

# BEGRÜNDUNG

zum

## **Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Süd“ INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK GollIpp**

Fassung vom 03.05.2023



Auftraggeber:

**Zweckverband Industrie- und Gewerbepark**

**Gollhofen/ Ippesheim**

**Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim**

Verfasser:



Am Hochholz 14

97215 Uffenheim

Tel. 09842/ 953263-0

Fax 09842/ 953263-63

[kontakt@rupsch-architektur.de](mailto:kontakt@rupsch-architektur.de)

# INHALT

Seite

<b>1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	4
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen – Übergeordnete Planungen</b>	5
2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP	
2.2 Regionalplan 8 West-Mittelfranken	
2.3 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept ILEK	
2.4 Flächennutzungsplan	
<b>3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes</b>	
<b>4 Nutzung – Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	
<b>5 Flächenverteilung – Bodenordnung</b>	11
<b>6 Erschließung</b>	
6.1 Straßenverkehrerschließung	
6.2 Wasserversorgung	
6.3 Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserableitung	
6.4 Stromversorgung	
6.5 Erdgasversorgung	
6.6 Abfallbeseitigung	
6.7 Fernmeldeeinrichtungen	
<b>7 Grünordnung</b>	12
<b>8 Schallschutz</b>	12

<b>9 Umweltbericht</b>	<b>Seite</b>
9.1 Einleitung	4
9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	
9.1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen	
9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung	18
9.2.1 Schutzgut Boden	
9.2.2 Schutzgut Klima/ Luft	
9.2.3 Schutzgut Wasser	
9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	
9.2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)	
9.2.6 Schutzgut Landschaft	
9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
9.2.8 Wechselwirkungen	
9.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	
9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	38
9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	39
9.4.1 Vermeidung und Verringerung	
9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	40
9.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	40
9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
9.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes	41
10 Naturschutzfachlicher Ausgleich	42
11 Artenschutzrechtlicher Ausgleich	44

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Süd“ stellt die Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Gollipp an der Autobahnausfahrt Gollhofen in Richtung Süden dar.

Er ergänzt den Bebauungsplan Nr. 1, „Herrnberchthemer Gießgraben I“ und den Bebauungsplan „Gollhofen Ost II - 3. Änderung“ südlich um eine Fläche von 5,5 ha und schafft unmittelbar nach Süden eine sinnvolle und mögliche Erweiterung unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

VORENTWURF

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Übergeordnete Planungen**

Östlich der Autobahn A7 und nördlich des Güterwaldes besteht der "Industrie- und Gewerbepark Gollipp". Das Gebiet liegt auf den Gemeindeflächen von Gollhofen und Markt Ippesheim und wird als gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Gewerbegebietsfläche gehört dem Zweckverband „GOLLIPP“ an. Dieser Zweckverband wurde 1991 von acht Gemeinden gegründet, um die Bereitstellung eines interkommunalen Gewerbegebietes zu ermöglichen. Die kommunale Allianz möchte damit eine konzentrierte, verkehrsgünstige Ausweisung zum Betrieb und zur Unterhaltung eines Industrie- und Gewerbeparks unterstützen. Die Gewerbegebietsfläche ist aufgrund der Lage an der Autobahn A7 ein in der Region strategisch günstiger Standort. Die direkte Anschlussstelle 105 „Gollhofen“ an die A7 ist ein wesentlicher Standortvorteil dieser Gewerbegebietsfläche. Nach BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese überörtlichen Planungen entsprechen im Planungsgebiet dem Landesentwicklungsplan des Landes Bayern sowie dem Regionalplan des Regionalverbandes Westmittelfranken und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gollhofen, auf dem die Erweiterungsfläche liegt.

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP**

Der Raum Uffenheim/ Gollhofen/ Ippesheim gehört mit dem Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 zur Gebietskategorie ländlicher Raum, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Der gesamte Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

### **2.2 Regionalplan 8 Westmittelfranken**

Laut Regionalplan 8 soll die Region Westmittelfranken so weiterentwickelt werden, dass in allen Teilräumen der Region eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen der Bevölkerung gewährleistet ist.

Die Eigenständigkeit der Region gegenüber benachbarten Regionen und ihren Teilräumen, insbesondere dem großen Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth/Erlangen, soll gefördert werden. Eine leistungsfähige, ausgewogene Wirtschafts- und Sozialstruktur soll angestrebt werden.

Die großräumigen Verkehrsverbindungen zu den Wirtschaftszentren Bayerns und Baden - Württembergs sollen beschleunigt und verbessert werden.

Bei der weiteren notwendigen Entwicklung der Region und ihrer Teilräume sollen die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die landschaftliche Schönheit und Vielfalt und

das reiche Kulturerbe bewahrt werden.

Unter den 18 Planungsregionen Bayerns zählt die Region Westmittelfranken zu den ausgesprochen land- und forstwirtschaftlich strukturierten Regionen.

Die Region Westmittelfranken umfasst die Mittelbereiche Ansbach, Dinkelsbühl, Gunzenhausen, Neustadt a. d. Aisch, Rothenburg o. d. Tauber, Weißenburg i. Bay. und Uffenheim.

Neben der weiteren Schaffung von Arbeitsplätzen ist es erforderlich, eine Verbesserung der Infrastruktur anzustreben. Dies ist notwendig, nicht nur um die Bevölkerung in der Region zu halten, sondern um die Region Westmittelfranken insbesondere auch für höherqualifizierte Arbeitsplätze attraktiver zu machen.

Ferner bedarf es eines entsprechenden Ausbaues der Verkehrswege und der Verkehrsbedienung sowohl innerhalb der Region als auch zu benachbarten Regionen.

Erforderlich ist einerseits ein verstärktes Arbeitsplatzangebot in zumutbarer Nähe für Landwirte, die einen Zu- oder Nebenerwerb anstreben oder ihre landwirtschaftliche Tätigkeit ganz aufgeben wollen. Wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung sind andererseits jedoch qualifizierte Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich.

Als überfachliches Ziel strebt bereits der Regionalplan 8 Westmittelfranken in allen seinen Teilräumen eine „Verbesserung von Wohn- und Arbeitsplätzen“<sup>1</sup> an.

„...Zum Abbau von unzumutbaren Pendelzeiten- und Bedingungen soll auf die Schaffung von wohnortnahen nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen hingewirkt werden.“

#### Entwicklungsachsen

Die überregional bedeutsame Entwicklungsachse der Bundesautobahn A7 ist nicht im Regionalplan der Region Westmittelfranken dargestellt. Die BAB 7 durchquert das Gemeindegebiet Gollhofen von Nord nach Süd. Die Autobahn als weitere Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung sowie die gewidmete Anschlussstelle 105 „Gollhofen“ an die A7 prägt die Infrastruktur des Plangebietes maßgeblich.

### **2.3 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept ILEK**

Im März 2007 wurde im Auftrag der Gemeinden Burgbernheim, Ergersheim, Gallmersgarten, Gollhofen, Hemmersheim, Ippesheim, Markt Nordheim, Oberickelsheim, Simmershofen, Stadt Uffenheim und Weigenheim ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept erstellt und eine Kommunale Allianz gegründet.

Im gemeindeübergreifenden Entwicklungskonzept wird dargelegt, dass für die Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete neben den harten Kriterien wie Lage, Flächenangebot und Preis

---

<sup>1</sup> Regionalplan 8 Westmittelfranken

auch attraktive Adressen mit eindeutigen Profilen notwendig sind. Die verschiedene Profilierung der einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete mit eindeutigen Standortangeboten wirkt zudem der Konkurrenzbildung untereinander in der Kommunalen Allianz entgegen.

Das Strategiekonzept Gewerbe schlägt speziell für den Gewerbepark ZV GOLLIPP eine Profilierung als „Standortadresse für autobahnorientiertes Gewerbe“ vor.

Außerdem soll der Standort für die Ansiedlung von Logistik, Produktion, Autohof und Freizeiteinrichtungen gestärkt werden.

Dazu soll ein Konzept zur Verbesserung der Vermarktungschancen für den Gewerbepark Gollipp erstellt werden.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Der Zweckverband GOLLIPP setzt mit der Planung des Gewerbegebietes an der Autobahnausfahrt Gollhofen die Flächennutzungspläne der Gemeinden Gollhofen und Ippesheim, die in diesem Bereich aneinandergrenzen, um.

Die geplante gewerbliche Baufläche soll im interkommunalen Verbund den Bedarf der 8 Mitgliedsgemeinden, im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik, des Zweckverbandes GOLLIPP, decken.

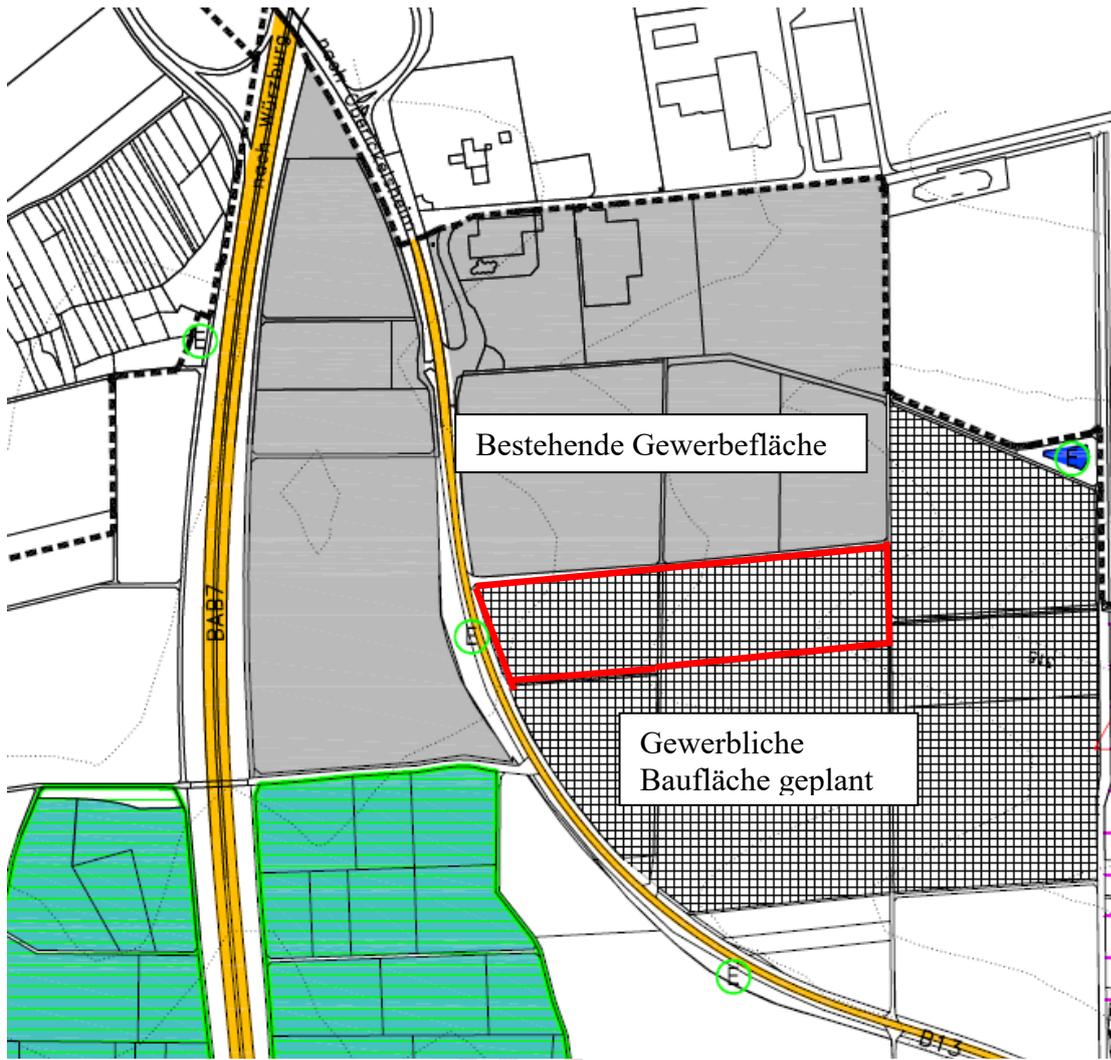
Die Erweiterung des bestehenden interkommunalen Industrie und Gewerbeparks soll die mittel- bis langfristige Ausweisung an gewerblichen Bauflächen sichern.

Sie soll den Anforderungen großer produzierender Betriebe gerecht werden. Die

Umsetzung der geplanten Gewerbefläche erfolgt bedarfsorientiert. Der Standort

bietet sehr günstige Verkehrsanbindungen durch die direkte Lage an der Anschlussstelle 105 „Gollhofen“ an die A7.

Zudem ist die Fläche für alle Industriezweige geeignet, da sie keinen Schutzrestriktionen unterliegt.

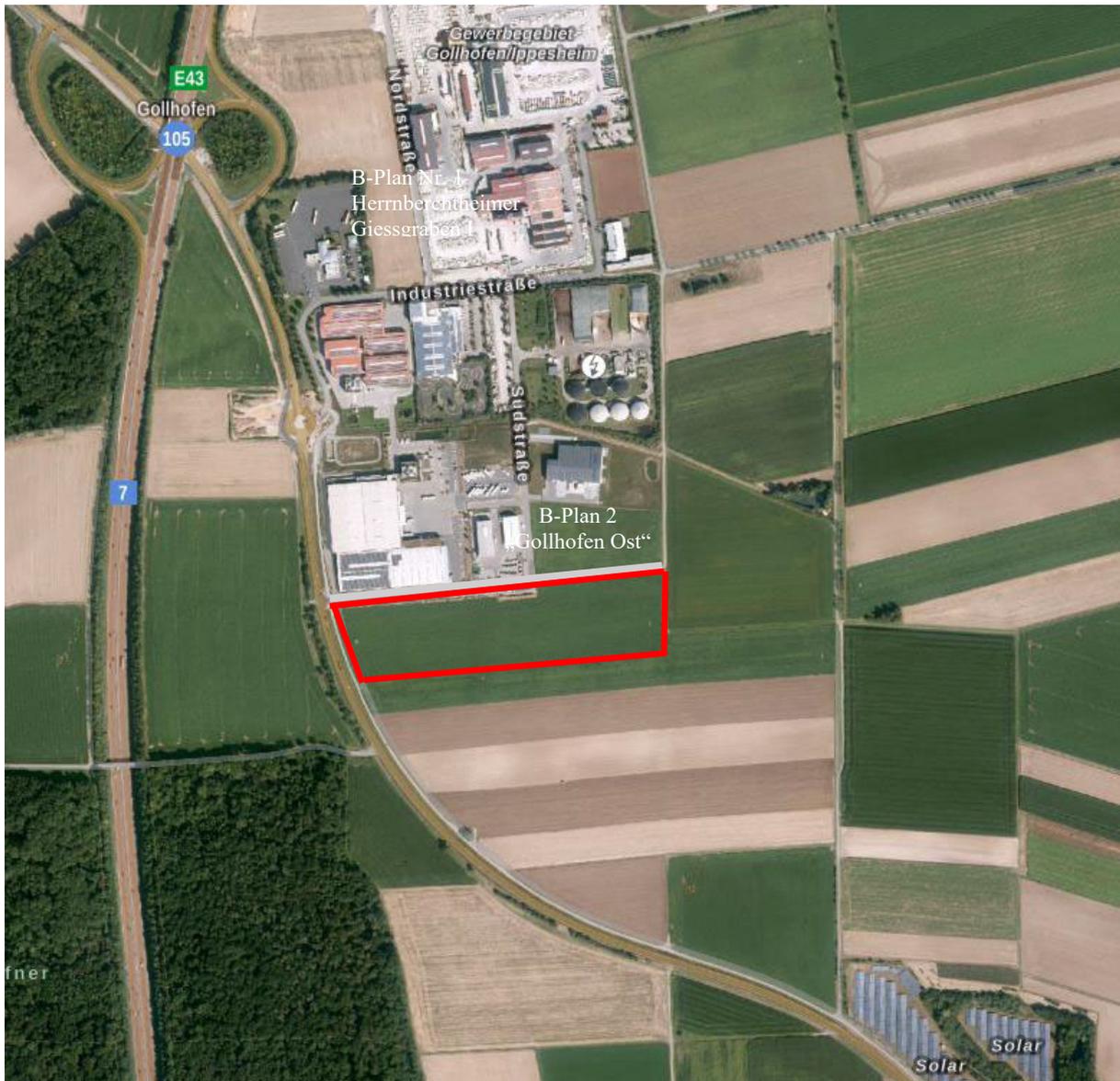


Quelle: Planausschnitt aus der Karte zum Flächennutzungsplan Gollhofen

Die hier überplante Fläche liegt vollständig im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gollhofen und ist als „Gewerbliche Baufläche geplant GE gem. § 1(1) Nr. 3 Bau NVO“ ausgewiesen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Karten zum Flächennutzungsplan

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Das Zweckverbands - Gebiet liegt im Gollachgau zwischen Ansbach und Würzburg, ca. 35 km von Würzburg und ca. 45 km von Ansbach entfernt und ist in den Flächennutzungsplänen Ippesheim und Gollhofens als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

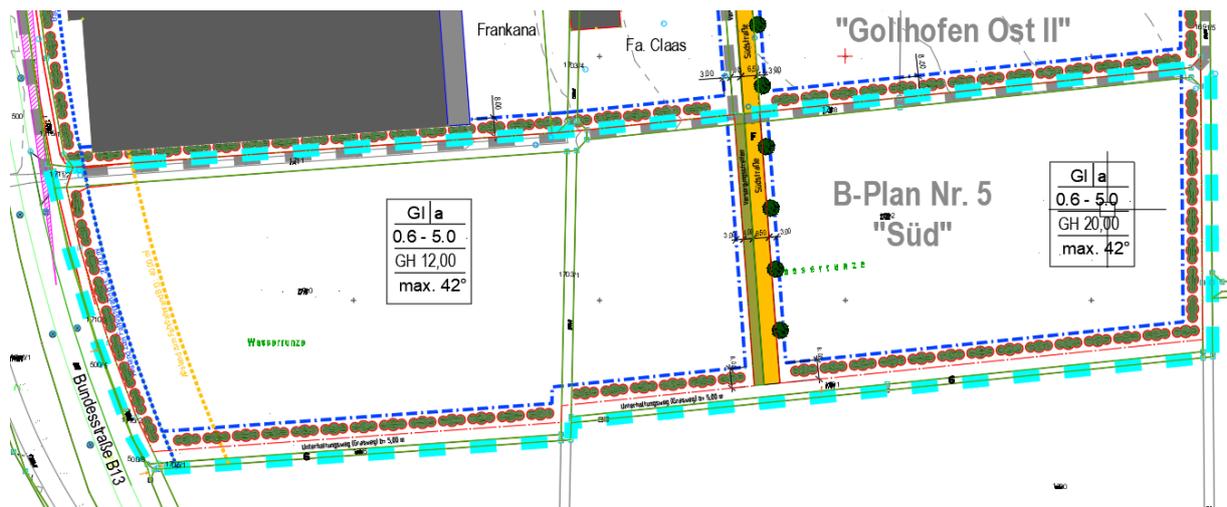
Das Planungsgebiet des ZV GOLLIPP liegt gemarkungsüberschreitend auf den Gemeindeflächen Gollhofen und Ippesheim an der Anschlussstelle 105 „Gollhofen“ an der A7 und gleichzeitig an der Bundesstraße B 13 nördlich von Gollhofen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Süd“ hat eine Geltungsbereichsfläche von ca. 5,515 ha und wird nördlich vom Bebauungsplan Nr. 2 „Gollhofen Ost II – 3. Änderung“ begrenzt.

Von der vorliegenden Bebauungsplanung sind die Flurstücke 1705, 1705/1, 1701, 1711, 1711/2, 1710, 1703/1, 1722, 1691/5, 1710/2, 1710/3, 1718 der Gemarkung Gollhofen betroffen.

Die noch nicht bebauten Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplanes werden derzeit komplett landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und weisen keinen sonstigen Bewuchs auf.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden 332,5 auf ca. 322,5 müNN.

Die geplante „Südstraße“ teilt die Bauflächen in westliche und östliche Teilfläche.



## **4. Nutzung – Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Vorgesehen ist ein Industriegebiet (GI), das vor allem für größere Betriebe mit hohem Flächenbedarf Baugrundstücke bereitstellt soll.

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der A7, Anschlussstelle 105 „Gollhofen“, ohne Abstands- und Immissionskonflikte ergibt sich die Notwendigkeit zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den sich abzeichnende Bedarf an größeren Gewerbeflächen.

Ausgeschlossen werden sollen zukünftig folgende Nutzungen:

- Anlagen und Bauwerke zur Energieerzeugung auf Freiflächen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen zur Behandlung, Sammlung und zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, insbesondere von Altmetallen und von zur Wiederverwertung bestimmter sonstiger Stoffe jeglicher Art.
- lebensmittelverarbeitende Betriebe

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherstellung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Betriebsansiedlungen wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe soll westlich der Südstraße auf 12 m und östlich der Südstraße auf 20 m begrenzt werden.

Die Festsetzungen entsprechen der Fortführung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 2 „Gollhofen Ost II – 3. Änderung“, sodass bebauungsplanübergreifend gebaut werden kann.

## **5. Flächenverteilung – Bodenordnung**

Die beplanten, unbebauten Flächen im Geltungsbereich befinden sich bis auf die Flurwege im Besitz des Zweckverbandes GOLLIPP. Eine Bodenneuordnung durch Umlegung etc. ist nicht erforderlich. Eine bedarfsorientierte Grundstücksaufteilung ist jederzeit möglich.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Straßenverkehrserschließung**

Die Straßenerschließung erfolgt über das bestehende Industriegebiet und die Bundesstraße B 13 die über einen Anschluss an die Bundesautobahn A7 verfügt.

Intern regelt die Industriestraße von der jeweils nach Norden und Süden Stichstraßen abgehen, den Verkehr. Die im benachbarten Bebauungsplanes Nr. 2 „Gollhofen Ost II – 3. Änderung“, vorhandene Erschließungsstraße „Südstraße“ wird nach Süden dem Geländeverlauf entsprechend fortgeführt. Für die öffentliche Fläche (Straße, Versorgungstreifen, Weg) ist eine Breite von insgesamt 10,50 m vorgesehen.

Für die Erschließung auf den Grundstücken selbst sind die Betriebe verantwortlich.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Gewerbegebiet im straßenbegleitenden Versorgungstreifen und wird durch den Zweckverband Gollipp sichergestellt.

### **6.3 Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserableitung**

Das Gebiet wird Trennsystem entwässert.

Der Nachweis einer geordneten Oberflächenwasserableitung erfolgt auf der Grundlage des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Sich ansiedelnde Betriebe müssen eigene Regenrückhalteflächen entsprechend ihrer Betriebsfläche erstellen.

### **6.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung übernimmt die N-Ergie. Die Kabel werden längs der Haupteerschließungsstraße in einem Versorgungstreifen verlegt.

### **6.5 Erdgasversorgung**

Die Erdgasversorgung kann durch die N-Ergie im Versorgungstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße sichergestellt werden.

### **6.6 Abfallbeseitigung**

Bauschutt kann auf der Bauschuttdeponie des Landkreises (Uffenheim - Custenlohr) entsorgt werden. Die restliche Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim.

### **6.7 Fernmeldeeinrichtungen**

Die Fernmeldeeinrichtungen (Telekommunikation) werden im Versorgungstreifen längs der Erschließungsstraße verlegt.

VORENTWURF

## 7. Grünordnung

Die Grünordnerischen Belange sind in der Satzung und der Plankarte geregelt.

Das Planungsgebiet ist westlich, südlich und östlich auf den Grundstücksflächen mit entsprechender Breite und nach Pflanzliste einzugrünen.

Als zusätzliche Durchgrünung des Planungsgebietes ist an der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße „Südstraße“ ostseitig eine alleeartige Anordnung von großkronigen Bäumen im Abstand von 25 m auf den Grundstücken vorgesehen (1 Baum pro 25 m Straßenfront).

## 8. Schallschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schallschutztechnische Untersuchung mit Immissionskontingentierung vom Ing.-Büro Bekon erstellt. Die Einzelheiten sind dieser zu entnehmen die schallschutztechnischen Festsetzungen gingen in die Satzung zum Bebauungsplan ein.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GI 1	tags $L_{EK} = 66$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 57$ dB(A)
GI 2	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 56$ dB(A)

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

#### **9.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Nr. 5 „Süd“**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Süd“ stellt die Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Gollipp an der Autobahnausfahrt Gollhofen in Richtung Süden dar. Er ergänzt den Bebauungsplan Nr. 1, „Herrnberchtheimer Gießgraben I“ und den Bebauungsplan „Gollhofen Ost II – 3. Änderung“ südlich um eine Fläche von 5,5 ha und schafft unmittelbar nach Süden eine sinnvolle und mögliche Erweiterung unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

VORENTWURF

### **9.1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen**

#### Fachgesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Fernstraßengesetz, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

#### Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Im Regionalplan wird vor allem die Beseitigung des Arbeitsplatzdefizites und die Erweiterung und Sicherung des Arbeitsplatzangebotes den Raum angestrebt.

Genauere Angaben hierzu werden in der Begründung zum Bebauungsplan im Punkt 2 (Planungsrechtliche Voraussetzungen) gemacht.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gollhofen ist die Planfläche als geplante Gewerbeflächen dargestellt.

### Fachplanungen und Voruntersuchungen

Für das Untersuchungsgebiet liegen folgende Fachgutachten vor und wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

- **Artenschutz saP**  
Bezüglich des besonderen Artenschutzrechtes liegt für den Geltungsbereich des B-Planes eine saP von August 2022 von Herrn Dipl. Biologe H. Beigel vor. Ebenso wurden benachbarte Flächen untersucht, deren Erkenntnisse ebenfalls in den Umweltbericht einfließen.
- **Schallimmissionstechnische Untersuchung**  
Fa. Bekon, Lärmschutz- und Akustik GmbH, Augsburg vom 26.09.2023

VORENTWURF

## **9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ und ist untergliedert in

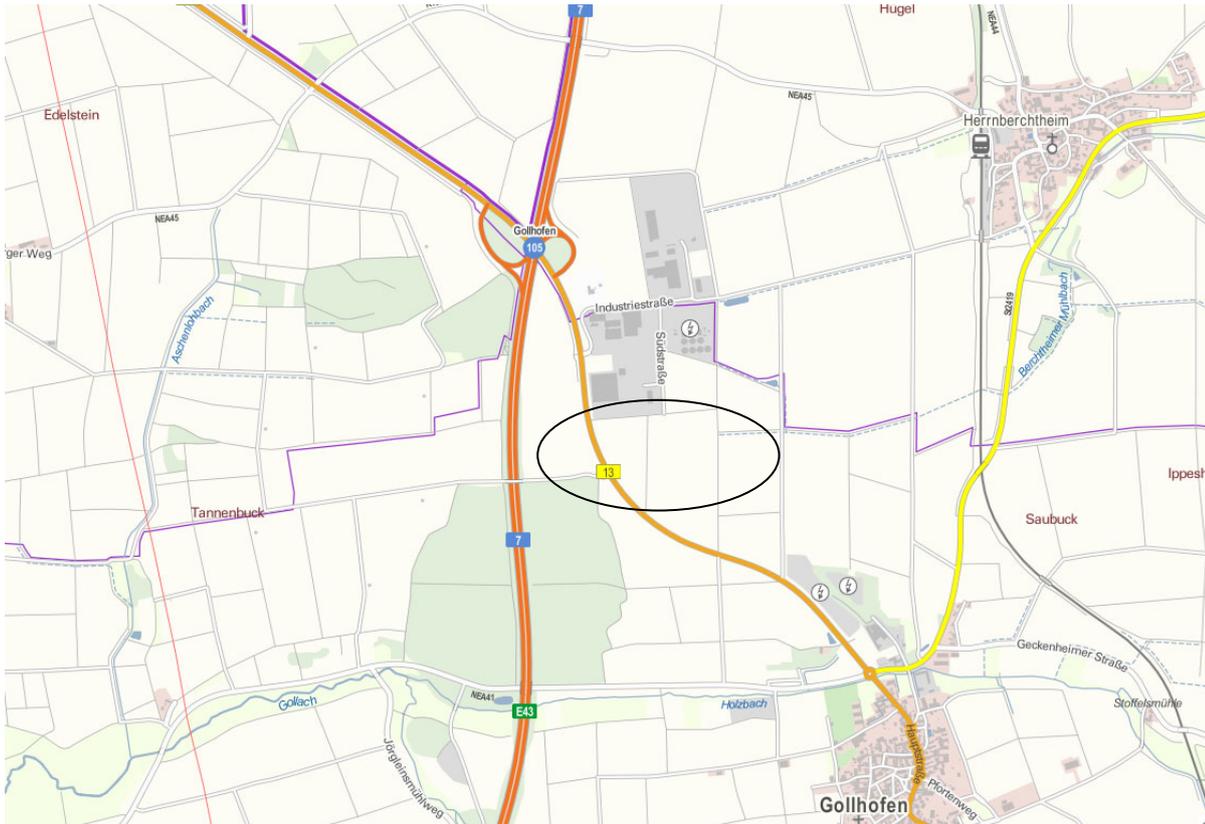
- a) Bestandsbeschreibung  
(Funktion des Schutzgutes, Art des Bestandes, vorhandene Vorbelastung, Empfindlichkeit, Entwicklungsmöglichkeit)
  
- b) Auswirkungen  
(Veränderungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Baubedingte Auswirkungen, Betriebsbedingte Auswirkungen)
  
- c) Ergebnisbeurteilung  
(Beurteilung der Erheblichkeit und Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich)

Dabei werden drei Stufen unterschieden:

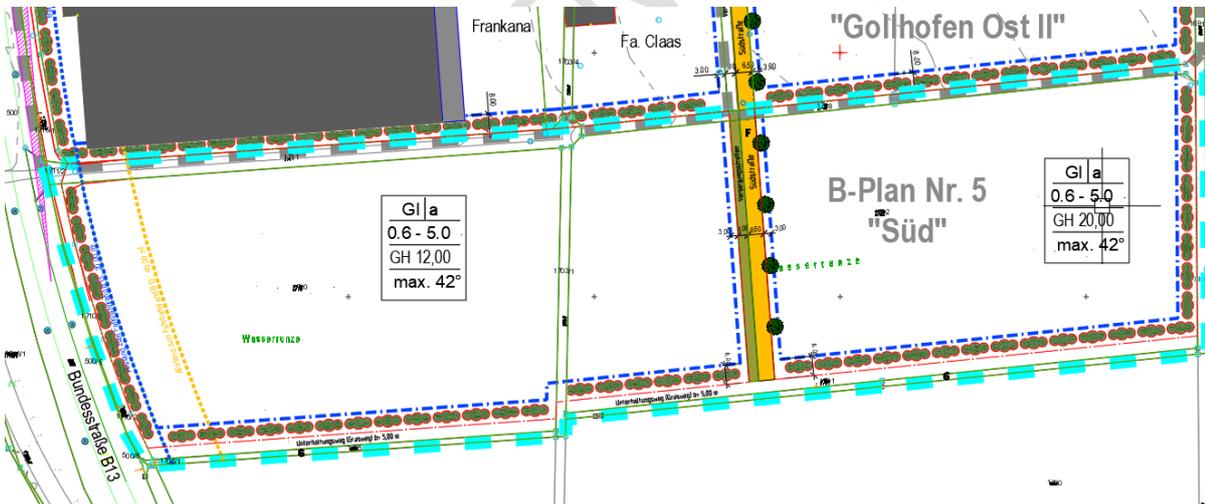
- geringe,
- mittlere und
- hohe Erheblichkeit.

Aufgrund der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

## Bearbeitungsgebiet Umweltbericht

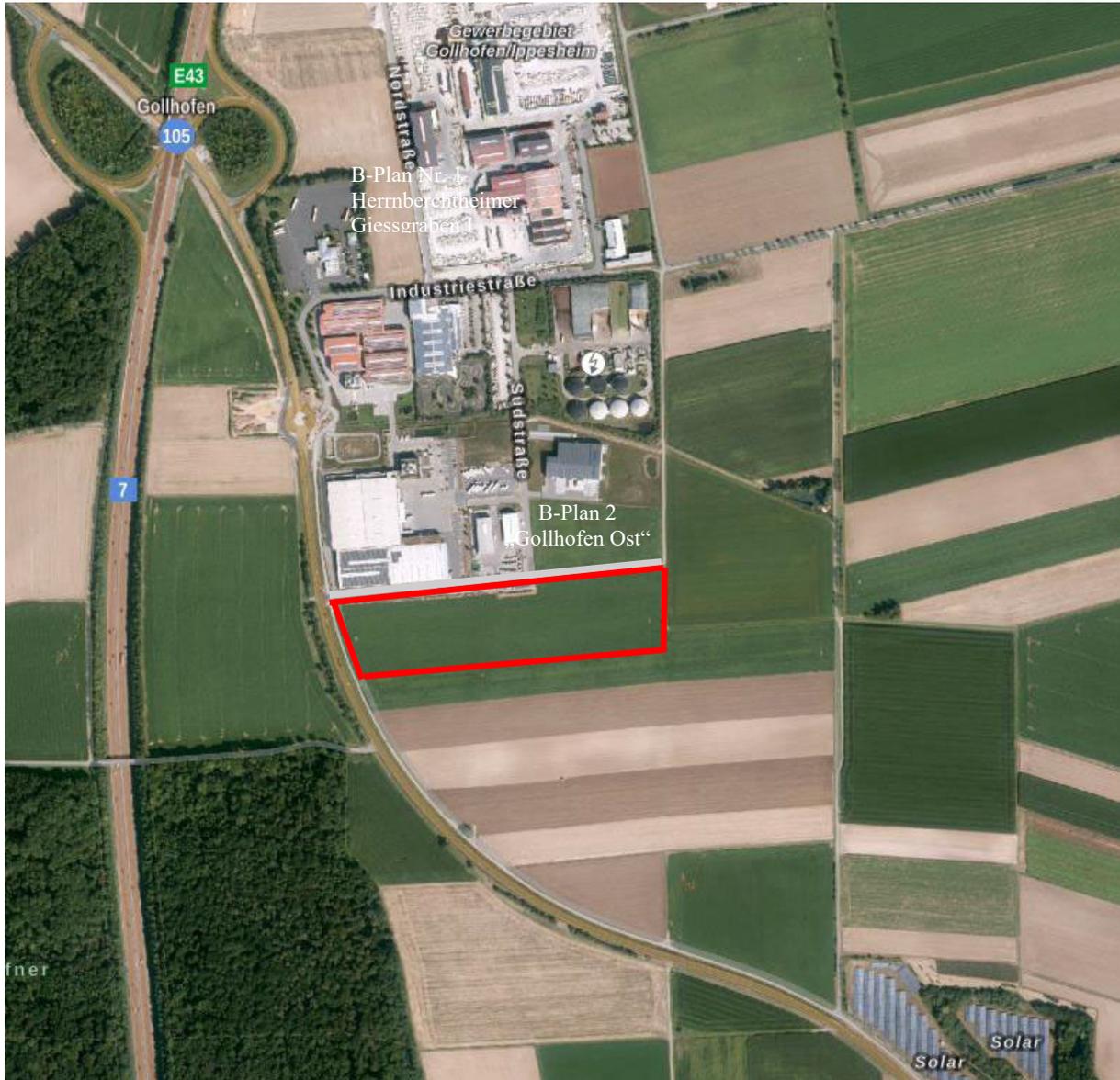


Karte: Bearbeitungsgebiet Umweltbericht<sup>3</sup>



Auszug aus B-Plan-Karte

<sup>3</sup> Kartenquelle: BayernAtlas



Karte Bearbeitungsgebiet Umweltbericht

### 9.2.1 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen die Einwirkungen auf den Boden, Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (1) BauGB).

#### **Bestandsbeschreibung:**

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit ackerbaulich genutzt und gehört zum landwirtschaftlich sehr fruchtbaren Gollachgau. Sie ist vollkommen ausgeräumt und weist keinen natürlichen Bewuchs auf. Unmittelbar angrenzend besteht nördlich eine intensive gewerbliche Nutzung und westlich die Bundesstraße B13.

#### **Auswirkungen:**

Die vorgesehene GFZ von 0,6 stellt die Möglichkeit eines hohen Versiegelungsgrades durch Baukörper und Infrastruktur dar, der für Industriegebiete notwendig und durchschnittlich ist. Eine Störung der Bodenfunktion auf diesen Flächen geht damit einher. Zudem gehen durch die Bebauung Böden hoher Bonität verloren. Da mit großflächigen Industriebetrieben zu rechnen ist, kann auch von erheblichen Eingriffen in den Boden durch waagrecht geplante Flächen ausgegangen werden.

Auch die Erschließungsstraße „Südstraße“ greift durch Bautätigkeit und späteren Verlauf in die Bodenschichten ein.

Daher ist von einer hohen Erheblichkeit auszugehen. Vor allem die Baumaßnahmen führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

#### **Ergebnis:**

Aufgrund der Versiegelung des Untergrundes sind insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähigen Flächen (z.B. Rasengitterpflaster, wassergebundene Decken) können die Auswirkungen begrenzen.

### **9.2.2 Schutzgut Klima/Luft**

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf angrenzende Gebiete auswirken.

#### **Bestandsbeschreibung:**

Aufgrund der bisher intensiv genutzten und ausgeräumten Feldflur und ihrer Lage in direkter Nachbarschaft zur Autobahn A7 und Bundesstraße B13 hat die Fläche nur geringe Bedeutung für Frischluftproduktion.

#### **Auswirkungen:**

Die Ausweisung eines GI hat auf das Schutzgut Luft bedingt Einfluss, da auch erheblich belästigende Betriebe in einem GI zulässig sind. Betriebsbedingt entstehend Immissionen sind entsprechend gesetzlich geregelt. Die Zulässigkeit von 12 m bzw. 20 m hohen Gebäuden kann die Unterbrechung oder Umleitung von Frisch- und Kaltluftströmen nach sich ziehen. Der erhöhte Quell- und Zielverkehr könnte vor allem während der Bauphasen zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft führen. Aufgrund der Topographie ergibt sich jedoch keine Staulage, sondern es ist eine ständige und uneingeschränkte Luftbewegung zu erwarten.

#### **Ergebnis:**

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Autobahn und der geographischen Lage, kann die Auswirkung des Bebauungsplanes als mittel erheblich angesehen werden.

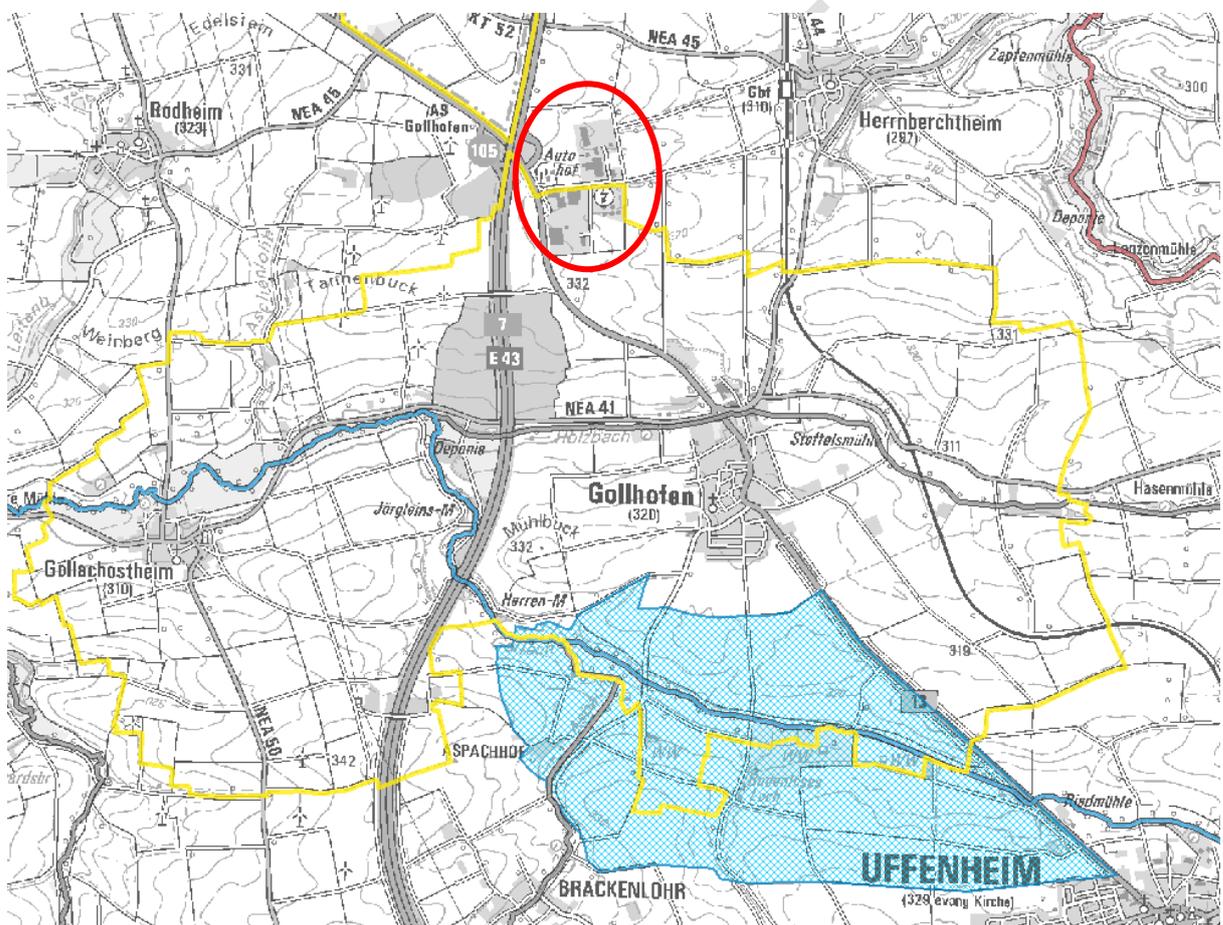
### 9.2.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.

#### **Bestandsbeschreibung:**

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG i.V.m. Art. 35 BayWG werden durch das Industriegebiet nicht berührt.



#### Abwasser

Alle Abwässer werden im Trennsystem entwässert.

Der Nachweis einer geordneten Oberflächenwasserableitung erfolgt auf der Grundlage des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Sich ansiedelnde Betriebe müssen eigene Regenrückhalteflächen entsprechend ihrer Betriebsfläche erstellen.

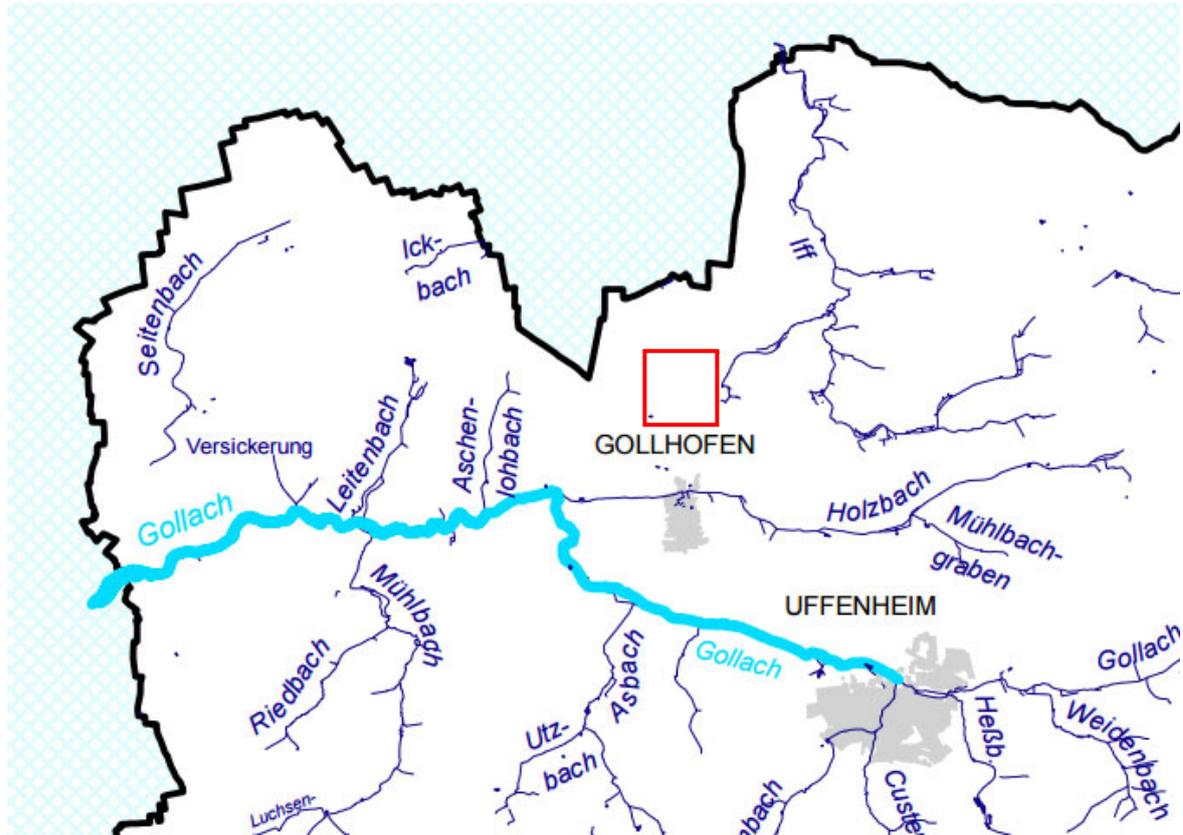
#### Oberflächenwasser

Durch die Bebauung und Erschließung mit Straßen, Wegen und Plätzen werden sehr große Anteile der Baugebietsfläche versiegelt.

Dies hat eine verringerte Versickerung und eine Reduzierung der Grundwassererneuerung zur Folge. Andererseits entsteht ein vermehrter Oberflächenwasserabfluss und somit eine Abflussbeschleunigung.

VORENTWURF

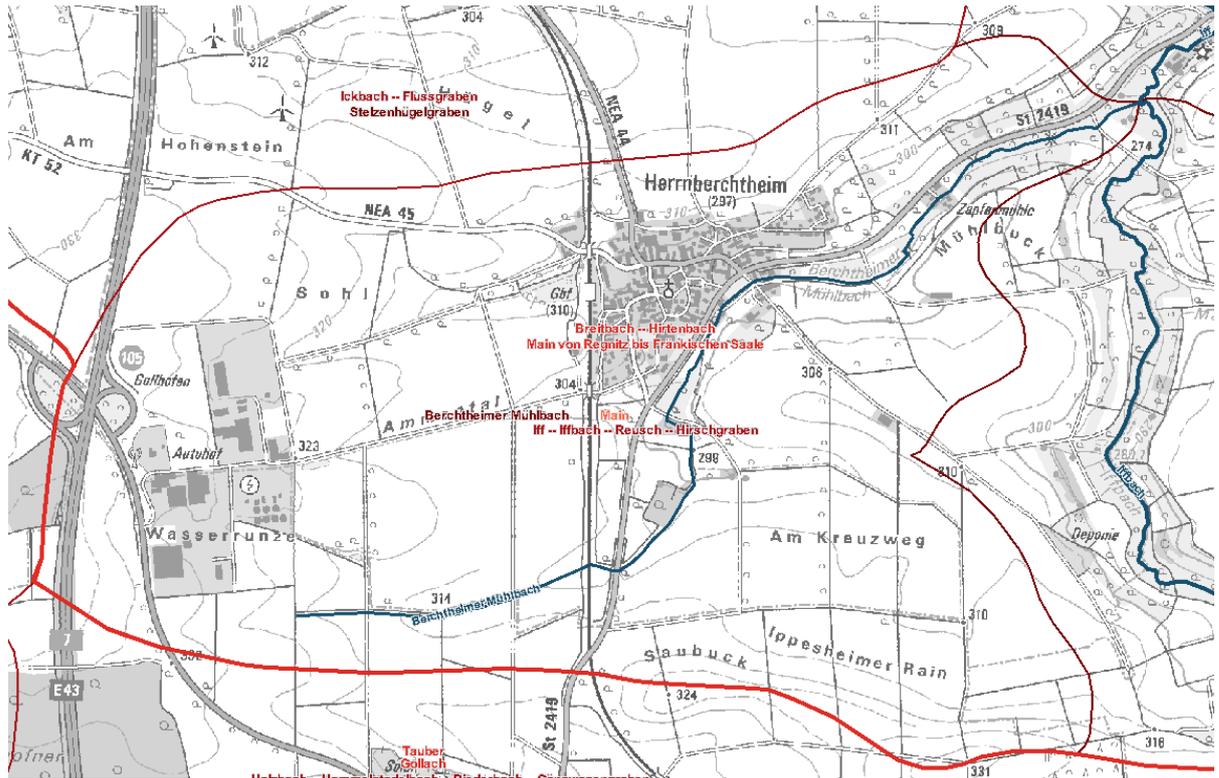
## Oberirdische Gewässer



Karte: Oberflächengewässer<sup>4</sup>

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Berchthheimer Mühlbaches der in die Iff entwässert. Die Iff entwässert über den Breitbach in den Main.

<sup>4</sup> Quelle: [www.regierung.mittelfranken.bayern.de](http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de); Ausschnitt aus Karte „Gewässer im Landkreis Neustadt Aisch - Bad Windsheim“



Karte: Oberflächengewässer Einzugsgebiete<sup>5</sup>

#### Grundwasser

Amtliche Grundwasserbestände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Umgriff des B-Planes liegen keine Quelfassungen oder Trinkwasserschutzgebiete.

#### Altlasten

Derartige Bereiche sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

<sup>5</sup> Quelle: <http://www.bis.bayern.de>

**Auswirkungen:**

Durch das hohe für ein Industriegebiet notwendige hohe Maß der baulichen Nutzung (GFZ, BMZ) ist ein entsprechender Versiegelungs- und Ableitungsgrad des Oberflächenwassers zu erwarten. Daraus resultiert eine Verringerung der Grundwasserneubildung.

**Ergebnis:**

Wegen des möglichen Versiegelungsgrades wird der Eingriff als mittel erheblich beurteilt.

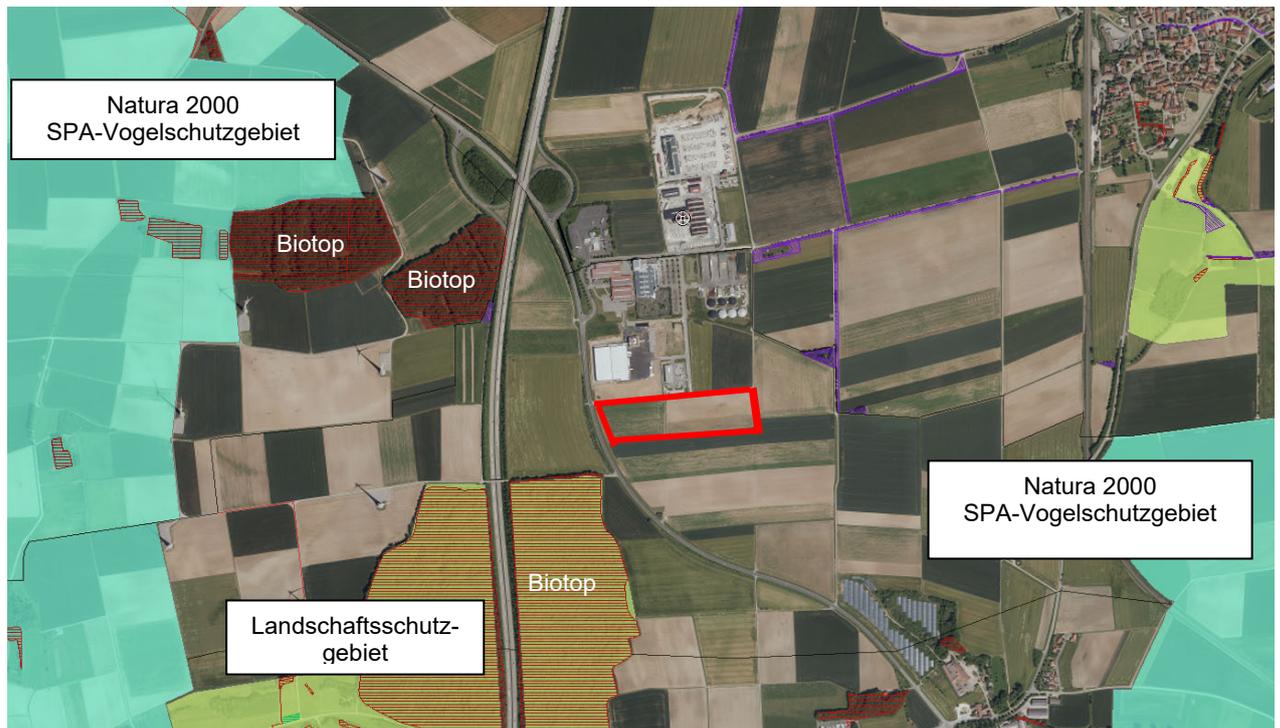
Mit der Dimension der zu errichtenden Regenrückhaltebecken ist auf den hohen zu erwartenden Ableitungsgrad entsprechend zu reagieren. Die Größe und Ausgestaltung ist abschließend durch ein Fachingenieurbüro im wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Ebenso können Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Flächenbefestigungen, begrünte Dächer und Zisternen den Oberflächenwasserabfluss verringern.

VORENTWURF

## 9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.



Karte Lage und Schutzgebiete<sup>6</sup>

### **Bestandsbeschreibung:**

Das Planungsgebiet liegt selbst nicht in einem Schutzgebiet, ist aber von mehreren Schutzgebieten umgeben.

Das westlich und süd-östliche gelegene EU-Vogelschutzgebiet „Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und Gäulandschaft nordöstlich Würzburg“<sup>7</sup> ist mit einer Gesamtfläche von 22.162 ha als Vogelschutzgebiet in das europäische Netz besonderer Schutzgebiete „NATURA 2000“ der EU eingebunden. Die Gebiete erstrecken sich über die Regierungsbezirke Unter- und Mittelfranken (Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, Landkreis Kitzingen und Landkreis Würzburg). Das überwiegend ackerbaulich genutzte Gebiet bildet einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Vogelarten der offenen Feldflur, die aufgrund ihres geringen Bestandes bzw. wegen ihrer begrenzten Verbreitung bedroht sind und deshalb im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie als besonders schützenswerte Arten aufgeführt sind. So besitzt es als

<sup>6</sup> Kartenquelle: FIS natur online

<sup>7</sup> Quelle: <http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/presse/2007/00393/index.html>

Nahrungs- und Brutgebiet eine herausragende Bedeutung für eine der größten Wiesenweihenpopulationen in der Bundesrepublik Deutschland.

Jenseits der Autobahn sind mehrerer Biotop kartiert, die durch die Zäsur der Autobahn jedoch keinen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet haben.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B13 mit Begleitweg begrenzt. Die noch nicht bebaute Geltungsbereichfläche wird vollständig durch ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geprägt.



Sicht auf Plangebiet von B13 aus <sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> saP zur Aufstellung B-Plan Nr. 5

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für den B-Plan Nr. 5 „Süd“ wurde eine saP erstellt, die in die nachfolgenden Bewertungen einfließt.

Genauere Informationen sind der saP für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Erweiterung Süd“ vom August 2022 von Diplombiologe Heinrich Beigel zu entnehmen.

Für die potenziellen Baumaßnahmen werden Strukturen genutzt, die durch die Landbewirtschaftung einschließlich des landwirtschaftlichen Verkehrs bereits vorbelastet sind.

### **Betroffenheit der Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie**

#### a.) Flora

Von der geplanten Maßnahme sind aufgrund ihrer geografischen Verbreitung **keine** Pflanzenarten betroffen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind.

#### b.) Fauna

Gemäß saP wurden im Untersuchungsgebiet im Beobachtungszeitraum 2021 und 2022 **keine** relevanten Tier- und Pflanzenarten gefunden, gemeint sind insbesondere Feldhamster, Zauneidechse oder Amphibien. In der Artenschutzkartierung ASK gibt es Funde aus 2001 vom Feldhamster am Rand des PGs.

#### Säugetiere

Weder Fledermäuse noch Hamster sind von den geplanten Maßnahmen betroffen.

Die übrigen Säugerarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Gebiet aufgrund ihrer geografischen Verbreitung oder ihrer Biotopansprüche nicht vor.

#### Reptilien

Im Verfahrensgebiet wurden aktuell keine Reptilien nachgewiesen und auch in der ASK gibt es keine Nachweise.

#### Amphibien

Amphibien sind nicht betroffen

#### Fische

Fische sind nicht betroffen

#### Libellen, Tag- und Nachtfalter

Libellen- und Falterarten sind nicht betroffen.

#### Käfer

Käfer sind nicht betroffen.

#### Schnecken und Muscheln

Schnecken und Muscheln sind nicht betroffen.

### **Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Bei den beobachteten Vogelarten handelt es sich vor allem um Nahrungs-Gäste, d.h. Arten, die außerhalb des Plangebietes brüten. Rohr- und Wiesenweihe wurden lediglich überfliegend auf der Jagd beobachtet.

Von den geplanten Maßnahmen sind weder Höhlenbrüter noch baumbrütende Greifvögel betroffen, da das Gebiet keinerlei Bewuchs aufweist.

Bodenbrüter: Innerhalb des PGs und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen wurden in den Untersuchungsjahren **drei Reviere der Feldlerche und eines der Schafstelze** festgestellt und mehrmals bestätigt.

Fazit: Die Feldlerche und die Schafstelze sind durch die geplanten Maßnahmen direkt betroffen.

### **Auswirkungen:**

Der großflächige, bauliche Eingriff bedeutet vor allem für die genannten saP-relevanten Vogelarten einen erheblichen Eingriff auf den Brutbestand.

### **Ergebnis:**

In der saP werden folgende Vermeidungsmaßnahmen genannt, die zum Schutz der betroffenen Arten in die Satzung des Bebauungsplanes eingehen.

**Vermeidungsmaßnahme V1 zeitliche Einschränkung der Bodenarbeiten:** Um eine erhebliche Störung und eine Schädigung bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.

**Vermeidungsmaßnahme V 2:** Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 20 m ab Baufeldgrenze) nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 1 genannten Zeitspanne liegt, ist eine **ökologische Baubegleitung** notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. das PG mit Umgriff ist auf Bruten abzusuchen und das **Ergebnis der Naturschutzbehörde mitzuteilen**. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.

**Vermeidungsmaßnahme V 3:** Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, kann alternativ zu V 2 im Frühjahr, sobald die Flächen frostfrei sind, eine **Schwarzbrache** durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt werden, damit das Gelände für Bodenbrüter

unattraktiv gestaltet wird. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.

**Vermeidungsmaßnahme V 4:** Eine Beleuchtung der Anlage ist insektenfreundlich zu gestalten, auch, um keine Fledermäuse anzulocken. D.h.: unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich zu verringern. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich mithilfe von Bewegungsmeldern.

**Vermeidungsmaßnahme V 5:** Eine beleuchtete **Nachtbaustelle** ist in der Flugzeit der Fledermäuse von 1. April bis 15. Oktober nicht gestattet, um Kollisionen mit Fahrzeugen und Totschlag durch Baugeräte zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Als Ersatz für den Verlust des Lebensraumes bodenbrütender Vogelarten (Feldlerche und Schafstelze) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig, die unter Punkt 11 erläutert werden.

Im Falle der Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu erwarten.

Es ist also von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

### **9.2.5 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungswirkung der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmission und Veränderung des Landschaftsbildes durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

Während des Bauleitplanverfahrens wurde eine schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und Beurteilung durch das IB Bekon erstellt, deren Ergebnisse in die Satzung einfließen.

#### **Bestandsbeschreibung:**

Das Planungsgebiet ist durch umgebende und vorhandene industrielle Nutzung und die Autobahn und Bundesstraße B13 bereits stark vorbelastet. Die Fläche hat wegen ihrer Entfernung zu Siedlungs- und Dorfgebieten und wegen ihrer einseitigen Struktur auch keine Bedeutung für die Naherholungsnutzung.

#### **Auswirkungen:**

Mit der vorliegenden Planung werden industrielle Nutzungen gem. GI nach § 9 Bau NVO möglich. Es sind also zukünftig auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe im gesamten Planungsgebiet möglich. Entsprechende Lärmkontingente wurden gem. erstelltem Schallschutzgutachten in die Satzung mit aufgenommen, was die Auswirkungen kompensiert. Während der Bauzeit von Bauvorhaben ist von erheblichen Erdbewegungen und damit von erhöhter Lärm- und Staubentwicklung auszugehen.

#### **Ergebnis:**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/ Lärm sind bauablaufbedingt und kurzfristig erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung, der Lage des Planungsgebietes und der schallschutztechnischen Restriktionen in der Satzung kann die Auswirkung der Änderungsplanung als gering erheblich angesehen werden.

### **9.2.6 Schutzgut Landschaft**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

#### **Bestandsbeschreibung:**

Das Planungsgelände ist von strukturarmen Ackerflächen geprägt.

Es liegt an einem leichten Südhang und ist von der B13 aus gut einsehbar. Aufgrund der erhöhten Lage in der Gesamtlandschaft hat das Gelände durchaus Fernwirkung.

#### **Auswirkungen:**

Das Maß der baulichen Nutzung, das Landschaftsbild beeinträchtigen könnte, wird mit 12 m bzw. 20 m zulässiger Gebäudehöhe angesetzt. Deren Fernwirkung kann auch durch die geplante Eingrünung des Gebietes durch Hecken nicht vermieden werden. Allerdings ist die Planungsgebiet durch das vorhandene Industriegebiet vorgeprägt und die Einflüsse auf das Schutzgut Landschaft verändern sich nicht zusätzlich.

#### **Ergebnis:**

Relevant für das Schutzgut Landschaft sind große Gebäudekubaturen und die zulässige Gebäudehöhe von 12 / 20m.

Aufgrund der topographischen Lage und der Vorbelastung durch das vorhandene Industriegebiet kann die Auswirkung der vorliegenden Planung als mittel erheblich eingestuft werden.

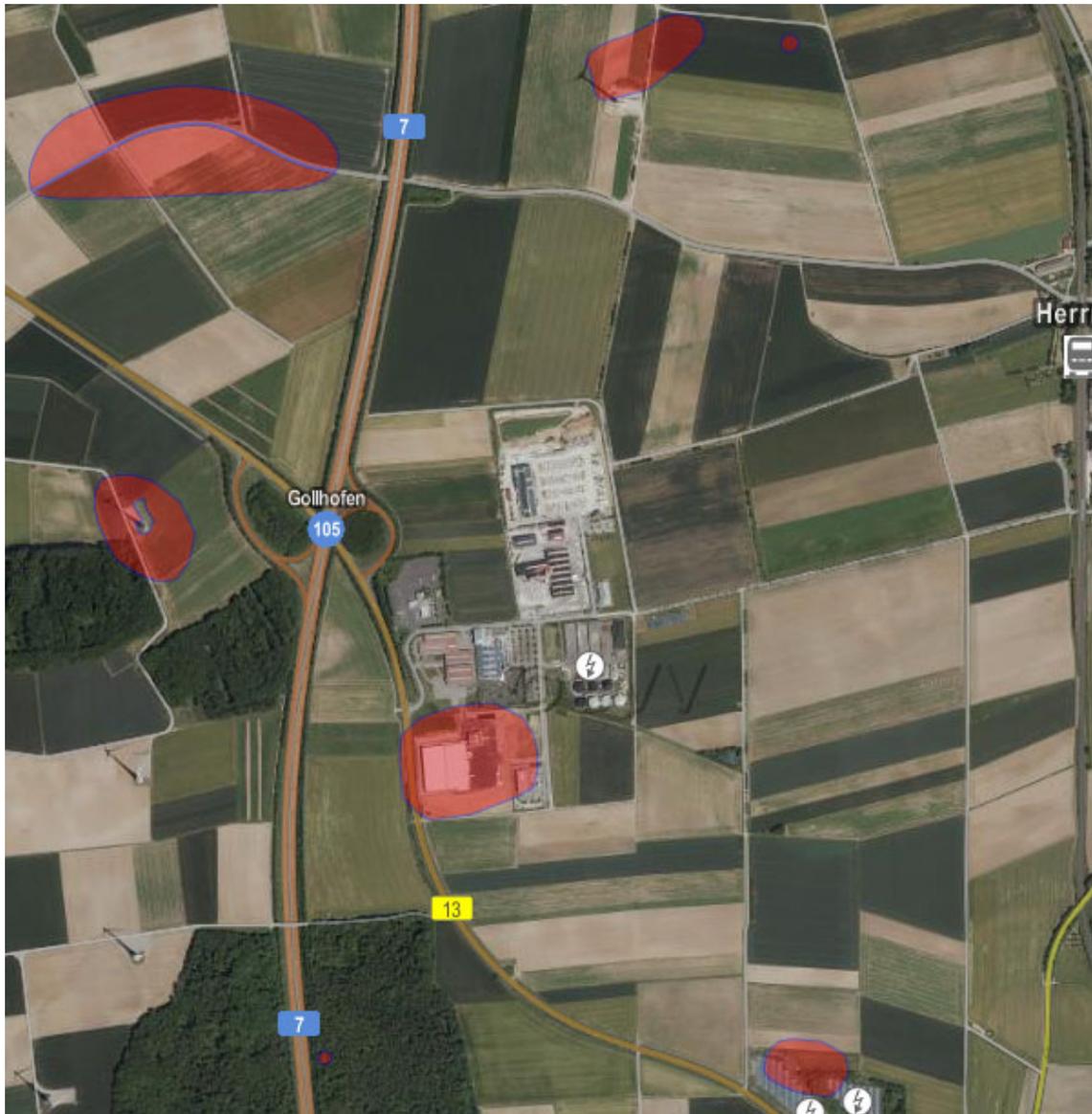
### 9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen.

#### **Bestandsbeschreibung:**

Denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind im direkt angrenzenden bereits bebauten Industriegebiet und jenseits der Autobahn kartiert.



Karte Bodendenkmäler<sup>9</sup>

<sup>9</sup> <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas->

**Auswirkungen:**

Vor dem Hintergrund einer erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und der Praxis des Denkmalschutzgesetzes sind Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

**Ergebnis:**

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Auf die Erforderlichkeit von denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen bei Bodeneingriffen wird jedoch hingewiesen.

VORENTWURF

### 9.2.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen.

Der Begriff ‘Wechselwirkung’ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu beachten, um sekundäre Effekte zu erkennen und bewerten zu können.

### 9.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und große Erdbewegungen	hoch
<b>Klima/ Luft</b>	Verringerung der klimatischen Funktion der offenen Ackerflächen durch Überbauung, Beeinträchtigung von Luftströmungen durch hohe Gebäude;	mittel
<b>Wasser</b>	Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Wasserabflusses durch Versiegelung;	mittel
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Beeinträchtigung der Lebensräume saP-relevanter Vogelarten ; Vermeidungsmaßnahmen + CEF-Maßnahmen	gering
<b>Mensch (Lärm + Erholung)</b>	Lärmentwicklung durch Bautätigkeit Beeinträchtigung durch Nutzungsart GI; Vorbelastung durch Umgebung, Schallschutzrestriktionen in Satzung vorhanden	gering
<b>Landschaft</b>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hohe Gebäude und große Fernwirkung; Vorbelastung durch Umgebung	mittel
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Bodendenkmäler kartiert; Vermeidungsmaßnahme durch denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gesichert	gering

### **9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die vorliegende Planung behandelt die folgerichtige Ergänzung des vorhandenen Gewerbe- und Industrieparks in südlicher Richtung und im bebauten Zusammenhang.

Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hätte zur Folge, dass die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, was den Umweltzustand unverändert belassen würde. Vor allem für die Schutzgüter Boden, Luft und Wasser gäbe es keine zusätzliche Beeinträchtigung. Durch gezielte Vermeidungs-, Kompensations,- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff aber sinnvoll minimiert bzw. ausgeglichen werden.

VORENTWURF

## **9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die in den vorausgegangenen Kapiteln angesprochenen Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt.

### **9.4.1 Vermeidung, Verringerung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen</b>
Boden	Sickerungsfähige Flächenbefestigungen
Klima/ Luft	Durchgrünung des Planungsgebietes; Grünordnerische Festsetzungen
Wasser	Ausreichende Dimensionierung der Retentionsmaßnahmen, Sickerungsfähige Flächenbefestigungen, Empfehlung zu Gründächer, Fassadenbegrünung, Zisternen
Tiere und Pflanzen bzw. Arten und Lebensräume	Vermeidungsmaßnahmen V1 – V6 CEF-Maßnahmen; Grünordnerische Festsetzungen
Mensch (Lärm + Erholung)	Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln
Landschaft	Grünordnerische Festsetzungen; Gehölzpflanzungen innerhalb des Gebietes auf privaten und öffentlichen Flächen, Eingrünung
Kultur- und Sachgüter	Keine; Regelung durch Denkmalschutzgesetz und Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis vor Baubeginn

### **9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund des bereits vorhandenen Gewerbe- und Industrieparks und übergeordneter Planungen kam kein alternativer Standort in Frage. Für die angestrebte Nutzung (GI) kommt im Gemeindegebiet wegen der Autobahnanschlussstelle und der vorhandenen Strukturen nur der vorliegende Standort in Frage. Ziel und Zweck des Zweckverbandes GollIpp ist es nach wie vor ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet zu ermöglichen um einzelne Gebietsausweisungen in den Mitgliedskommunen zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Das hohe Maß der baulichen Nutzung wurde geprüft und für zeitgemäß und für die anzusiedelnden Betriebe als notwendig befunden.

### **9.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zur Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes wurde der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium des Innern in der Fassung von 2007 herangezogen.

Die Erfassung, Beurteilung und Lösungsfindung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ und in Tabellenform.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Daten und Grundlagen haben sich nicht ergeben. Allerdings beruhen landschaftsökologische Bewertungen, wie z.B. Auswirkungen auf Landschaftsbild und Klima auf der fachlichen Einschätzung des Bearbeiters soweit keine Fachgutachten dafür vorliegen.

### **9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen und aufgenommenen Restriktionen in der Satzung des B-Planes sind seitens des Vorhabensträgers Zweckverband GollIpp eigenverantwortlich zu prüfen.

Es wird empfohlen, ein Monitoring der Maßnahmen in Absprache mit der UNB durch einen Diplombiologen zu veranlassen.

Für die detaillierte Gestaltung und Pflege der Ausgleichs- und Grünflächen wird die Einschaltung von Sachverständigen empfohlen.

## **9.8 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Für die Entwicklung des Industriegebietes Gollipp sind vergleichsweise hohe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dauerhaft stellt das Industriegebiet vor allem eine große Veränderung von Boden und Wasser und Landschaft dar.

Positiv hervorzuheben sind die geplanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf eigenen Flächen und die beabsichtigte Durchgrünung des Planungsgebietes. Außerdem wurden weitreichende Schallschutzrestriktionen in die vorliegende Planung mit aufgenommen.

VORENTWURF

## **10. Naturschutzfachlicher Ausgleich**

(Naturschutzfachlicher Ausgleich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay.StMi für Landesentwicklung und Umweltfragen)

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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

Da es bei dem Industriegebiet nicht möglich ist, die vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs anzuwenden, muss der Ausgleich in vier Schritten gem. 3.2 der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung errechnet werden. Hierbei wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

### **Schritt 1**

#### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft vor dem Eingriff**

Im Bezug auf seine Bedeutung für Natur und Landschaft kann das überplante Gebiet mit seinen intensiv genutzten Ackerflächen als

Gebiet der Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung)

der oberen Wertgrenze bezeichnet werden.

### **Schritt 2**

#### **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Der vorliegende Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Aufgrund der verdichteten Bauweise und der hohen Grundflächenzahl von 0,6 ist ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten. Es ist mit relativ großen Erdbewegungen zu rechnen. Auch die Nutzungsart GI lässt erheblich belästigendes Gewerbe zu.

Dies rechtfertigt die Einordnung der Bauflächen als

Gebiet hoher Eingriffsschwere (Typ A).

### **Schritt 3**

#### **Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Erweiterung Süd“ hat eine Größe von 5,5 ha.

Davon sind 50.228 m<sup>2</sup> veräußerbare Grundstücksfläche. Dazu kommt die Fläche der neuen Erschließungsstraße mit Gehweg von 724 m<sup>2</sup>.

<b>Eingriffsfläche : 50.952 m<sup>2</sup> = 5,09 ha</b>
---

Aus der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich aus dem Flächentyp A I (siehe oben) eine Kompensationsfaktorenspanne von 0,3-0,6.

Aufgrund der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Eingriffsvermeidung) die im Planungsgebiet vorgesehen sind (öffentliche und private Flächen) und den vorgezogenen CEF-Maßnahmen kann ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen werden.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von:

<b>5,09 ha x 0,3 = 1,53 ha</b>
--------------------------------

### **Schritt 4**

#### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller**

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Der Ausgleich kann direkt auf den Baugrundstücken, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, direkt angrenzend, an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder sogar außerhalb des Gemeindegebietes erfolgen. Es muss sich allerdings im Bebauungsplan (z.B. Begründung) eine Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich ergeben. Auch die Heranziehung eines Ökokontos ist möglich. Die Entscheidung über die Festsetzung der Ausgleichsflächen nimmt am Abwägungsverfahren teil. Dabei haben allerdings die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den anderen Belangen (öffentlich und privat) keinen abstrakten Vorrang. In der Auseinandersetzung mit diesen Belangen kann die Gemeinde je nach den Umständen rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis kommen, dass der ermittelte Kompensationsumfang vollständig oder auch nur teilweise in den Bauleitplan aufgenommen wird.

Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit (Gebiete von geringer ökologischer Bedeutung) in Frage. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet. Allerdings können ökologisch wertvolle Flächen in das Gesamtkonzept mit einbezogen werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist wie folgt vorgesehen:

- FlNr. 5506, Gemarkung Bullenheim: 0,34 ha Streuobstanlage (Restausgleichsfläche aus dem BPl. Nr. 4)
- FlNr. 1144, Gemarkung Ippesheim: 0,5310 ha durch verpflichtende Bestandspflege der Heckenstrukturen mit ergänzender Bepflanzung von Streuobst mit 15 heimischen Obstbäumen.
- FlNr. 1141, Gemarkung Ippesheim: 0,1694 ha durch verpflichtende Bestandspflege der Heckenstrukturen mit ergänzender Bepflanzung von Streuobst mit 5 heimischen Obstbäumen.

Geplante Ausgleichsfläche: 1,0404 ha.

Der restliche Ausgleichsflächenbedarf wird im Verfahrensverlauf mit der UNB abgestimmt und nachgewiesen.

Bei der UNB wurde eine Vorprüfung der Geeignetheit von verschiedenen aufgezeigten Möglichkeiten zum Ausgleichsflächennachweis rechtzeitig angeregt und abgefragt. Eine Rückäußerung steht noch aus. (s. E-Mail v. 21.12.2023). Der nun dargelegte Ausgleichsflächennachweis erfolgte i.R. einer vernünftigen fachlichen Betrachtung sowie in Anbetracht der örtlichen Gegebenheiten nach bestem Wissen und Gewissen.

## **11. Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Wird im Verfahrensverlauf in Abstimmung mit der UNB ergänzt.