



**Stadt Burgbernheim**

**Landkreis Neustadt an der Aisch  
– Bad Windsheim**

**Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**



**Rechtsverbindliche Fassung vom 15.09.2022**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

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

Rathausplatz 1  
91593 Burgbernheim

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

**Rainer Brahm**  
Landschaftsarchitekt

**Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 15.09.2022**

Nürnberg, 15.09.2022  
**TB|MARKERT**

Burgbernheim, .....  
**Stadt Burgbernheim**

\_\_\_\_\_  
Adrian Merdes

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Matthias Schwarz

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>5</b>
A.1	Anlass und Erfordernis .....	5
A.2	Ziele und Zwecke.....	5
A.3	Verfahren.....	5
A.4	Ausgangssituation .....	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile .....	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse .....	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen.....	8
A.5.1	Übergeordnete Planungen.....	8
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	12
A.5.3	Naturschutzrecht .....	12
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	13
A.5.5	Wasserhaushalt.....	17
A.5.6	Immissionsschutz .....	17
A.5.7	Denkmalschutz .....	18
A.5.8	Baubeschränkungen.....	19
A.5.9	Fachplanungen und -gutachten .....	19
A.6	Planinhalt.....	19
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption.....	19
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	19
A.6.3	Art der baulichen Nutzung .....	19
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung .....	20
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	20
A.6.6	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.....	20
A.6.7	Wasserhaushalt.....	20
A.6.8	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO .....	20
A.6.9	Flächen für Stellplätze .....	21
A.6.10	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	21
A.6.11	Grünordnung .....	21
A.6.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe.....	24
A.6.13	Immissionsschutz .....	27
A.6.14	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	29
A.6.15	Flächenbilanz .....	34
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	34
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>35</b>
B.1	Einleitung.....	35
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	35
B.2	Ziele und Zwecke.....	35
B.2.1	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	35
B.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes .....	38
B.3.1	Schutzgut Fläche.....	38
B.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	38
B.3.3	Schutzgut Boden .....	38
B.3.4	Schutzgut Wasser.....	39
B.3.5	Schutzgut Luft und Klima .....	39
B.3.6	Schutzgut Landschaft .....	39
B.3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	40

B.3.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	40
B.3.9	Wechselwirkungen.....	40
B.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	40
B.4.1	Wirkfaktoren .....	40
B.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	41
B.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	41
B.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	42
B.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	43
B.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima .....	43
B.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	43
B.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
B.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	44
B.4.10	Wechselwirkungen.....	44
B.4.11	Belange des technischen Umweltschutzes .....	46
B.4.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	46
B.4.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	46
B.5	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	47
B.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	47
B.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung .....	47
B.6.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.....	48
B.6.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen .....	50
B.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	54
B.8	Zusätzliche Angaben .....	54
B.8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	54
B.8.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben.....	55
B.8.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) .....	55
B.8.4	Referenzliste mit Quellen.....	55
B.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	56
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>57</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>57</b>
<b>E</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>58</b>

## Verzeichnis der Anlagen

- Schalltechnischer Bericht Nr. 1928\_0, abConsultants GmbH, 24.08.2021 Vohenstrauß
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, sbi – silvaea biome institut, 08.07.2019

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

In Burgbernheim bestehen Bestrebungen zur Restrukturierung und Erweiterung einer gewerblichen Fläche im Osten des Gewerbegebietes 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 17.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“ im Regelverfahren aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 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).

In der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 27.12.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 31.03.2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Schwebheim-Ost“ sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022.

## 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 © Bay. Vermessungsverwaltung

### 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.

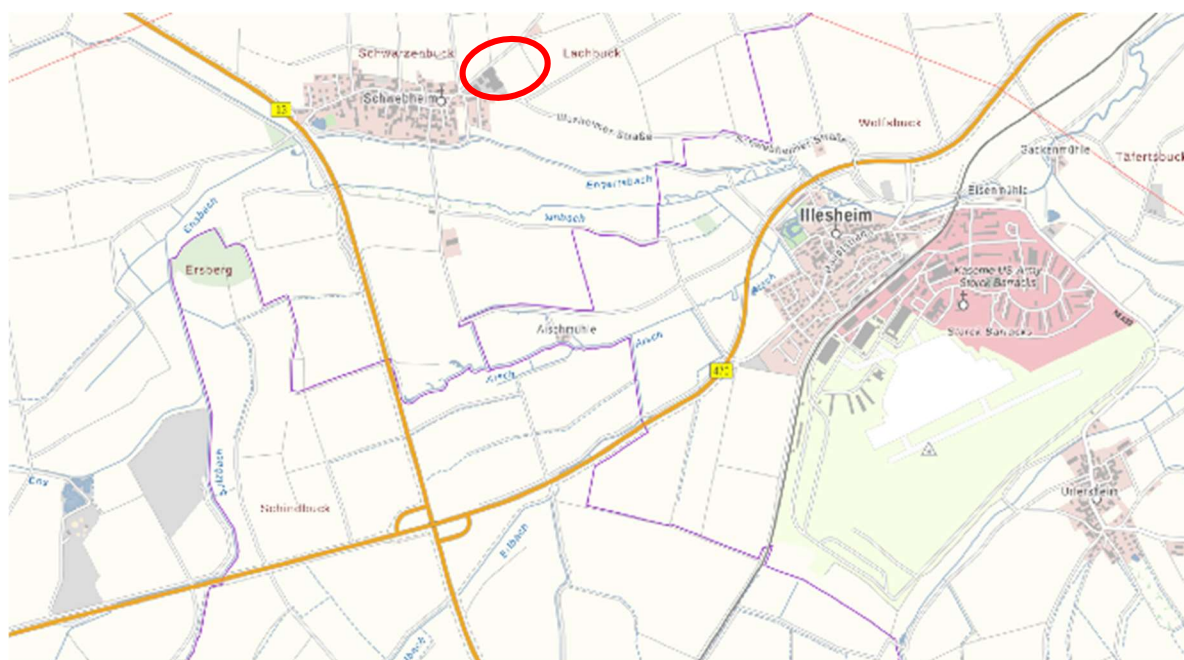


Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Burgbernheim  
 Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab)

### 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. Höherwertige Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet in Form einer südwestlich verlaufenden Gehölzhecke vorhanden. Diese wird im Zuge der Bauarbeiten teilweise entfernt werden. An der östlichen Bebauungsgrenze sowie zum Teil an der nördlichen wie auch südlichen Grenze, werden neue Baum-Strauch-Hecken angepflanzt.

#### **A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet Schwebheim-Ost“ sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1,12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **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**

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).

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 Landes-teilen, 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]*

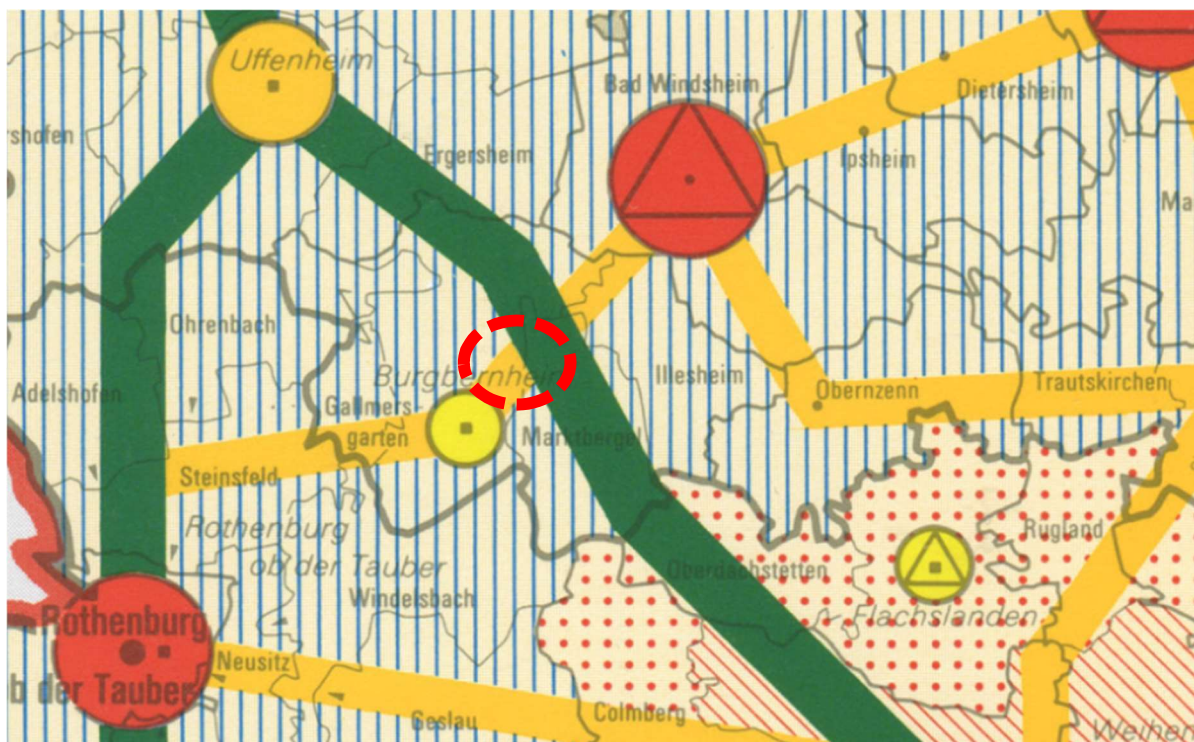


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Westmittelfranken - Karte zur Raumstruktur, Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (ohne Maßstab)

- 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 Verkehrsbedienun, vor allem unter Einbeziehung von Bahnhaltpepunkten, 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, zukunftssträchtigen, 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.

Stadt Burgbernheim

Bebauungsplan Nr. 32 Gewerbegebiet „Schwebheim Ost“, Rechtsverbindliche Fassung vom 15.09.2022

Begründung mit Umweltbericht

*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 abzu- sehenden 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 Standort- qualität angestrebt werden. [5.1.1.3]*

- *Für Branchen mit besonderen Standortanforderungen sollen in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der anzustrebenden Raum- und Siedlungsstruktur Flächen an geeig- neten 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 al- lem in den zentralen Orten, insbesondere im Mittelzentrum Neustadt a.d.Aisch, im mög- lichen Mittelzentrum Bad Windsheim sowie in den Unterzentren Scheinfeld und Uffen- heim, 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 Planungsgebietes 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 das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Steigerwald, ca. 2 km nördlich des Plangebiets, sowie das Landschaftsschutzgebiet „Laubwälder südlich von Uffenheim 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 m<sup>2</sup> (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 aus dem Ursprungsgebiet 11, z. B. Mischung „Blumenwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrensaat-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.

**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 Habitats 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 Habitats ausgeschlossen werden.*

### A.5.4.3 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	<i>Turdus merula</i>			
A	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			
DZ	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2	3	s
B	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	s
B	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	g
B	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			
B	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	
NG	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	u
A	Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	s
DZ	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>			g
B	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3	
B	Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>			u
<b>Gesamt: 12 festgestellte Vogelarten</b>					

Tabelle 1: Kartierte Vogelarten der saP

### 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.

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wird bei der Erschließung oder Bebauung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Im Zuge einer Erschließungsplanung für das Gebiet wurde vom Ingenieurbüro Härtfelder IT GmbH eine Entwässerungsplanung durchgeführt und die notwendige Dimension eines Regenrückhaltebeckens und der Abflussleitungen in den Vorfluter bestimmt.

Niederschlagswasser wird oberflächlich in die Grünfläche am östlichen Baugebietsrand geleitet und fließt über eine flache Geländemulde in ein Regenrückhaltebecken und weiter gedrosselt in den Vorfluter.

### **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 2: Emissionskontingente (LEK)

Fläche	LEK,Tag	LEK,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  $L_{EK,ZUS,k}$ :

Tabelle 3: Zusatzkontingente

Abgrenzung Sektor				Zusatzkontingent		
Bezugspunkte UTM32 (EPSG:25832)				$L_{EK,ZUS,k}$ , Tag	$L_{EK,ZUS,k}$ , Nacht	
				dB(A)	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.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom ca. 2,5 km entfernten militärischen US-Flugplatz Illeshheim Emissionen ausgehen, insbesondere Fluglärm, Staub und Erschütterungen.

### A.5.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet 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. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können.

### **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 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die parallel auch für die Erweiterungsplanung herangezogen wird.

## **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 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht**

Innerhalb der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Leitungsrecht in einer Breite beidseitig von 3 Metern zugunsten der Fernwasserversorgung Franken (FWF) festgesetzt.

#### **A.6.7 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 Regenwasserrückhaltung ist innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstücken Flst.-Nrn. 243/1 und 243 vorgesehen. Die erforderlichen Beckengröße wurde durch das Büro Härtfelder IT entsprechend einer hydrotechnischen Berechnung im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

#### **A.6.8 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 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten. Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Zudem muss die Beleuchtung von Werbeanlagen blendefrei sein.

### **A.6.9 Flächen für Stellplätze**

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

### **A.6.10 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 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) von bis zu 4 Metern.

### **A.6.11 Grünordnung**

#### **A.6.11.1 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.6.11.2 Erhalt Gehölze**

Die grenzständigen Gehölze entlang der Hauptstraße sind möglichst dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Um eine Eingrünung entlang der Straße zu gewährleisten sind Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

#### Baumschutz

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 Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um Gehölzbestände 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.6.11.3 Pflanzmaßnahmen Durchgrünung**

In dem Gewerbegebiet sind außerdem je angefangener 800 m<sup>2</sup> der Erweiterungsfläche (Fl.Nr. 243/1 und 243) ein Laubbaum gemäß der Liste „Baumpflanzungen“ (siehe unten) zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar.

Die Mindestpflanzqualität beträgt Hochstamm. 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten. Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzten Bäume können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

#### Artenliste Baumpflanzungen

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Christusdorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata ‘Greenspire‘	Stadtlinde

### **A.6.11.4 Ortsrandeingrünung**

Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Ortsrandeingrünung die gebietsheimischen Arten der Pflanzenliste „Ortsrand“ (siehe unten) flächig anzupflanzen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m mit den in der Liste angegebenen Pflanzqualitäten zu erfolgen. Die aufgeführten Bäume sind mit einer Dichte von 1 Exemplar pro 100 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

#### Bäume

Mindestpflanzqualität: Solitär, 3x verpflanzt; 150-200cm, Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt; 60-100 cm, Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Virbunum lantana	Schneeball

**A.6.11.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**A.6.11.6 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.

Nicht überbaute Flächen des Gewerbegebietes sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Mulchen oder das Auftragen von mineralischen Stoffen (Kies, Schotter, Bruchstein, etc.) sind nicht zulässig.

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.6.12 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)<sup>1</sup> 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.6.12.1 Bewertung des Bestandes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 44.768 m<sup>2</sup>. 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.

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

#### Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; oberer Wert

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

#### Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung; unterer Wert

In diese Wertstufe werden die vorhandenen Gehölze am derzeitigen Baugebietsrand eingestuft

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

---

<sup>1</sup> 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](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf) [Zugriff: 20.08.2021]



### A.6.12.2 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.6.12.3 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

Das geplante Regenrückhaltebecken stellt aufgrund seiner technischen Form, der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen und der umfangreichen Erdbewegungen ebenfalls einen Eingriff dar. Allerdings wird das Becken weitgehend mit einer dauerhaften Rasendecke bewachsen sein. Für diesen Bereich wird lediglich ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Kategorie II: 1,0

### A.6.12.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<b>Eingriffsbewertung</b>		<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Gewerbegebiet Bestand	16.190 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Planung	22.690 m <sup>2</sup>	0,5	11.345 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung Erhalt	197 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung Verlust	712 m <sup>2</sup>	1	712 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	1.097 m <sup>2</sup>	0,2	219 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung Gehölzanpflanzung	3.882 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
<b>Flächen gesamt</b>	<b>44.768 m<sup>2</sup></b>		<b>12.276 m<sup>2</sup></b>

Um den Eingriff durch die Bauleitplanung auszugleichen, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Fläche von mindestens 12.276 m<sup>2</sup> erforderlich.

### A.6.12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden an den Baugebietsrändern die im Kapitel A.6.11.4 beschriebenen mehrreihige Gehölzpflanzungen angelegt. Diese Maßnahme ist als naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer Fläche von 3.882 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung eingerechnet worden.

Im Jahr 2019 wurde durch das silvaea biome institut (sbi) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Erweiterung des Gewerbegebietes erstellt. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass drei Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind und daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen können auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zwei Flurstücke im Grenzbereich zwischen Burgbernheim und Bad Windsheim für die Maßnahmen ausgewählt.

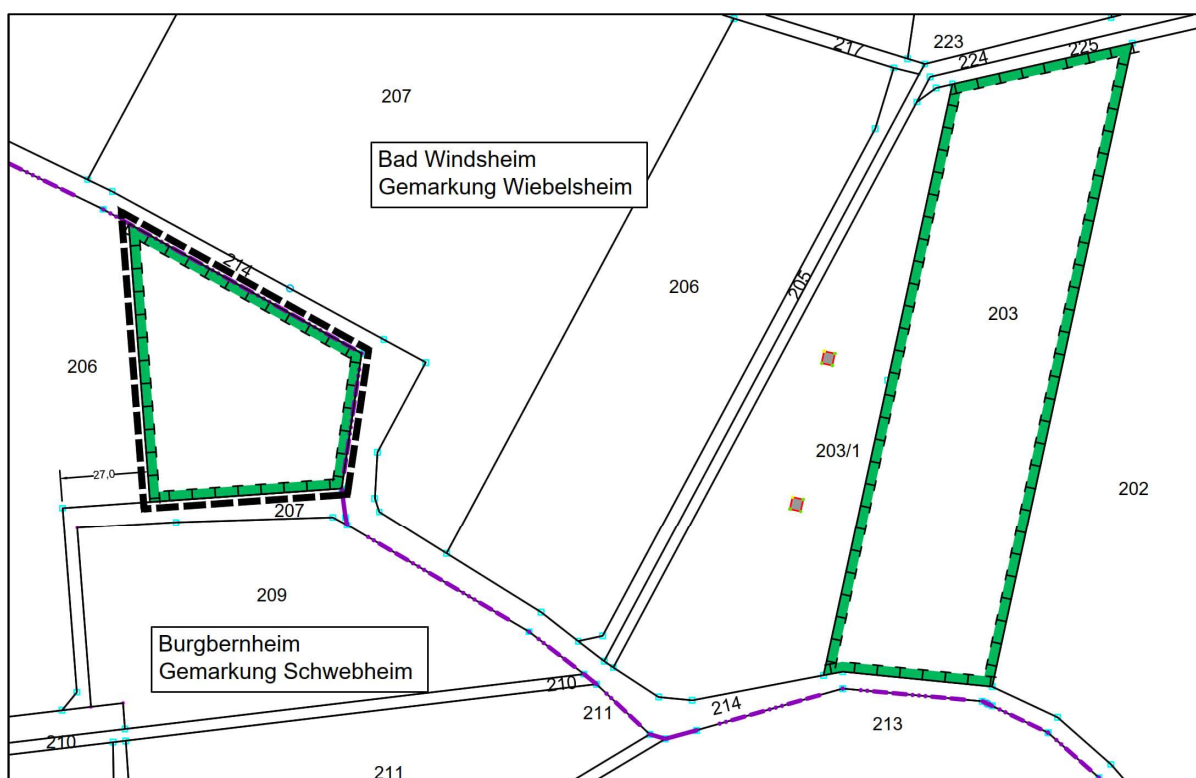


Abbildung 5: Ausgleichsflächen für Artenschutz und Eingriffsregelung

Die Maßnahmen zur Herstellung und zum Unterhalt der Flächen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Flächenbewirtschafter vor Ort geklärt und richten sich nach den Vorgaben des saP-Gutachters.

### **A.6.12.5.1 Herstellung und Pflege der CEF-Flächen**

Auf beiden Flächen wird eine blütenreiche Saatgutmischung angesät. Da die Vegetationsstruktur möglichst niedrig und lückenhaft ausgebildet sein sollte, kommt nur die halbe Saatgutmenge von 3g pro m<sup>2</sup> zum Einsatz. Es ist eine Mischung aus dem Ursprungsgebiet 11 zu verwenden, z.B. die Mischung „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrensansaat-mehrjaehrig/>).

In den ersten zwei Jahren erfolgt keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd. Ab dem dritten Jahr wird 50 % der jeweiligen Fläche im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar mit dem Grubber bearbeitet. Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahmenflächen sind so lange zu erhalten und zu pflegen, wie der Eingriff wirkt, d.h. solange das Baugebiet besteht.

### **A.6.12.5.2 Monitoring**

Die Herstellungs- und Unterhaltungs-Empfehlungen des saP-Gutachters sind die fachlich fundierte Prognose der zu erwartenden Entwicklung der CEF-Flächen und die Basis für die Festlegung von effektiven Kontrollen. Für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen die durch eine Bauleitplanung entstehen und für die Einhaltung von Festsetzungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung ist gemäß § 4c BauGB die Gemeinde zuständig.

Das Kontrollprogramm für Kompensationsmaßnahmen kann maximal drei aufeinanderfolgende Schritte umfassen:

1. Herstellungskontrolle, unmittelbar nach Umsetzung der Herstellungsmaßnahme
2. Entwicklungskontrolle, innerhalb der Vegetationsperiode zwischen Anfang Juni und Ende August. Da die Maßnahme eine sehr kurze Entwicklungszeit bis zum Entwicklungsziel hat, wird nur eine Kontrolle erforderlich.
3. Endabnahme der Kompensationsmaßnahme, nach Durchführung des ersten Pflegedurchgangs, also nach dem ersten Grubbern, zwei bis drei Jahre nach Ansaat.

(abgeleitet aus: Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, Bay LfU, 2021)

Die einzelnen Kontrollen sind anhand eines Prüfbogens (siehe Anlage zum Umweltbericht) zu dokumentieren. Dabei werden neben den allgemeinen Angaben zur Fläche und den Kontrollergebnissen ggf. noch Lagepläne, Luftbilder und Fotodokumentationen erforderlich sein.

### **A.6.13 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen durch das Büro AB|Consult angestellt. Mittels Immissionskontingenzen 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	LEK,Tag	LEK,Nacht
GE 1	64	45
GE 2	62	45

Tabelle 5: 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)					LEK,ZUS,k, Tag dB(A)	LEK,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 6: 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 tagsüber mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 59,5 dB(A)/m<sup>2</sup> als im Sinne der DIN 18005-1, Kapitel 5.2.3 vergleichsweise uneingeschränktes Gewerbegebiet ist das im Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „In der westlichen Trieb“ festgesetzte Gewerbegebiet. Nachts ist dieses Gewerbegebiet aufgrund mit

einem um 14 dB niedrigeren flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45,5 dB(A)/m<sup>2</sup> nur gewerbegebietsüblich eingeschränkt.

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.6.14 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.14.1 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 dem Flurstück Nr. 229.

### **A.6.14.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

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

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich, für das eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-M-153, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen ist.

Im Zuge einer Erschließungsplanung für das Gebiet wurde vom Ingenieurbüro Härtfelder IT GmbH eine Entwässerungsplanung durchgeführt und die notwendige Dimension eines Regenrückhaltebeckens und der Abflussleitungen in den Vorfluter bestimmt. Niederschlagswasser wird demnach oberflächlich in die Grünfläche am östlichen Baugebietsrand geleitet und

fließt über eine flache Geländemulde in ein Regenrückhaltebecken und weiter gedrosselt in den Vorfluter.

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung und Bewertung des Vorhabens (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss Schutzgebiete, etc.) erfolgt durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Folgende Hinweise des Gewässerschutz/Abfallrecht<sup>2</sup> sind darüber hinaus zu berücksichtigen:

Für die Niederschlagwasserbeseitigung ist ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Der Antrag ist mit den nach der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) notwendigen Unterlagen in vierfacher Ausfertigung beim Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim einzureichen. Für die Beurteilung und Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind hierbei die wasserwirtschaftlichen Vorgaben (z. B. DWA-Arbeitsblätter A 1 17, A 138; DWA-Merkblatt M 153) zu beachten und einzuhalten.

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung und Bewertung des Vorhabens (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss; Lage Überschwemmungsbereich/Schutzgebiete, etc.) erfolgt durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Des Weiteren sind folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach<sup>3</sup> zu berücksichtigen:

Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

Die Abwasserentsorgung ist über die öffentliche Kanalisation sicherzustellen. Im Vorfeld ist der zu erwartende Abwasseranfall abzuschätzen und zu überprüfen, ob die Kläranlage ausreichend bemessen ist. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Die Abwasserentsorgung ist über die öffentliche Kanalisation sicherzustellen. Im Vorfeld ist der zu erwartende Abwasseranfall abzuschätzen und zu überprüfen, ob die Kläranlage ausreichend bemessen ist. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Vorgaben Gewässerschutz/Abfallrecht Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim Schreiben vom 21.01.2022

<sup>3</sup> Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Ansbach Schreiben vom 23.12.2021

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) unterschritten werden.

Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-M-153, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers bevorzugt wird, ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung ein Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen, um die Sickerfähigkeit der vorhandenen Böden nachzuweisen.

### **A.6.14.3 Wasserversorgung**

Bezüglich der Wasserversorgung ist folgender Hinweis der Fernwasserversorgung Franken<sup>4</sup> zu berücksichtigen:

Für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebieterschließung wird zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung empfohlen. Es muss in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008 geachtet werden. Die beiliegenden Merkblätter und die „Freizeichnungshinweise und Zeichenerklärung“ sind zu beachten.

### **A.6.14.4 Versorgungsleitungen**

Bezüglich der Versorgungsleitungen sind folgende Hinweise der N-ERGIE Netz GmbH<sup>5</sup> zu berücksichtigen:

Im Zuge der Baumaßnahme bzw. nach der Auftragserteilung werden Leitungen verlegt. Für Rückfragen steht die Netzplanung Rothenburg, Herr Stark, unter der Rufnummer 0911 802-17231 zur Verfügung.

---

<sup>4</sup> Vgl. Vorgaben Fernwasserversorgung Franken Schreiben vom 23.11.2021

<sup>5</sup> Vgl. Vorgaben N-ERGIE Netz GmbH vom 01.12.2021

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Dies ist bei dem vorliegenden Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

#### **A.6.14.5 Bodenschutz**

Bezüglich des Bodenschutzes sind folgende Hinweise des Gewässerschutzes/Abfallrecht<sup>6</sup> zu berücksichtigen:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung. Auf Grund des Brandschadenfalls ist der Standort als vorbelastet zu betrachten; dies ist bei der Einstufung von Bodenaushubmaterial zu beachten.

Folgende Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach<sup>7</sup> sind darüber hinaus zu berücksichtigen:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12

---

<sup>6</sup> Vgl. Vorgaben Gewässerschutz/Abfallrecht Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim Schreiben vom 21.01.2022

<sup>7</sup> Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamt Ansbach Schreiben vom 23.12.2021



BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

#### **A.6.14.6 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Bezüglich Insektenfreundlicher Beleuchtung ist folgender Hinweis des Naturschutzes<sup>8</sup> zu berücksichtigen:

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen empfehlen sich LED-Lampen mit maximal 2.700 K, die abgeschlossene Lampengehäuse und durch Abschirmung einen Abstrahlwinkel bis maximal 70 Grad haben. Wo möglich sollten Bewegungsmelder eingesetzt werden, eine Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten ist zu vermeiden. Auch Werbetafeln sollten nicht bei Nacht beleuchtet werden.

#### **A.6.14.7 Brandschutz**

Bezüglich des Brandschutzes sind folgende Hinweise des Kreisbrandrates<sup>9</sup> zu berücksichtigen:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Stand: 08.2000 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sind mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der konkrete Löschwasserbedarf für Industriebauten im Gewerbegebiet ergibt sich nach Ziffer 5. 1 der Industriebau-Richtlinie (IndBauRL). Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 versehen mit einer Sollbruchstelle, mit einem DIN DVGW Prüfzeichen und mit selbsttätiger Entwässerung einzubauen. Das Verhältnis Unterflurhydranten (DIN 3221 mit Nennweite DN 80; Hinweisschilder erforderlich!) zu Überflurhydranten soll maximal 2/3 Unterflur zu 1/3 Überflur betragen. Die Standorte von Hydranten sind im Benehmen mit dem Kreisbrandrat festzulegen. Soweit über das Hydrantennetz der notwendige Löschwasserbedarf nicht zur Verfügung gestellt werden kann ist dieser durch eine unabhängige Wasserversorgung (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230) zu sichern.

#### **A.6.14.8 Kraneinsatz**

Bezüglich eines Kraneinsatzes im Plangebiet ist folgender Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr<sup>10</sup> zu berücksichtigen:

Den eingereichten Antrag auf luftrechtliche Genehmigung gern. §§ 12 ff LuftVG zur Errichtung eines Luftfahrthindernisses bitte ich direkt an folgende Adresse zu senden:

---

<sup>8</sup> Vgl. Vorgaben Naturschutz Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim Schreiben vom 21.01.2022

<sup>9</sup> Vgl. Vorgaben Kreisbrandrat Schreiben vom 20.11.2021

<sup>10</sup> Vgl. Vorgaben Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 17.06.2021

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln

E-Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

### **A.6.14.9 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 m<sup>2</sup> NF oder je 3 Beschäftigte nachzuweisen.

### **A.6.15 Flächenbilanz**

Tabelle 7: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Gewerbegebiet	39.461 m <sup>2</sup>	88,2 %
Ortsrandeingrünung	4.210 m <sup>2</sup>	9,4 %
Regenrückhaltebecken	1.097 m <sup>2</sup>	2,4 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>44.768 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

## **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 Untersuchung 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 Biotop 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 m<sup>2</sup> 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 Geltungsbereich befindet sich zurzeit bereits ein Gewerbebetrieb der auf ackerbaulich genutzten Flächen erweitert werden soll. Auf intensiv genutzten Ackerflächen sind meist lediglich in den Randbereichen verschiedene Wildkräuter anzutreffen, da der Einsatz von Herbiziden sehr artenarme Kulturpflanzenbestände zur Folge hat.

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Planungsgebiet im Juli 2019 erstellt. Diese hat eine Betroffenheit 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 Verkehrsstraßen 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 benachbarten Haupt- bzw. 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.

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

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 und landwirtschaftlichen 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 44.768 m<sup>2</sup>, die der Geltungsbereich umfasst, wurden bisher bereits etwa 1,6 ha als Gewerbegebiet genutzt. Diese Baufläche wird um etwa 2,3 ha erweitert. Unter Einbeziehung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 kann zukünftig eine Fläche von etwa 1,8 ha neu überbaut werden.

Die restlichen Bereiche bleiben unbebaut und sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu durchgrünen bzw. mit einer Ortsrandeingrünung von der freien Landschaft abzugrenzen. Ein Teilfläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup> wird von einem Regenrückhaltebecken beansprucht.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Schutzgüter, 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 Offenland Habitats durch die Nutzung als Gewerbegebiet, muss bei den saP-relevanten Vogelarten durch sog. CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Durch die Neuanlage von Gehölzbeständen kann am Rand des Gewerbegebietes ein Teil der Kompensationsmaßnahmen erbracht werden.

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

Die Durchgrünung des Gewerbegebietes 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 Planung führt voraussichtlich zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut.

#### **B.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von etwa 2,3 ha neu 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 Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub sinnvoll wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung. Auf Grund des Brandschadenfalls ist der Standort als vorbelastet zu betrachten; dies ist bei der Einstufung von Bodenaushubmaterial zu beachten.

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, sowie über ein Regenrückhaltebecken verzögert in den Vorfluter abzuleiten wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Regenwasserrückhaltung ist innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstücken Flst.-Nrn. 243/1 und 243 vorgesehen. Die erforderlichen Beckengröße wurde durch das Büro Härtfelder IT entsprechend einer hydrotechnischen Berechnung im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

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 keinen erheblichen 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 Kulturgüter.

#### **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.

**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung**

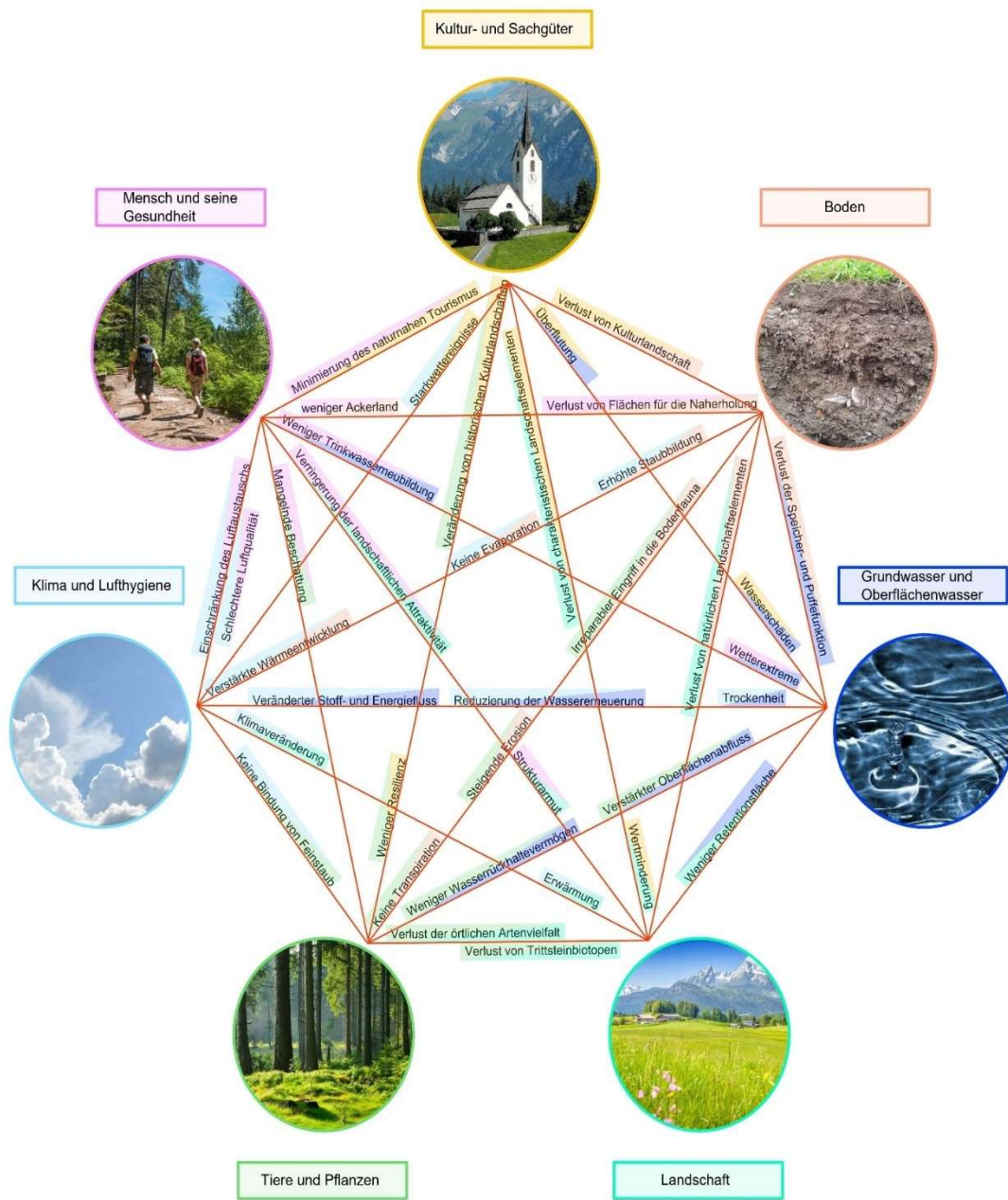


Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

#### **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.<sup>11</sup> 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<sup>12</sup>, 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.

---

<sup>11</sup> 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](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 20.08.21]

<sup>12</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](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 landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Theoretisch 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 wahrscheinlich.

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 ist bereits gut erschlossen und kann durch die geplanten Entwässerungseinrichtungen auch die schadlose Entsorgung gewährleisten.

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

Tabelle 8: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche durch die Erweiterung eines bestehenden Standorts // verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze</li> <li>▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von standortheimischen Gehölzen</li> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> <li>▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungs- und Rückhaltemulden</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ Versickerung über dauerhaft begrünte Flächen</li> <li>▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen nach Vorgabe</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### B.6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.12. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,5/0,2 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 12.276 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft<sup>13</sup>“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Kategorie I: Acker, intensiv genutztes Grünland

Kategorie II: Feldgehölze, Hecken, Gebüsche

<sup>13</sup> 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]



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

Das geplante Regenrückhaltebecken stellt aufgrund seiner technischen Form, der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen und der umfangreichen Erdbewegungen ebenfalls einen Eingriff dar. Allerdings wird das Becken weitgehend mit einer dauerhaften Rasendecke bewachsen sein. Für diesen Bereich wird lediglich ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Kategorie II: 1,0

### B.6.2.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 9: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

<b>Eingriffsbewertung</b>		<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Gewerbegebiet Bestand	16.190 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Planung	22.690 m <sup>2</sup>	0,5	11.345 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung Erhalt	197 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung Verlust	712 m <sup>2</sup>	1	712 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	1.097 m <sup>2</sup>	0,2	219 m <sup>2</sup>
Ortsrandeingrünung Gehölzanpflanzung	3.882 m <sup>2</sup>	0	0 m <sup>2</sup>
<b>Flächen gesamt</b>	<b>44.768 m<sup>2</sup></b>		<b>12.276 m<sup>2</sup></b>

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 12.276 m<sup>2</sup> erforderlich.

### B.6.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden an den Baugebietsrändern die im Kapitel A.6.11.4 beschriebenen mehrreihige Gehölzpflanzungen angelegt. Diese Maßnahme ist als naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer Fläche von 3.882 m<sup>2</sup> in die Bilanzierung eingerechnet worden.

Im Jahr 2019 wurde durch das silvaea biome institut (sbi) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Erweiterung des Gewerbegebietes erstellt. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass drei Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind und daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen können auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zwei Flurstücke im Grenzbereich zwischen Burgbernheim und Bad Windsheim für die Maßnahmen ausgewählt.



Abbildung 7: Ausgleichsflächen für Artenschutz und Eingriffsregelung

Die Maßnahmen zur Herstellung und zum Unterhalt der Flächen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Flächenbewirtschafter vor Ort geklärt und richten sich nach den Vorgaben des saP-Gutachters.

### **B.6.3.1.1 Herstellung und Pflege der CEF-Flächen**

Auf beiden Flächen wird eine blütenreiche Saatgutmischung angesät. Da die Vegetationsstruktur möglichst niedrig und lückenhaft ausgebildet sein sollte, kommt nur die halbe Saatgutmenge von 3g pro m<sup>2</sup> zum Einsatz. Als geeignete Mischung nennt der saP-Gutachter z.B. die Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ der Firma Rieger-Hofmann (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrensansaat-mehrjaehrig/>).

In den ersten zwei Jahren erfolgt keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd. Ab dem dritten Jahr wird 50 % der jeweiligen Fläche im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar mit dem Grubber bearbeitet. Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahmenflächen sind so lange zu erhalten und zu pflegen, wie der Eingriff wirkt, d.h. solange das Baugebiet besteht.

### **B.6.3.1.2 Monitoring**

Die Herstellungs- und Unterhaltungs-Empfehlungen des saP-Gutachters sind die fachlich fundierte Prognose der zu erwartenden Entwicklung der CEF-Flächen und die Basis für die Festlegung von effektiven Kontrollen. Für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen die durch eine Bauleitplanung entstehen und für die Einhaltung von Festsetzungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung ist gemäß § 4c BauGB die Gemeinde zuständig.

Das Kontrollprogramm für Kompensationsmaßnahmen kann maximal drei aufeinanderfolgende Schritte umfassen:

1. Herstellungskontrolle, unmittelbar nach Umsetzung der Herstellungsmaßnahme
2. Entwicklungskontrolle, innerhalb der Vegetationsperiode zwischen Anfang Juni und Ende August. Da die Maßnahme eine sehr kurze Entwicklungszeit bis zum Entwicklungsziel hat, wird nur eine Kontrolle erforderlich.
3. Endabnahme der Kompensationsmaßnahme, nach Durchführung des ersten Pflegedurchgangs, also nach dem ersten Grubbern, zwei bis drei Jahre nach Ansaat.

(abgeleitet aus: Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, Bay LfU, 2021)

Die einzelnen Kontrollen sind anhand eines Prüfbogens (siehe folgende Seiten) zu dokumentieren. Dabei werden neben den allgemeinen Angaben zur Fläche und den Kontrollergebnissen ggf. noch Lagepläne, Luftbilder und Fotodokumentationen erforderlich sein.

Sollten bei den Kontrollen Mängel festgestellt werden, so müssen in Absprache mit dem saP-Gutachter unverzüglich Maßnahmen zur Abhilfe erarbeitet und durchgeführt werden.

Nach Endabnahme der Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde sind weiterhin Pflegemaßnahmen erforderlich, damit die CEF-Flächen ihrer Funktion gerecht werden können. Der Nachweis einer funktionsgerechten Pflege (Grubbern alle 2 bis 3 Jahre) ist jeweils von der Gemeinde an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Prüfbogen Teil A: Allgemeine Angaben		
Bezeichnung Vorhaben/Bebauungsplan		
ÖFK ID		
Flurnummer		
Gemeinde / Gemarkung		
Größe der A/E Fläche (ha)	Jahr der Herstellung	
Ausgangszustand		
Entwicklungsziel(e) BNT gem. BayKompV		
Angaben zur Herstellungsmaßnahme		
Angaben zu Entwicklungsmaßnahmen		
Angaben zur Unterhaltungspflege		
Anlagen	Übersichtskarte (Anfahrt)	
	Lageplan	
	Luftbild	
	Maßnahmenplan/Maßnahmenblatt	
	Ausführungsplan	

Abbildung 8: Prüfbogen Teil A aus: Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, Bay LfU, 2021

Prüfbogen Teil B Kontrollergebnisse	
Bearbeiter	
Teilnehmer	
<b>Herstellungskontrolle Datum</b>	<b>Bemerkungen insb. zum Entwicklungszustand</b>
<input type="checkbox"/> Herstellungsmaßnahme vollständig umgesetzt	
<input type="checkbox"/> Herstellungsmaßnahme teilweise umgesetzt	
<input type="checkbox"/> Herstellungsmaßnahme nicht umgesetzt	
<input type="checkbox"/> Ergänzende Maßnahmen notwendig	
<input type="checkbox"/> durch ..... ist bis zum..... Folgendes zu veranlassen .... <input type="checkbox"/> nächste Kontrolle .....(Datum)	
<b>Entwicklungskontrolle Datum</b>	<b>Bemerkungen</b>
<input type="checkbox"/> Entwicklungsmaßnahme vollständig durchgeführt	
<input type="checkbox"/> Entwicklungsmaßnahme teilweise durchgeführt	
<input type="checkbox"/> Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt	
<input type="checkbox"/> zusätzliche Maßnahmen notwendig	
<input type="checkbox"/> durch ..... ist bis zum..... Folgendes zu veranlassen .... <input type="checkbox"/> nächste Kontrolle .....(Datum)	
<b>Endabnahme Datum</b>	<b>Bemerkungen</b>
<input type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme vollständig umgesetzt	
<input type="checkbox"/> Unterhaltungspflegemaßnahmen notwendig	
<input type="checkbox"/> durch ..... ist bis zum ..... Folgendes zu veranlassen  <input type="checkbox"/> nächste Kontrolle .....(Datum)  <input type="checkbox"/> Kompensationsmaßnahme ist durchgeführt und Entwicklungsziel gemäß Vorhabenzulassung ist erreicht.  Datum.....Unterschrift.....	

Abbildung 9: Prüfbogen Teil B aus: Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, Bay LfU, 2021

## B.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bauleitplanung wurde durch den Wunsch eines bestehenden Gewerbebetriebes angestoßen, der seine Produktionsstätte erweitern will. Einzig mögliche Alternative zu der jetzt vorgesehenen Planung wäre die vollständige Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Standort. Diese Lösung scheidet jedoch aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Davon abgesehen stehen im Stadtgebiet von Burgbernheim keine besser geeigneten Flächen für eine Betriebsverlagerung zur Verfügung.

## 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 10: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

## 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 ist insbesondere im Kapitel B.6.3.1.2 beschrieben.

## 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 11: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbe- lang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 07.07.21</li> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> <li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> <li>▪ saP, silvaea biome institut Juli 2021</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> <li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 07.07.2021</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 07.07.2021</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> <li>▪ schalltechnische Untersuchung</li> </ul>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 07.07.2021</li> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNumber=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNumber=11,122</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> </ul>
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. <a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 20.08.21]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ 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</li> </ul>

## 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. Es sind Erdbewegungen auf großer Fläche mit Höhenänderungen bis zu 4m zu erwarten. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland, ergänzt durch weitere Pflanzungen, können die erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Errichtung des Gewerbegebiets ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie eine artenschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung durch sog. CEF-Maßnahmen. Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept vor allem auf externen Planungsflächen ausgeglichen.



## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (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 © Bay. Vermessungsverwaltung.....	6
Abbildung 2: Plangebiet (rot umrandet) mit umliegenden Straßen und Verortung zu Burgbernheim Plangrundlage: Digitale Ortskarte DOK © Bay. Vermessungsverwaltung, 2020 (ohne Maßstab) .....	7
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).....	12
Abbildung 5: Ausgleichsflächen für Artenschutz und Eingriffsregelung.....	26
Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen.....	45
Abbildung 7: Ausgleichsflächen für Artenschutz und Eingriffsregelung.....	50
Abbildung 8: Prüfbogen Teil A aus: Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, Bay LfU, 2021 .....	52

Abbildung 9: Prüfbogen Teil B aus: Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement  
 Kompensation, Bay LfU, 2021 ..... 53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kartierte Vogelarten der saP ..... 16  
 Tabelle 2: Emissionskontingente (LEK) ..... 17  
 Tabelle 3: Zusatzkontingente ..... 18  
 Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 25  
 Tabelle 5: Emissionskontingente (LEK) ..... 28  
 Tabelle 6: Zusatzkontingente ..... 28  
 Tabelle 7: Flächenbilanz Geltungsbereich ..... 34  
 Tabelle 8: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ..... 47  
 Tabelle 9: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 49  
 Tabelle 10: Prüffaktoren für die Schutzgüter ..... 54  
 Tabelle 11: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen ..... 55

**E Abkürzungsverzeichnis**

*Abs. Absatz*

*ALKIS Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem*

*Art. Artikel*

*ASK Artenschutzkartierung*

*BArtSchV Bundesartenschutzverordnung*

*BauGB 5, Baugesetzbuch*

*BauNVO Baunutzungsverordnung*

*Bay LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt*

*BayBO Bayerische Bauordnung*

*BayBodSchG Bayerisches Bodenschutzgesetz*

*BayDSchG Bayerisches Denkmalschutzgesetz*

*BayLfSt Bayerisches Landesamt für Statistik*

*BayNatSchG Bayerisches Naturschutzgesetz*

*BImSchG Bundes Immissionsschutzgesetz*

*BMZ Baummassenzahl*

*BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz*

*CEF-Maßnahme Continuous ecological functionality-Maßnahme*

*DIN Deutsches Institut für Normung*

*DN Diameter Nominal*

*DVGW Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.*

*DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft*

*FFH-Richtlinie Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie*

*Flst.-Nr. Flurstücksnummer, Flurstücksnummer*

*FNP Flächennutzungsplan*

GE 5, *Gewerbegebiet*  
GmbH *Gesellschaft mit beschränkter Haftung*  
GRZ *Grundflächenzahl*

HW *Hochwert*

km *Kilometer*

L<sub>EK</sub> *Emissionskontingente*  
LEP *Landesentwicklungsprogramm*

NF *Nutzfläche*  
NHN *Normalhöhennull*

PSM *Pflanzenschutzmittel*

RL *Rote Liste*  
RW *Rechtswert*

saP *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

TA Lärm *Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm*

UG *Untersuchungsgebiet*  
UTM *Universal Transverse Mercator Koordinatensystem*

VRL *Vogelschutzrichtlinie*

WHG *Wasserhaushaltsgesetz*