]

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen werden in folgende drei Kategorien eingestuft:

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; unterer Wert

In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1a des Leitfadens die Lagerflächen. (3.013 m²)

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; oberer Wert

In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1a des Leitfadens die vorhandenen Grünland/Ackerflächen. (19.930 m²)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung; unterer Wert

In diese Wertstufe werden die vorhandenen Gehölze am derzeitigen Baugebietsrand eingestuft. (911 m²)

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.6.11.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

A.6.11.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6
- Gebiete der Kategorie II, Typ A: 0,8 – 1,0

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Im Gewerbegebiet „Schwebheim-Ost“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung zur Landschaft
- Regenrückhaltebecken

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Kategorie I: 0,5 / 0,3

Kategorie II: 1,0

A.6.11.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Mehrere Kategorien:

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	betroffene Fläche [m²]	Kompensations-faktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Kategorie I intensiv genutztes Grün-land/Acker	19.930	0,5	9.965
Kategorie I Lagerflächen/Brachflä-chen	3.013	0,3	903
Kategorie II Gebüsch aus vorwiegend einheimischen Arten	911	1,0	911
		Gesamtausgleichsbedarf	**11.779 m²**

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine naturschutzrechtlicher Ausgleich von 11.779 m² erforderlich.

A.6.11.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich CEF Maßnahmen von 14.000 m². Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird soweit möglich als multifunktioneller Ausgleich auf derselben Fläche durchgeführt.

Sowohl für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich als auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich steht eine Teilfläche der Fl.Nr. 2528 der Gemeinde Dietersheim, Germarkung Altheim, zur Verfügung. Die Fläche wird entsprechend der CEF-Maßnahmen aufgewertet. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt als multifunktionaler Ausgleich auf derselben Teilfläche.

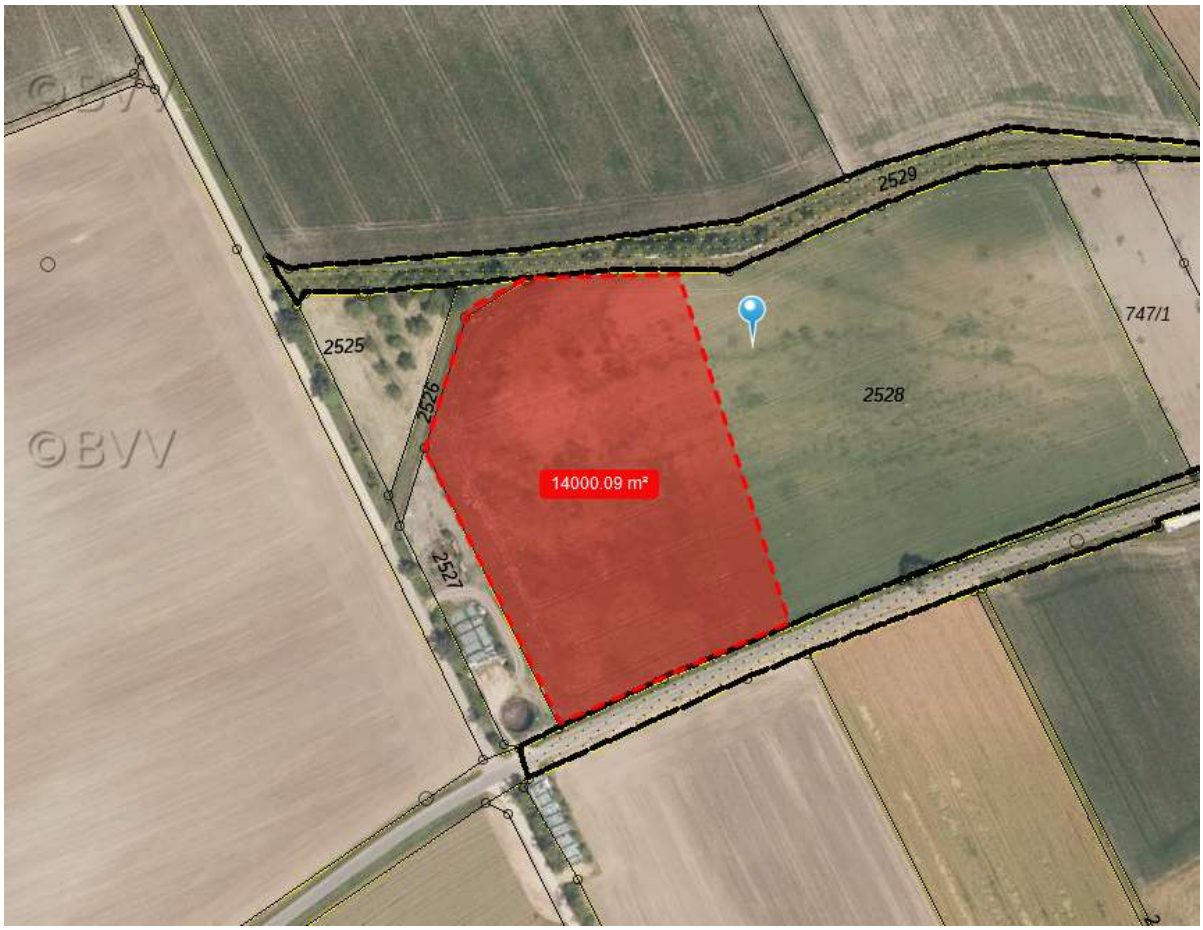

Abbildung 5: Ausgleichsfläche

Die Gestaltung der Ausgleichsfläche entspricht der CEF1-Maßnahme

CEF1: Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier) oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird (REG. V. MITTELFRANKEN 2018). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 14.000 m² (hier sechs betroffene Feldlerchenpaare und ein Wiesenschafstelzenpaar) anzulegen. Der Ausgleich kann in einer zusammenhängenden Fläche mit einer Mindestbreite von 20 m, oder in Form von mehreren Blühstreifen jeweils mit einer Mindestbreite von 20 m erfolgen. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Folgende Punkte müssen bei der Anlage der Feldlerchenfläche beachtet werden:

o Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig/)

o Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen.

o Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre.

o Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober – Ende Februar zu erfolgen.

o Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.

o Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM).

o Abstand zum nächsten Wald, Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung: Mindestens 100 m.

Die Ausgleichsfläche / Ausgleichsflächen ist / sind so lange anzulegen, bzw. zu erhalten, wie der Eingriff wirkt, maximal jedoch 25 Jahre.

A.6.12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen durch das Büro AB|Consult angestellt. Mittels Immissionskontingenten für das Plangebiet, können die Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete auf ein gebietsverträgliches Maß begrenzt werden. Aufgrund der Berechnungsergebnisse werden folgende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1	64	45
GE 2	62	45

Tabelle 4: Emissionskontingente (LEK)

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,ZUS,k:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832)					$L_{EK,ZUS,k}$, Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$, Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	598358,91	5482477,45				
A	598305,18	5482508,51	598450,78	5482366,45	5	8
B	598450,78	5482366,45	598417,39	5482374,94	3	2
C	598417,39	5482374,94	598357,68	5482387,56	1	0

D	598357,68	5482387,56	598309,84	5482388,49	0	0
E	598309,84	5482388,49	598202,53	5482380,02	2	2
F	598202,53	5482380,02	598305,18	5482508,51	0	0

Tabelle 5: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

Die Stadt Burgbernheim macht von der Möglichkeit der § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schwebheim Nord“ festgesetzte Gewerbegebiet.

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente LEK ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Burgbernheim, Rathausplatz 1, 91539 Burgbernheim an Werktagen eingesehen werden. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt.

A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist an der Südseite mit zwei Zufahrtsbereichen vorgesehen. Für die Erweiterungsflächen wird eine neue Zufahrt geschaffen, die mit einem größeren Zufahrtsbereich versehen ist. Eine weitere Zufahrt an der Hauptstraße ist im

Bereich der jetzigen Bebauung vorgesehen. Die Zufahrt zu den Stellplatzflächen an der Westseite des Plangebietes erfolgt über das Betriebsgelände oder den bestehenden Flurweg auf Fl.Nr. 229.

A.6.13.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

A.6.13.3 Stellplätze

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen vorzusehen. Für den Nachweis notwendiger Stellplätze wird auf die GaStellV verwiesen. Gem. § 20 GaStellV bzw. der Anlage zur GaStellV sind bei Handwerks- und Industriebetrieben in der Regel 1 Stellplatz je 70 m2 NF oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen.

A.6.14 Flächenbilanz

Tabelle 6: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	39577 m²	88,4 %
Öffentliche Grünfläche (Sickerbecken, Gräben, Versickerungsmulden)	5191 m²	11,6 %
Fläche gesamt	**44768 m²**	**100 %**

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung ergeben sich auf Natur und Landschaft, die im Umweltbericht dargestellt werden. Auswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz werden in den beigefügten schalltechnischen Untersuchungen beleuchtet. Darüber hinaus ergeben sich Auswirkungen auf die technische Infrastruktur und dabei insbesondere das örtliche Straßenverkehrsnetz. Durch die angestrebte Nutzung wird voraussichtlich Lieferverkehr mit LKWs ausgelöst, der zu einer Mehrbelastung der Hauptstraße durch den Ortsteil Schwebheim führt.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

In Burgbernheim bestehen Bestrebungen zur Restrukturierung und Erweiterung einer gewerblichen Fläche im Osten des Gewerbegebiets Schwebheim auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 241, 242, 243, 243/1, 505 und 506/1 der Gemarkung Schwebheim. Die Stadt Burgbernheim möchte hiermit eine erweiterte gewerbliche Nutzung ermöglichen.
Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost" aufgestellt.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

B.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt durch den Wiederaufbau und die Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Nutzung das Ziel den Wirtschaftsstandort Schwebheim zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen. Aufgrund der angestrebten Nutzungen soll auf dem etwa 4,5 ha großen Grundstück ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Mit der Planung soll eine effiziente Erschließung erfolgen.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.2.1 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.2.1.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
  insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
  insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)

sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
- artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung

- BImSchG
  insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
  - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- BBodSchG
  insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
  insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
  sowie
  Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - *Regenrückhaltebecken*
- BayDschG

- Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
- Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.2.1.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.2.1.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Das nächstliegende amtlich kartierte Biotop „Bachbegleitende Gehölze an Ainbach und Aisch, von der Quelle bis Bad Windsheim“ (Biotopnummer:6528-0003) befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebiets am Ainbach.

B.2.1.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Westmittelfranken

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Westmittelfranken sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. 5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.2.1.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Burgbernheim teilweise als Außenbereich gemäß §35 BauGB dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebiets nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.2.1.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Neustadt a.d. Aisch- Bad Windsheim (Bearbeitungsstand 2006) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Windsheimer Bucht“ (131). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.3.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10,8 ha pro Tag (2019) oder etwa 3 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Stadt Burgbernheim beträgt etwa 4.230 ha, davon sind etwa 11 % (467 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 67 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 108 ha und Verkehrsfläche mit 213 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Geltungsbereich des Vorhabens beträgt etwa 4,5 ha davon werden 2,2 ha für Bebauung zugelassen. Teilweise sind diese Bereiche bereits bebaut bzw. versiegelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Planungsgebiet befindet sich zurzeit vorwiegend intensiv genutztes Grünland. Fragmentarisch können außerdem verschiedene Wildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Planungsgebiet im Juli 2019 erstellt. Diese hat eine Betroffenenheit von Feldlerche und Wiesenschafstelze ergeben. Es sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Straße und zum bestehenden Gewerbegebiet bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.3.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Gipskeuper. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet 443a fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm vor. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon

auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Illesheimer Straße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auf Fl.Nr. 244 der Gemarkung Schwebheim ist ein temporär wasserführender Graben vorhanden. Dieser befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung kaum in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch das bestehende Gewerbegebiet sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist flach und kaum geneigt. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Entlang der Gebäude befindet sich die aktuelle Ortsrandeingrünung. Es handelt sich um eine Fläche direkt angrenzend an bestehende Gewerbebebauung.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Acker und Grünlandflächen gekennzeichnet.

Eine Vorbelastung besteht durch die bestehenden Leitungen sowie das bereits bestehende Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.3.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.3.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.4.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 4.476 m², die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 2.613 m² als Baufläche für Gebäude nutzbar sein (GRZ = 0,8).

Die restlichen Bereiche bleiben unbebaut und werden überwiegend als Lagerflächen genutzt. Entsprechend der grünordnerischen Maßnahmen ist eine Ortsrandeingrünung anzulegen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Gewerbegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in der entstehenden Eingrünung geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt eine Betroffenheit von Vogelarten der Offenen Feldflur fest. Für diese müssen auf einer externen Fläche entsprechende CEF -Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 26.000 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten sowie während des Betriebs ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Schwebheim bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch die Eingrünung des bestehenden Gewerbegebiets geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünung zur freien Landschaft eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.4.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

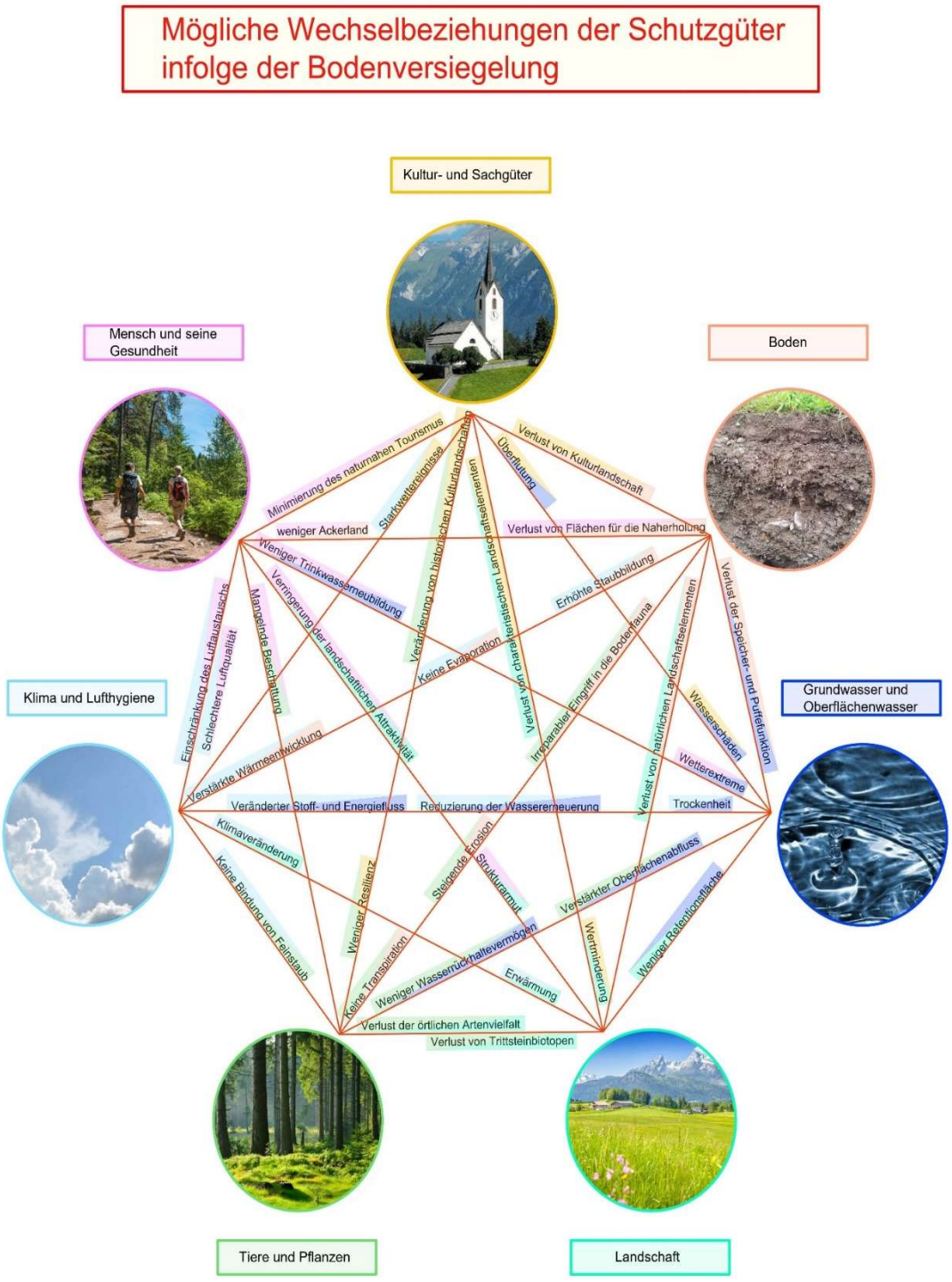

Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.4.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.600-1.649 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.[3] Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.4.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Stadtgebiet Burgbernheim gehört zu keiner Erdbebenzone[4], d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.4.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

[3] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.08.21]

[4] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:20.08.21]

B.5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft

	▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde und -graben ▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Ausweisung von zentralen Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätzen ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.11. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,5/0,3 bzw. 1,0 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 11.779 m².

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft[5]“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

[5] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadeneingriffsregelung/index.php [Zugriff 01.09.2021]

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: Acker, intensiv genutztes Grünland, teilversiegelte Flächen

Kategorie II: Feldgehölze, Hecken, Gebüsche

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6
- Gebiete der Kategorie II, Typ A: 0,8 – 1,0

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Im Gewerbegebiet „Schwebheim-Ost“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung zur Landschaft
- Regenrückhaltebecken

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Kategorie I: 0,5 / 0,3

Kategorie II: 1,0

B.6.2.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Mehrere Kategorien:

Tabelle 8: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	betroffene Fläche [m²]	Kompensations-faktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Kategorie I intensiv genutztes Grün-land/Acker	19.930	0,5	9.965
Kategorie I Lagerflächen/Brachflä-chen	3.013	0,3	903
Kategorie II Gebüsch aus vorwiegend einheimischen Arten	911	1,0	911
		Gesamtausgleichsbedarf	**11.779 m²**

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 11.779 m² erforderlich.

B.6.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich CEF Maßnahmen von 14.000 m². Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird, soweit möglich, als multifunktioneller Ausgleich auf derselben Fläche durchgeführt.

Sowohl für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich als auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich steht eine Teilfläche der Fl.Nr. 2528 der Gemeinde Dietersheim, Germarkung Altheim, zur Verfügung. Die Fläche wird entsprechend der CEF-Maßnahmen aufgewertet. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt als multifunktionaler Ausgleich auf derselben Teilfläche.

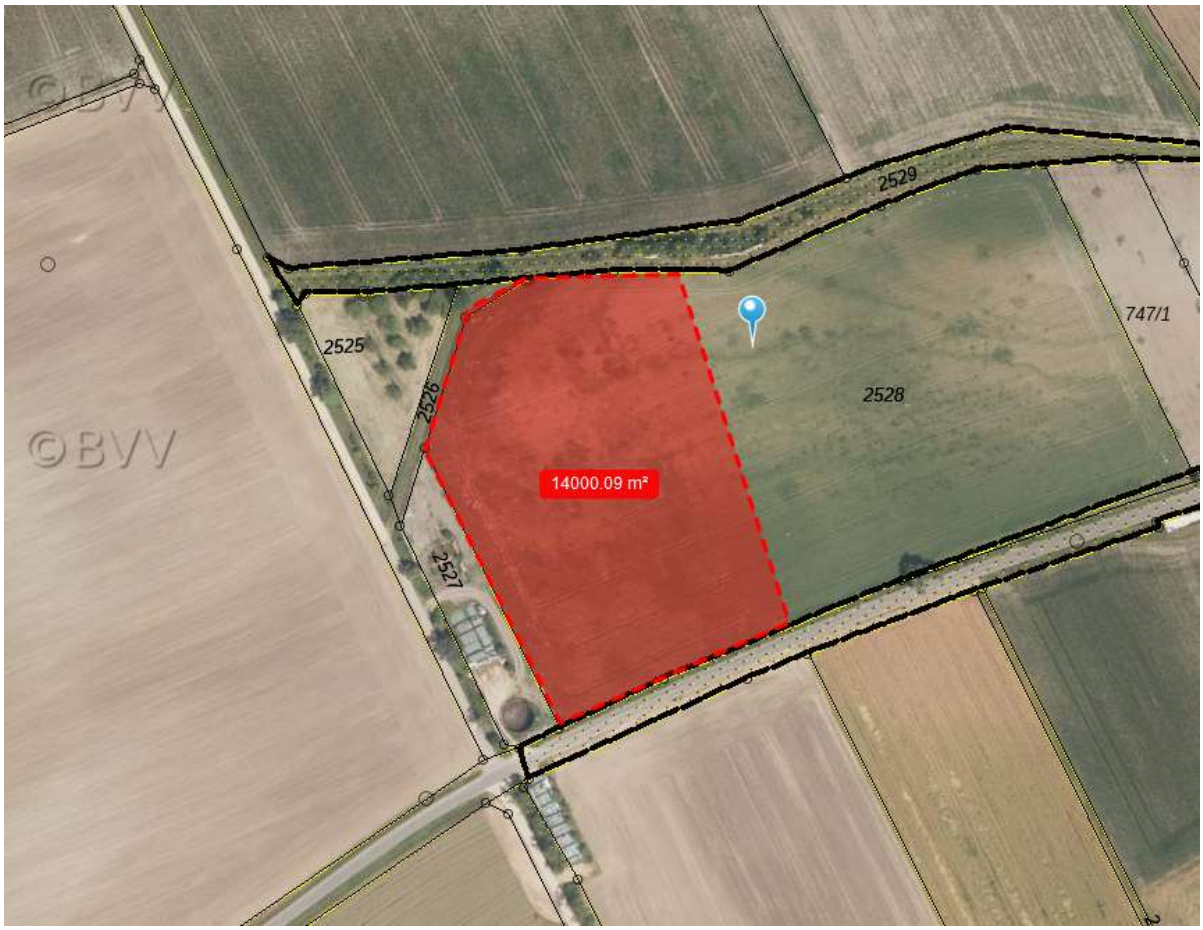

Abbildung 7: Ausgleichsfläche

Die Gestaltung der Ausgleichsfläche entspricht der CEF1-Maßnahme

CEF1: Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier) oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird (REG. V. MITTELFRANKEN 2018). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 14.000 m² (hier sechs betroffene Feldlerchenpaare und ein Wiesenschafstelzenpaar) anzulegen. Der Ausgleich kann in einer zusammenhängenden Fläche mit einer Mindestbreite von 20 m, oder in Form von mehreren Blühstreifen jeweils mit einer Mindestbreite von 20 m erfolgen. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Folgende Punkte müssen bei der Anlage der Feldlerchenfläche beachtet werden:

o Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig/)

o Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen.

o Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre.

o Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober – Ende Februar zu erfolgen.

o Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.

o Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM).

o Abstand zum nächsten Wald, Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung: Mindestens 100 m.

Die Ausgleichsfläche / Ausgleichsflächen ist / sind so lange anzulegen, bzw. zu erhalten, wie der Eingriff wirkt, maximal jedoch 25 Jahre.

B.6.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende CEF-Maßnahmen zu entwickeln.

CEF1: Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier) oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird (REG. V. MITTELFRANKEN 2018). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 14.000 m² (hier sechs betroffene Feldlerchenpaare und ein Wiesenschafstelzenpaar) anzulegen. Der Ausgleich kann in einer zusammenhängenden Fläche mit einer Mindestbreite von 20 m, oder in Form von mehreren Blühstreifen jeweils mit einer Mindestbreite von 20 m erfolgen. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Folgende Punkte müssen bei der Anlage der Feldlerchenfläche beachtet werden:

o Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig/)

o Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen.

o Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre.

o Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50% der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober – Ende Februar zu erfolgen.

o Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.

o Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM).

o Abstand zum nächsten Wald, Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung: Mindestens 100 m.

Die Ausgleichsfläche / Ausgleichsflächen ist / sind so lange anzulegen, bzw. zu erhalten, wie der Eingriff wirkt, maximal jedoch 25 Jahre.

CEF2: Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

B.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund verschiedener Faktoren (Erweiterungsfläche, …) wurde die Fläche als geeignet angesehen. Innerhalb des Gemarkungsgebietes gibt es keine weiteren geeigneten Flächen für eben dieses Bauvorhaben.

B.8 Zusätzliche Angaben

B.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 07.07.2021 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 9: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.8.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.8.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Burgbernheim, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten von der Stadt Burgbernheim erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.8.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 10: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 07.07.21 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 20.08.21] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). *http://fisnat.bayern.de/finweb/* [Zugriff: 20.08.21] ▪ saP, silvaea biome institut Juli 2021
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 20.08.21]
Wasser	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 20.08.21] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 20.08.21]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 07.07.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 20.08.21]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 07.07.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 20.08.21] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122*. [Zugriff: 20.08.21] ▪ schalltechnische Untersuchung
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 07.07.2021 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 20.08.21]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 20.08.21]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. *https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ* [Zugriff: 20.08.21]

- Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. *https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/* [Zugriff: 20.08.21]
- MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)
- SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet “Schwebheim Ost” der Stadt Burgbernheim beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein könnten.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ein artenschutzrechtlicher Ausgleich. Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, Plangrundlage: ALKIS 7
Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Burgbernheim Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab) 8
Abbildung 3: Auszug Regionalplan Westmittelfranken - Karte zur Raumstruktur .....
Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (ohne Maßstab) 10
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (digitale Fassung - ohne Maßstab) 13
Abbildung 5: Ausgleichsfläche 28
Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen 41
Abbildung 7: Ausgleichsfläche 47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK}) 18
Tabelle 2: Zusatzkontingente 19
Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 27

Tabelle 4: Emissionskontingente (LEK) 29
Tabelle 5: Zusatzkontingente 30
Tabelle 6: Flächenbilanz Geltungsbereich 31
Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 43
Tabelle 8: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 46
Tabelle 9: Prüffaktoren für die Schutzgüter 49
Tabelle 10: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 51

E Abkürzungsverzeichnis

Fl.-Nr. Flurnummer

F Verzeichnis der Anlagen

- Schalltechnische Untersuchungen – wird ergänzt
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – sbi – silvaea biome institut vom 08.07.2019