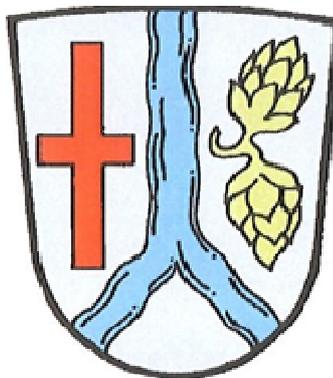


# GEMEINDE GEORGENSGMÜND

## 1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 52 "AM HAMMERWEG"

#### BEGRÜNDUNG



#### VORENTWURF

Stand: 14.08.2019

Team  
Reindl & Partner  
Berater, Architekten  
und Ingenieure mbB  
Hintere Cramergasse 16  
90478 Nürnberg  
[www.reindl-team.de](http://www.reindl-team.de)  
Fax  
+49.911.42458-26  
Fon  
+49.911.42458-0

---

**Team**  
**Reindl & Partner**

Berater, Architekten  
Ingenieure mbB

---

Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner  
Landschaftsarchitektin

Kiefernweg 26  
91186 Büchenbach  
Tel.: 09171/ 895 48 46  
E-Mail: [be-baumgartner@t-online.de](mailto:be-baumgartner@t-online.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG.....	4
2.	LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNG / ERWEITERUNG .....	4
3.	ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG .....	5
4.	RECHTLICHE GRUNDLAGE.....	6
4.1	Gesetze und Verordnungen .....	6
4.2	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) .....	6
4.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“ .....	7
4.5	Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen.....	7
4.6	NATURA 2000 - Gebiete .....	8
4.7	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....	8
4.8	Amtliche Biotopkartierung.....	8
5.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG .....	8
5.1	Natürliche Grundlagen.....	8
5.2	Natur- und Landschaftsausstattung.....	9
5.3	Artenschutz .....	9
6.	STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT .....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3	Erschließung und Verkehr .....	10
6.4	Versorgung / Anschlüsse.....	10
6.5	Entsorgung .....	11
6.6	Immissionen / Lärmschutz.....	11
7.	GRÜNORDNUNG .....	12
7.1	Zielsetzung der Grünordnung .....	12
7.2	Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung / Gestaltungsmaßnahmen .....	13
8.	AUSGLEICH UND ERSATZ.....	14
8.1	Ermittlung Ausgleichserfordernis.....	14
8.2	Ausgleichs- und Ersatzflächen / -maßnahmen .....	16
8.3	Artenschutz .....	22
9.	BAUMFALLZONE .....	22
10.	UMWELTPRÜFUNG .....	22
11.	BAUGEBIET IN ZAHLEN .....	23
12.	HINWEIS .....	23
	Aufstellungsvermerk .....	24

13.	UMWELTBERICHT .....	25
13.1	Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele .....	25
13.2	Übergeordnete Planungen und Fachziele des Umweltschutzes .....	27
13.3	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung .....	29
13.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	33
13.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	34
13.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	35
13.7	Waldersatz .....	36
13.8	Ausgleichs- und Ersatzflächen / -maßnahmen .....	36
13.9	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	36
13.10	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen .....	37
13.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	37

## **1. ANLASS DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

Die Gemeinde Georgensgmünd plant die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan umfasst den Firmenstandort der Fa. Reichardt Logistik und Vermietung GmbH zwischen der Industriestraße im Süden und dem Hammerweg im Norden. Nördlich befindet sich die bewaldete Hangkante zum Talraum der Fränkischen Rezat. Im Westen schließen an die bestehenden Gebäude zwei Waldgrundstücke an, die über den Hammerweg an die Obere Lerch angebunden sind.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Gewerbestandortes entsteht ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf der Produktionsstätten. In Hinblick auf die Arbeitsabläufe und die verkehrliche Anbindung plant die Fa. Reichardt Logistik und Vermietung GmbH den bestehenden Standort Richtung Westen zu erweitern. Durch die Erweiterung ergibt sich auf Höhe des Recyclinghofes die Anbindung des Firmenstandortes über die Obere Lerch an das örtliche Straßennetz. Die bestehende Wohn-/ Mischbebauung östlich des Firmenstandortes an der Industriestraße kann bezüglich des Fahr- und Lieferverkehrs entlastet werden.

Im Rahmen der Erweiterung nach Westen werden auch einige Änderungen zur Optimierung der Arbeitsabläufe auf dem Firmengelände angestrebt. Zielsetzung ist es die Fahrlinie des Hammerweges (innere Erschließung) zu verbessern und so einen zusätzlichen Rangierverkehr zu vermeiden / zu minimieren. Die bewaldete Hangkante zum Rezattal soll erhalten bleiben und sukzessive in einen Laubmischbestand umgebaut werden. Im Zuge dessen wird die im Nordosten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzte gewerbliche Baufläche (geplante Verwaltung) zurückgenommen, der Waldbestand wird dem naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet.

## **2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNG / ERWEITERUNG**

Die Planung sieht eine Erweiterung des Gewerbestandortes nach Westen vor. Weiterhin werden die nach Norden zum Talraum der Fränkischen Rezat abfallenden bewaldeten Hanggrundstücke in die Planung miteinbezogen (Ausgleichsflächen).

Das Gelände des westlichen Erweiterungsbereichs weist Höhenunterschiede von ca. 357 m üNN am südwestlich gelegenen Weg (ehemaliger Hammerweg) bis 356 m üNN an der nördlichen Hangkante auf.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Am Hammerweg“ vom 04.01.2011 mit den Flur-Nrn. 556/2, 556/9, 323/3, 326, 326/6 und Teilflächen der Flur-Nrn. 323, 323/4, 326/7, 327, 328, 551/86, 551/85 und 326/4, Gemarkung Georgensgmünd,

sowie der geplanten Änderung und Erweiterung mit den Grundstück Flur-Nr. 322 und den nördlichen Teilflächen der Flur-Nrn. 323, 323/4, 327 und 328 der Gemarkung Georgensgmünd.

Damit sind die Flur-Nrn. 323, 323/4, 327 und 328 der Gemarkung Georgensgmünd jeweils als Gesamtgrundstück innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 6,39 ha, der Umgriff ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planblatt).

### 3. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG



Abb 1.: Umgriff rechtsverbindlicher B-Plan mit Darstellung der Erweiterungs- und Änderungsbereiche (Grundlage: Bay. Vermessungsamt)

- **Erweiterungsfläche 1** **1,470 ha**  
**(westlich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 52 „Am Hammerweg)**  
 Festsetzung als

GE (Gewerbegebiet)	1,07 ha
Waldrandgestaltung	0,09 ha
Ausgleichsfläche auf Wald (Waldumbau) / A4	0,28 ha
Private Grünfläche (Pflanzgebot F)	0,03 ha
  
- **Erweiterungsfläche 2** **0,320 ha**  
**(nördlich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 52 „Am Hammerweg)**  
 Festsetzung als Ausgleichsfläche auf Wald (Waldumbau) / A3 0,32 ha
  
- **Änderung 1 – Umwidmung einer GE – Fläche / geplante Verwaltung** **0,084 ha**  
**(nordöstlicher Teilbereich des rechtsverbindl. B-Plans Nr. 52)**  
 Rücknahme einer geplanten GE-Fläche und Festsetzung als

Waldrandgestaltung	0,030 ha
Ausgleichsfläche auf Wald (Waldumbau) / A4	0,054 ha

Begründung mit Umweltbericht

- **Änderung 2 – Optimierung Fahrlinie des Hammerweges  
(nördliche Geltungsbereichsgrenze des rechtsverbindl. B-Plans Nr. 52)**  
Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche A1 durch Festsetzung als  
GE (Gewerbegebiet) bzw. zur Optimierung der inneren Erschließung **0,018 ha**
- **Änderung 3  
(südliche Geltungsbereichsgrenze  
im Bereich der Einmündung Industriestraße / Obere Lerch)**  
Der Geltungsbereich wird an die Flurstücksgrenze der Fl.Nr. 326,  
Gemarkung Georgensgmünd angepasst.  
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzten  
38 Stellplätze mit Erschließungsstraße (1.077 m<sup>2</sup>) sowie die begleitenden privaten  
Grünflächen an der Süd- und Westseite (571 m<sup>2</sup>) des Geltungsbereichs entfallen.  
Die Flächen werden als GE (Gewerbegebiet) festgesetzt. **0,165 ha**

## 4. RECHTLICHE GRUNDLAGE

### 4.1 Gesetze und Verordnungen

Der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Hammerweg“ werden die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Form zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

### 4.2 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt laut Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken als Unterzentrum an den Entwicklungsachsen Nürnberg – Roth – Weißenburg (Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung) und Georgensgmünd – Spalt – Gunzenhausen (Entwicklungsachse regionaler Bedeutung), sowie in einem allgemein ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das Planungsgebiet ist naturräumlich betrachtet innerhalb der Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“, Untereinheit 113.3 „Südliche Mittelfränkische Platten“ und wird als Gebiet mit intensiver Landnutzung dargestellt.

#### **Waldfunktion**

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im allgemein ländlichen Raum, durch die vorliegende Planung sind keine Bannwaldflächen betroffen. Die bewaldete Hangkante (nördlicher Geltungsbereich) wird erhalten und in Abstimmung der Forstbehörde sukzessive in einen Laubmischwald umgebaut.

Begründung mit Umweltbericht

#### 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Georgensgmünd wird im Parallelverfahren zum Verfahren der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Hammerweg“ geändert und angepasst (9. Änderung des FNP).

#### 4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“

Für den bestehenden Gewerbestandort existiert ein **rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“** vom 04.01.2011, dessen räumlicher Geltungsbereich erweitert und in Teilen geändert wird.

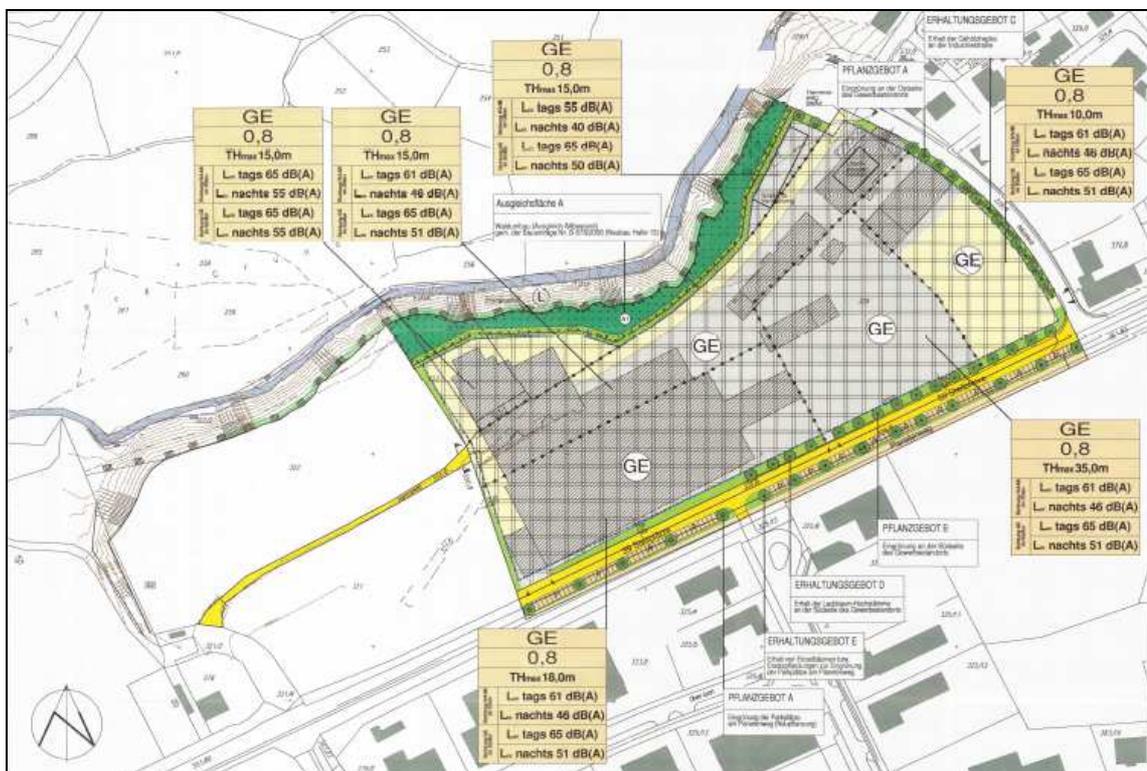


Abb. Ausschnitt rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“, 04.01.2011

#### 4.5 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen

An der nördlichen bewaldeten Terrassenkante zum Talraum der Fränkischen Rezat verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelland und Heidenberg“ (LSG West).

Die Grenze des LSG wird aufgrund der Übernahme aus den analogen TOP-Karten (M 1:25.00) in die digitalen Kartensysteme noch unterschiedlich dargestellt, wie z.B. im BayernViewer. Die Gemeinde Georgensgmünd hat sich mit dem Landratsamt Roth bei der Aufstellung des B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“ auf die Oberkante der bewaldeten Terrassenkante als Grenzverlauf des LSG West geeinigt. Die Hangkante ist bei der Vermessung des Geländes aufgenommen worden.

Begründung mit Umweltbericht

In die bewaldete Terrassenkante und somit in das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen. Der verbleibende Waldstreifen und die bewaldete Terrassenkante gewährleisten die Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild und sollen eine Fernwirkung/ Einsehbarkeit der geplanten Erweiterung von Norden vermeiden / minimieren.

#### **4.6 NATURA 2000 - Gebiete**

Die Planung nimmt keine Flächen eines Natura 2000 – Gebietes in Anspruch. An der nördlichen bewaldeten Terrassenkante schließt der Talraum der Fränkischen Rezat an, der sich innerhalb des FFH-Gebiets Nr. 6832-371 „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ befindet. Direkte oder indirekte erhebliche Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes sind nicht zu erwarten.

Das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth hat die FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. Erhaltungszielen verträglich ist.

#### **4.7 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm formuliert für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine speziellen Ziele und Maßnahmen.

#### **4.8 Amtliche Biotopkartierung**

Die amtliche Biotopkartierung (LfU) weist innerhalb des Geltungsbereichs keine kartierten Biotope auf.

### **5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

#### **5.1 Natürliche Grundlagen**

##### **5.1.1 Naturraum**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“, Untereinheit 113.3 „Südliche Mittelfränkische Platten“ und wird als Gebiet mit intensiver Landnutzung dargestellt.

##### **5.1.2 Topographie**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf einer Terrasse, die ca. 10 m über dem Talraum der Fränkischen Rezat liegt. Das Gelände der westlichen Erweiterung hat eine flache Neigung zur nördlich gelegenen Hangkante (356 m üNN). Am südlich gelegenen ehemaligen Hammerweg liegt das Gelände bei ca. 357 m üNN.

Begründung mit Umweltbericht

## **5.2 Natur- und Landschaftsausstattung**

Die Bestandsdarstellung und -bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

## **5.3 Artenschutz**

Durch das geplante Vorhaben wird in Habitats von möglicherweise artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten eingegriffen. Daher ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu möglichen Betroffenheiten von europarechtlich geschützten Arten (FFH-Arten) oder Arten der Vogelschutzrichtlinie (VSR) erforderlich. Das Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth wurde mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt. Im Frühjahr / Sommer 2019 wurden im geplanten Eingriffsbereich und dessen Umgebung zur Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen mehrere Ortsbegehungen durchgeführt worden.

Das Ergebnis wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellt.

## **5.4 Verkehrserschließung**

Der bestehende Gewerbebetrieb wird bisher überwiegend über die bestehende nord-östliche Grundstückszufahrt am ehemaligen Hammerweg verkehrstechnisch erschlossen, der im Nordwesten entlang des vorgelagerten Grünstreifens (Waldrand) verlängert und an identischer Position an der Obere Lerch angeschlossen ist.

Durch die Neuanbindung im Westen an die Obere Lerch kann die innere Erschließung im Norden (Hammerweg) bedeutend entlastet werden. Die Industriestraße im Süden endet mit der Oberen Lerch.

## **6. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl i. S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl i. S. 1057) festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und der Traufhöhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß der GRZ für Gewerbegebiete orientiert.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist für das jeweilige Baufenster in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt, bezogen auf das vorhandene Gelände.

### **6.3 Erschließung und Verkehr**

Das Baugebiet wird bisher überwiegend über die bestehende nordöstliche Grundstückszufahrt am Hammerweg verkehrstechnisch erschlossen.

Auf Grund des erweiterten Planungsgebiets im Nordwesten wird der Hammerweg in seiner bisherigen Lage und Breite im Norden direkt an den Grünstreifen der Rezat verlängert und an identischer Position an der Obere Lerch angeschlossen. Der ursprüngliche südwestliche Teil des Hammerwegs innerhalb des Geltungsbereichs bleibt der Öffentlichkeit zugänglich. Durch die Neuansbindung sowie Verbreiterung des Hammerwegs wird die Erschließung im Norden bedeutend entlastet. Die Industriestraße im Süden endet künftig mit der Obere Lerch.

Es wurde in der Vergangenheit von der Fa. Reichardt Logistik und Vermietung GmbH versucht weitere angrenzende Flächen zu erwerben. Alle Versuche in diese Richtung sind fehlgeschlagen. Eine Erweiterung des Produktionsbereichs ist also nur auf den innerbetrieblich genutzten Flächen möglich. Die Gemeinde stellt aus diesem Grund Stellplatzflächen im südwestlichen Bereich für die Mitarbeiter zur Verfügung, damit die momentan im westlichen Teil des Firmengeländes angesiedelte Stellplatzfläche überbaut werden kann.

### **6.4 Versorgung / Anschlüsse**

Das Planungsgebiet ist an die infrastrukturellen Einrichtungen des Versorgungsträgers Gemeinde Georgensgmünd - Gas, Wasser, Strom - angeschlossen und ausreichend versorgt.

Begründung mit Umweltbericht

## **6.5 Entsorgung**

### **6.5.1 Dachflächenwasser**

Das Dachflächenwasser ist Niederschlagswasser, es wird über Fallrohre und ein getrenntes Kanalsystem in einem Einlaufbauwerk zusammengeführt und unbehandelt in den Vorfluter im Rezatgrund eingeleitet. Eine wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

### **6.5.2 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser besteht aus Sanitärabwasser und aus Niederschlagswasser der Hofflächen, der Außenbereiche und der Dachflächen der alten Hallen im Osten des Betriebs, die noch nicht an das Dachflächenwasser angeschlossen sind. Dieses Wasser wird unbehandelt in das Kanalsystem der Gemeinde eingeleitet.

### **6.5.3 Produktionsabwasser**

Die beim Spül- und Reinigungsprozess der Produktionshallen und Produktionseinrichtungen anfallenden Abwässer werden am Entstehungsort in unser Betriebsabwasserkanalsystem aufgefangen, in unsere Abwasserbehandlungsanlage eingeleitet und dort für die Indirekteinleitung in das öffentliche Kanalsystem vorbehandelt. Unsere Abwasserbehandlung besteht aus 3 Stufen:

1. Stufe Fällung und Flockung
2. Stufe Biologische Abwasserbehandlung
3. Stufe Farbabwasserbehandlung

Die Produktionsabwässer fallen mit einem CSB von 15000gg/l an und werden in die 1. Stufe eingeleitet (Tagesmenge 120m<sup>3</sup>). Nach der Behandlung liegt der CSB des Klarwassers bei 2000 µg/l. Das Klarwasser aus der Fällung und Flockung wird in der biologischen Abwasserbehandlung weiterbehandelt und das ablaufende Klarwasser hat einen CSB von 500 — 800 µg/l. Danach erfolgt die Einleitung ins öffentliche Kanalsystem.

Die Spülwässer aus der Haarfarbenproduktion werden in einem separaten Kanalsystem aufgefangen und werden wegen der schwer abbaubaren Farbstoffe in der Farb-abwasserbehandlung vorbehandelt (Tagesmenge 10m<sup>3</sup>). Die schwerabbaubaren Stoffe werden darin thermisch abgetrennt. Dieses Abwasser hat einen CSB von 20000 µg/l. Das Klarwasser ist klar und farblos und hat ein CSB von 2000 µg/l. Dieses Klarwasser wird in die Vorlage der Biologischen Stufe eingeleitet.

## **6.6 Immissionen / Lärmschutz**

Die in die Satzung aufgenommenen Festsetzungen wurden auf Grundlage der schalimmissionsschutztechnischen Untersuchungen von Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik GmbH, Bericht 9662.2 erarbeitet.

Festsetzungstext:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Begründung mit Umweltbericht

Bezeichnung der Teilflächen	Emissionskontingent LEK in dB(A)			
	Richtung WA /MI im Osten		Richtung GE im Süden	
	tags 06:00-22:00 Uhr	nachts 22:00-06:00 Uhr	tags 06:00-22:00 Uhr	nachts 22:00-06:00 Uhr
1	61	46	65	51
2	65	55	65	55
3	55	40	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Hinweise zur Nutzbarkeit der Teilflächen 1 und 2:

Nach DIN 18005 sind flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> charakteristisch für Gewerbegebiete. Dieser Wert ist identisch mit den hier angegebenen Emissionskontingenten, welche tagsüber 61 - 65 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 46 - 51 dB(A)/m<sup>2</sup> betragen. Somit sind tagsüber keine wesentlichen Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe zu erwarten. Nachts können dagegen Begrenzungen der zulässigen Immissionen erforderlich werden, welche auch zu Einschränkungen im Betriebsablauf führen können.

## 7. GRÜNORDNUNG

### 7.1 Zielsetzung der Grünordnung

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünbeständen wird die Einbindung des Geländes angestrebt.

Nach Norden erfolgt die Einbindung des Geländes über den Erhalt der bewaldeten Terrassenkante und dem vorgelagerten Waldstreifen. Der verbleibende Waldbestand wird in einen Laubmischwald umgebaut.

Eine räumliche Gliederung der Bauflächen wird durch die Festsetzung von Mindestpflanzgeboten verfolgt.

Mit Angaben zur Pflanzenverwendung (Artenauswahllisten) und zu Pflanzqualitäten sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege wird ein Mindeststandard an grügestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der Grünstrukturen angestrebt.

Auf die Einhaltung von Schutzabständen zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen und die Sicherung von Mindestabständen der Bepflanzung zu den nächstliegenden Bahngleisen wird hingewiesen.

Begründung mit Umweltbericht

## 7.2 Maßnahmen zur Minimierung und zur Vermeidung / Gestaltungsmaßnahmen

Im Einzelnen sind folgende Pflanz- und Erhaltungsgebote vorgesehen:

### 7.2.1 Pflanzgebote

**Pflanzgebot A:** Eingrünung an der Ostseite des Gewerbestandorts

Die Bepflanzung erfolgt mit Laubbaum-Hochstämmen und Strauchunterpflanzungen.

**Pflanzgebot B:**

Eingrünung an der Südseite des Gewerbestandorts mit Laubbaum-Hochstämmen

**Pflanzgebot F:**

Eingrünung an der Westseite des Gewerbestandorts (Hecke, 3-reihig)

### 7.2.2 Erhaltungsgebote

**Erhaltungsgebot C:**

*Erhalt der Gehölzhecke an der Industriestraße (östlicher Geltungsbereich).*

**Erhaltungsgebot D:**

*Erhalt der Laubbaum-Hochstämme an der Südseite des Gewerbestandorts*

**Erhaltungsgebot E:**

*Erhalt von Einzelbäumen bzw. Ersatzpflanzung zur Eingrünung der Parkplätze Planetenweg*

### 7.2.3 Empfehlung Fassadenbegrünung

Mit der Empfehlung zur Begrünung ungegliederter, fensterloser Fassadenflächen wird die Eingrünung der geplanten baulichen Anlagen angestrebt soweit keine besonderen Bestimmungen der Produktion, wie z.B. die des Lebensmittelschutzgesetzes entgegenstehen. Bei einzelnen Baukörpern kann somit die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild optimiert werden.

### 7.2.4 Vermeidung

Bei Gehölzrodungen und Bauarbeiten sind die Angaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Stand: 08/2019 zu beachten. Die Maßnahmen zur Vermeidung sind in den Textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern.

## 8. AUSGLEICH UND ERSATZ

### 8.1 Ermittlung Ausgleichserfordernis

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Für den derzeit rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 (rechtskräftig seit 04.01.2011) sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs Ausgleichs- / Ersatzflächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich und den Waldersatz herangezogen worden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Altbestand) werden in Kap. 8.2.1 dargestellt.

#### 8.1.1 Naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes werden unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung im Geltungsbereich ist Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters. Die bereits überbauten Grundstücksflächen werden als bestehendes Baurecht gewertet und sind somit nicht eingriffsrelevant.

Die Bewertung der Flächen im Planungsgebiet erfolgt Schutzgut bezogen:

Schutzgut	Kategorie	Beschreibung/ Bewertung Ausgangszustand
<b>1. Arten und Lebensräume</b>	II (u) – II (o)	Hauptbaumart Kiefer; Strauch- und Krautschicht mit Eichenaufkommen, amerikanische Traubenkirsche, Rubussukzession
	I (u)	Versiegelte und befestigte Flächen
<b>2. Boden</b>	I (u)	Überbaute Flächen, befestigte Betriebsflächen
	II (o)	Waldboden
<b>3. Wasser</b>	I (o) - II (u)	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand
<b>4. Klima/ Luft</b>	II (u)	Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
<b>5. Landschaftsbild</b>	II (u)	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

- **Eingriffsschwere Typ A**

Das Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Damit ist von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

Begründung mit Umweltbericht

- **Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses für die Neubebauung im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52**

Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Kategorie	Eingriffsfläche/ha	Komp.faktor	Ausgleichserfordernis/ha
<b>Erweiterungsfläche 1:</b>				
Kiefernwald, mittelalt mit Neophyten (späte Traubenkirsche), nicht standortgemäß	II (u)	1,0071	0,9	0,9640
Wirtschaftsweg, geschottert (Hammerweg)	I (u)	0,0750	0,3	0,0230
<b>Erweiterungsfläche 2:</b> kein Eingriff	--	--	--	--
<b>Änderung 1:</b> kein Eingriff / GE Rücknahme und Verwendung als Ausgleichsfläche (Waldumbau)	--	--	--	--
<b>Änderung 2:</b>				
Inanspruchnahme Ausgleichsfläche A1 zur Optimierung der Fahrtlinie an der nördlichen inneren Erschließung (Änderung 2).	II (o)	0,0180	1,0	0,0180
zusätzlicher Ansatz für ursprünglichen Eingriff des rechtsverbindl. B-Plan Nr. 52 (Änderung 2)	II (o)	0,0180	1,0	0,0180
<b>Änderung 3:</b> kein Eingriff / bestehendes Baurecht	--	--	--	--
<b>Ausgleichserfordernis</b>		1,1460		<b>1,0230</b>

**Anmerkung:**

**Kategorie I:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

**Kategorie II:** Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

- **Rücknahme von Gewerbegebietsflächen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52**

Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte GE-Fläche am nordöstlichen Zugangsbereich des Betriebsstandortes (geplante Verwaltung) mit einer Flächengröße von 750 m<sup>2</sup> wird zurückgenommen. Die derzeit im Bestand noch vorhandene Waldfläche bleibt erhalten und wird künftig als Ausgleichsfläche 2 (Waldumbaumaßnahme) herangezogen.

Dadurch entfällt die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Hammerweg“ erbrachte Ersatzmaßnahme auf Fl.Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth (Fläche: 721 m<sup>2</sup>)

**8.1.2 Waldersatz**

Aufgrund der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Flächen als Waldersatz bereitzustellen. Der für den Bauantrag B-578/2008 zum Neubau der Halle 13 erforderliche Waldersatz innerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsfläche A1) und dem externen Flurstück Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth bleibt bestehen und wird als Altbestand in Kap. 8.2.1 dargestellt.

Begründung mit Umweltbericht

## 8.2 Ausgleichs- und Ersatzflächen / -maßnahmen

### 8.2.1 Darstellung bestehender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 52 / Rechtskraft: 04.01.2011 (Altbestand)

▪ **Interne Ausgleichsfläche A1 (naturschutzfachlicher Ausgleich und Waldersatz)**

Der im Norden des Geltungsbereichs verbliebene Kiefernbestand wird in einen Laubmischwald umgebaut. Die Maßnahmenfläche A1 ist dem Einzelbauvorhaben des Bauantrags Nr. B578/2008 (Neubau Halle 13) zugeordnet und wird im Bestand dargestellt.

**Beschreibung der Gesamtmaßnahme (A1):**

- 1) Aufbau eines strukturierten Waldrandes durch Vor- und Unterpflanzung des Waldbestandes auf einer Breite von 3,0 m mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung

Arten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Schneeball

Pflanzqualität: Str. 2 x v, 60 – 100 cm und Hei. 2 x v, 100 - 150

Pflanzabstand: 1,5 x 2,0 m

- 2) Umbau des verbliebenen Waldbestandes in einen Laubmischwald durch Förderung der in der Strauch- und Krautschicht aufkommenden Laubbaumarten, wie Eiche und Vogelbeere durch:
- Entnahme einzelner Kiefern zur Verbesserung der Lichtverhältnisse
  - Herausnahme von zu dichtem Brombeergebüsch oder stark vergrasenden Stellen
  - Regelmäßige Kontroll- und Pflegegänge durchführen
  - Einbringung von Buchen

- 3) Ausgleichsflächen/ -maßnahmen

Aufgrund des Neubaus von Halle 13 (Bauantrag Nr. B-578/2008) bestand folgendes Ausgleichserfordernis:

Naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis: 0,2729 ha

Waldersatz: 0,3032 ha

Begründung mit Umweltbericht

3a) Ausgleich/ Ersatz innerhalb des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 52

Maßnahmenfläche Nr.	Bauvorhaben	Flurnummer	Fläche (real)/ ha <sup>1)</sup>	Waldersatz (Faktor 0,5: F x 0,5) / ha	Naturschutzfachlicher Ausgleich	
					Komp. faktor	Anrechenbarer Ausgleich / ha
Maßnahmenfläche A1 (Altbestand)	Neubau Halle 13 (B-578/2008)	323 (T)	0,0230	0,0115	0,8	0,0184
		323/4 (T)	0,0520	0,0260	0,8	0,0416
		327 (T)	0,1360	0,0680	0,8	0,1088
		328 (T)	0,1396	0,0698	0,8	0,1117
	Neubau Löschwassertank <sup>2)</sup> (B-510/2009)	--	0	0	0	0
			<b>0,3506</b>	<b>0,1753</b>		<b>0,2805<sup>3)</sup></b>

Hinweise:

<sup>1)</sup> Der reale Flächenansatz weicht gegenüber dem Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag Nr. B-578/2008 (Neubau Halle 13) ab, da zwischenzeitlich die Vermessung der Hangkante erfolgt war.

<sup>2)</sup> Der Neubau des Löschwassertanks (Bauantrag Nr. B-510/2009) erfolgte nicht nördlich des Hammerwegs. Die Flächen können als Wald im Sinne des Waldgesetzes erhalten werden. Die Fläche wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen A1 zu einem Laubmischwald umgebaut. Der im Freiflächengestaltungsplan angesetzte naturschutzfachliche Ausgleich bzw. Waldersatz entfällt.

<sup>3)</sup> Überhang Naturschutzfachlicher Ausgleich: 0,0076 ha

3b) Erforderlicher Ausgleich/Ersatz außerhalb des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 52  
 aufgrund des Bauantrags Nr. B-578/2008 zum Neubau der Halle 13

Naturschutzfachlicher Ausgleich: 0 ha

Waldersatz: 0,1279 ha

▪ **Externe Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth**

Zum Nachweis des restlichen Bedarfs an Waldersatzflächen in Höhe von 1.279 m<sup>2</sup> für den Bauantrag Nr. B-578/2008 zum Neubau der Halle 13 sowie für die Inanspruchnahme von 750 m<sup>2</sup> Waldflächen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 328, Gemarkung Georgensgmünd zur Festsetzung als Gewerbegebiet (geplante Verwaltung) im Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“ wurde das Flurstück Nr. 105 Gemarkung Günzersreuth herangezogen.

Das Flurstück Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth mit einer Gesamtfläche von 2.000 m<sup>2</sup> wurde aufgeforstet und als Waldersatzmaßnahme dem Bauantrag Nr. B-578/2008 zum Neubau der Halle 13 (Fläche: 1.279 m<sup>2</sup>) und dem Bebauungsplan N. 52 „Am Hammerweg“ für die geplante Verwaltung (Fläche: 721 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Darüber hinaus wurde die Erstaufforstung auf Fl.Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 als naturschutzfachlicher Ausgleich angerechnet und im Sinne eines Ökokontos für zukünftige bauliche Erweiterungen vorgehalten. Somit ein bestand ein ökologischer Ausgleichsüberhang in Höhe von 1.000 m<sup>2</sup> (anrechenbare Fläche).

Begründung mit Umweltbericht

## 8.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“

### 8.2.2.1 Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“

Bau- vorhaben	Maßnahmen- fläche Nr.	Flur- nummer	Fläche (real)/ ha	Naturschutzfachlicher Ausgleich	
				Komp. faktor	Anrechenbarer Ausgleich/ ha
Neubau Halle 13 (B-578/2008)	A1 (Altbestand)	323 (T)	0,0225	0,8	0,0180
		323/4 (T)	0,0503	0,8	0,0402
		327 (T)	0,1215	0,8	0,0972
		328 (T)	0,1564	0,8	0,1251
<b>Summe A1 (Altbestand)</b>			<b>0,3507</b>		<b>0,2805</b>
1. Änderung und Erweiterung B- Plan Nr. 52	A2	328 (T)	0,0806	0,8	0,0645
	A3	323 (T)	0,0092	0,8	0,0074
		323/4 (T)	0,0413	0,8	0,0330
		327 (T)	0,1498	0,8	0,1198
		328 (T)	0,1253	0,8	0,1002
A4	322 (T)	0,3716	0,8	0,2973	
<b>Summe A2-A4 (1. Änderung und Erweiterung)</b>			<b>0,7778</b>		<b><u>0,6222</u></b>
<b>Anreicherung mit zusätzlichen Habitatstrukturen auf den Flä- chen A1 – A4 (Ausgleichsflä- che, gesamt)</b>			<b>1,1285</b>	<b>0,4</b>	<b><u>0,4514</u></b>
<b>Anrechenbarer Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“</b>					<b><u>1,0736</u></b>

Aufgrund der geplanten Maßnahmen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 entsteht innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleichsüberhang in Höhe von 506 m<sup>2</sup> (anrechenbarer Fläche).

#### Berechnung:

Ausgleichserfordernis 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 52: 1,0230 ha  
 Anrechenbare Ausgleichsflächen im Rahmen der  
 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52: 1,0736 ha

Damit besteht ein **Ausgleichsüberhang in Höhe von 506 m<sup>2</sup>** anrechenbarer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des bebauungsplanes Nr. 52 „Am Hammerweg“. Der Ausgleichsüberhang wird dem Gewerbebetrieb als ökologischer Ausgleich im Sinne der Bevorratung in einem Ökokonto gutgeschrieben und für zukünftig geplante bauliche Maßnahmen oder zur Umsetzung des Mindestpflanzgebotes bei Erschließung neuer gewerblich genutzter Flächen vorgehalten / verwendet.

Begründung mit Umweltbericht

**Ausgangssituation der Ausgleichsflächen A1, A2, A3, A4:**

Nicht standortgemäßer Nadelwald mit zunehmendem Anteil von Neophyten (späte Traubenkirsche) und an den Randbereich mit einzelnen markanten Eichen.

**Entwicklungsziel:**

Zum Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt der Umbau des verbleibenden Waldstreifens in einen Laubmischwald mit strukturiertem Waldrand.

Zur Habitatanreicherung für die Zauneidechse werden an geeigneten, gut besonnten Randpartien Lesesteine, Sand und liegendes Totholz eingebracht. Für stehendes Totholz werden geeignete Kiefernabfälle auf einer Höhe von ca. 6 m abgeschnitten und als Habitatbäume erhalten / gefördert. Der Umbau der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt und dem Landratsamt abschnittsweise.

**Maßnahmenbeschreibung auf den Ausgleichsflächen A1, A2, A3, A4:**

1. Aufbau eines strukturierten Waldrandes durch Vor- und Unterpflanzung des Waldbestandes auf einer Breite von 3,0 m mit Sträuchern und Bäumen 2. Ord.

Arten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Schneeball

Pflanzqualität: Str. 2 x v, 60 – 100 cm und Hei. 2 x v, 100 - 150

Pflanzabstand: 1,5 x 2,0 m

2. Umbau des verbleibenden Waldbestandes in einen Laubmischwald durch Förderung der in der Strauch- und Krautschicht aufkommenden Laubbaumarten, wie Eiche und Vogelbeere durch:
  - Entnahme einzelner Kiefern zur Verbesserung der Lichtverhältnisse unter Beachtung des Erhalts von einzelnen Habitatbäumen
  - Herausnahme von zu dichtem Brombeergebüsch oder stark vergrasenden Stellen
  - Regelmäßige Kontroll- und Pflegegänge durchführen
  - Einbringung von Buchen
  - Zurückdrängen der aufkommenden Neophyten (spätblühende Traubenkirsche)
3. Anreicherung der Flächen mit zusätzlichen Habitatstrukturen:
  - An den südexponierten Randbereichen der Ausgleichsflächen (Bereich Waldrandgestaltung) Anlage von acht niedrigen Holzstapeln (Länge ca. 1,5 Meter, Höhe ca. 0,5 bis 0,75 m, Volumen ca. 1,5 m<sup>3</sup>, Dicke der Holzstücke ca. 10 bis 25 cm) als zusätzliche Verstecke in einem Abstand von ca. 4- 6 m zur Baugrenze in gut besonnener Lage. Geeignet ist jede beliebige heimische Holzart, aber auch Wurzelstöcke.
  - Einbringung von zwei Lesesteinhäufen in Verbindung mit grabbaren Substrat (Sand oder Sand-Feinschotter, Mindesthöhe 20 cm).

Begründung mit Umweltbericht

Flächengröße: jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> an geeigneten besonnten Stellen im Waldrandbereich. Die Maßnahmen stellen eine zusätzliche Optimierung des Lebensraumes für die Zauneidechse dar (siehe CEF Maßnahme Nr. 2).

- Förderung von Habitatbäumen.

Auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind ca. 6-8 Nadelbäume als Habitatbäume zu fördern. Bäume, die im Rahmen des Waldumbaus bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Entnahme vorgesehen sind, können hierzu auf einer Höhe von ca. 6 m abgeschnitten werden.

### 8.2.2.2 Maßnahmen für den Artenschutz

- **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:

- **V 1:** Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
- **V 2:** Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.
- **V 3:** Bei Höhlenbäumen und Bäumen, bei denen nicht sicher auszuschließen ist, dass sie Fledermausquartiere (Rindenspalten, abstehende Rindenplatten) beherbergen, muss eine möglichst vorsichtige Fällung stattfinden. Baumabschnitte mit Höhlen (Schnitt mind. 100 cm über/unter dem Eingangsloch) sind besonders sorgsam zu bergen (kein Fallenlassen, keine Erschütterung). Die Arbeiten sind unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchzuführen. Hierzu ist durch der Experten rechtzeitig vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten festzustellen, ob sich in den betroffenen Bäumen Fledermausquartiere bzw. Tiere befinden. Falls es erforderlich ist, können die Tiere dann von dem Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden (Ökologische Baubegleitung).
- **V 4:** Am westlichen Rand des Gewerbestandortes wird eine dreireihige Hecke gepflanzt, wobei zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Vögel vor allem beeren- und fruchtetragende Laubsträucher neu gepflanzt werden sollen.
- **V 5:** Die potenziellen Brutstandorte der Waldohreule südlich des Planungsraumes werden geschützt.
- **V 6:** Der Nadelholzbestand im Bereich der Hangkante wird unter Berücksichtigung potenzielle Spechtbäume abschnittsweise zu einem Laubmischwald umgebaut.
- **V 7:** Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei Betrieb des Firmengeländes sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben.

Begründung mit Umweltbericht

- **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 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:

- **CEF 1:** Zum Ausgleich des Verlustes bzw. der erheblichen Beeinträchtigung von zwei Baumhöhlen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz im Verhältnis 1:3) 6 Fledermausrundkästen (z. B. Hasselfeldt Art-Nr. FLH B KF, Naturschutzbedarf Strobel Art.-Nr.: 114 oder Schwegler Bestellnummer: 00 136/8) und 6 Vogelnistkästen (Schwegler: 2 Vogelnistkästen Fluglochweite 26 mm, 2 Vogelnistkästen Fluglochweite 32 mm und 2 Kleiberhöhlen Fluglochweite 32 mm) angeeigneten Bäumen im näheren Umfeld anzubringen (Montagehöhe 2,00 - 4,00 Meter; wechselnde Ausrichtung, jedoch nicht zur Wetterseite; wackelfrei; keine Verdeckung durch davor hängendes Geäst). Die Kästen sind vor der Rodung der Bäume, in jedem Fall vor Beginn der nächsten Brutsaison (März) anzubringen. Aus organisatorischen Gründen werden Pflege und Kontrolle der Nistkästen zunächst für fünf Jahre beauftragt und danach verlängert.
- **CEF 2:** Zur Verbesserung der allgemeinen Strukturvielfalt und des Lebensraumangebotes für Zauneidechsen werden am östlichen Rand des Planungsraumes Lesestein- oder Totholzhaufen (Wurzelstöcke) angelegt, Totholz (Stämme) horizontal gelagert und jeweils auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> grabbares Substrat (Sand oder Sand-Feinschotter, Mindesthöhe 20 cm) ausgebracht.

### **8.2.2.3 Ausgleich Ersatz außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“**

Im Rahmen der Festsetzung gewerblicher Bauflächen (geplante Verwaltung) im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 bzw. der Einzelbaugenehmigung für den Neubau der Halle 13 (Bauantrag Nr. B-578/2008) erfolgte der erforderlicher Waldersatz auf dem Flurstück Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth.

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 2.000 m<sup>2</sup>, hiervon werden 1.279 m<sup>2</sup> für als Waldersatz für den Neubau der Halle 13 (Bauantrag Nr. B-578/2008) herangezogen. Der Waldersatz mit 721 m<sup>2</sup> für die geplante Verwaltung am nordöstlichen Zugangsbereich des Firmenstandortes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 328, Gemarkung Georgensgmünd entfällt, aufgrund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52. Die GE-Fläche (geplante Verwaltung) wird zurückgenommen.

#### **Damit besteht auf der Fl.Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth ein Überhang:**

an Waldersatzflächen mit 721 m<sup>2</sup> und

an naturschutzfachlichem Ausgleich mit  $2.000 \text{ m}^2 \times 0,5$  (Kompensationsfaktor) = 1.000 m<sup>2</sup> (anrechenbare Fläche).

Der Überhang an Ausgleichs-/ Ersatzflächen wird im Sinne eines Ökokontos bevorratet und für zukünftige bauliche Maßnahmen des Gewerbebetriebes verwendet bzw. mit der Umsetzung des Mindestpflanzgebotes bei Innutzungnahme neuer gewerblicher Bauflächen verrechnet.

Begründung mit Umweltbericht

### **8.3 Artenschutz**

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth sowie die daraus abzuleitenden Maßnahmen für den Artenschutz werden beachtet.

## **9. BAUMFALLZONE**

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt außerhalb des Geltungsbereichs eine Waldfläche an. Eine Baumfallgrenze ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher als Empfehlung zu betrachten. Die Baumfallzone wird in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Baumfallzone)“.

An der Nordseite des Geltungsbereichs wird im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs (Ausgleichsflächen A1-A4) eine ökologische Waldrandgestaltung (strukturierter Waldrand) vorgesehen.

## **10. UMWELTPRÜFUNG**

Für die vorliegende Planung erfolgt eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und eingearbeitet.

## 11. BAUGEBIET IN ZAHLEN

Flächennutzung	B-Plan Nr. 52		1. Änderung / Erweiterung	
	Fläche in ha	in %	Fläche in ha	in %
<b>1. Bauflächen</b>				
Bauflächen Gewerbegebiet einschl. innere Erschließung	3,38 ha	71,7 %	4,71 ha	73,7 %
<b>Bauflächen Gewerbegebiet, gesamt</b>	<b>3,38 ha</b>	<b>71,7 %</b>	<b>4,71 ha</b>	<b>73,7 %</b>
<b>2. Verkehrsflächen</b>				
Öffentliche Verkehrsflächen, best.	0,35 ha	7,4 %	0,16 ha	2,5 %
Geh- und Radweg, best.	0,08 ha	1,7 %	0,09 ha	1,4 %
Stellplätze, neu	0,13 ha	2,8 %	0,07 ha	1,1 %
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>	<b>0,56 ha</b>	<b>11,9 %</b>	<b>0,32 ha</b>	<b>5,0 %</b>
<b>3. Grünflächen</b>				
Private Grünflächen	0,37 ha	7,9 %	0,23 ha	3,6 %
<b>Grünflächen, gesamt</b>	<b>0,37 ha</b>	<b>7,9 %</b>	<b>0,23 ha</b>	<b>3,6 %</b>
<b>4. Waldflächen</b>				
Ausgleichsflächen auf Wald (Waldumbau)	0,35 ha	7,4 %	0,91 ha	14,2 %
Waldrandgestaltung	0,05 ha	1,1 %	0,22 ha	3,5 %
<b>Waldflächen, gesamt</b>	<b>0,40 ha</b>	<b>8,5 %</b>	<b>1,13 ha</b>	<b>17,7 %</b>
<b>Geltungsbereich, gesamt</b>	<b>4,71 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>6,39 ha</b>	<b>100 %</b>

## 12. HINWEIS

Die Begründung mit Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt und angepasst.

Begründung mit Umweltbericht

## AUFSTELLUNGSVERMERK

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den

.....  
1. Bürgermeister

Planverfasser:

Grünordnung:

.....  
Team Reindl und Partner  
Architekten

.....  
Bernadette Baumgartner  
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)

## 13. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach geltendem Baurecht auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu den umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Basierend auf der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung gemacht.

### 13.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Die Gemeinde Georgensgmünd plant die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan umfasst den Firmenstandort der Fa. Reichardt Logistik und Vermietung GmbH zwischen der Industriestraße im Süden und dem Hammerweg im Norden. Nördlich befindet sich die bewaldete Hangkante zum Talraum der Fränkischen Rezat. Im Westen schließen an die bestehenden Gebäude zwei Waldgrundstücke an, die über den Hammerweg an die Obere Lerch angebunden sind.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Gewerbestandortes entsteht ein zusätzlicher Erweiterungsbedarf der Produktionsstätten. In Hinblick auf die Arbeitsabläufe und die verkehrliche Anbindung plant die Fa. Reichardt Logistik und Vermietung GmbH den bestehenden Standort Richtung Westen zu erweitern. Durch die Erweiterung ergibt sich auf Höhe des Recyclinghofes die Anbindung des Firmenstandortes über die Obere Lerch an das örtliche Straßennetz. Die bestehende Wohn-/ Mischbebauung östlich des Firmenstandortes an der Industriestraße kann bezüglich des Fahr- und Lieferverkehrs entlastet werden.

Im Rahmen der Erweiterung nach Westen werden auch einige Änderungen zur Optimierung der Arbeitsabläufe auf dem Firmengelände angestrebt. Zielsetzung ist es die Fahrlinie des Hammerweges zu verbessern und so einen zusätzlichen Rangierverkehr zu vermeiden / zu minimieren. Die bewaldete Hangkante zum Rezattal soll erhalten bleiben und sukzessive in einen Laubmischbestand umgebaut werden. Im Zuge dessen wird die im Nordosten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzte gewerbliche Baufläche zurückgenommen, der Waldbestand wird dem naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet.

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von gewerblichen Erweiterungsflächen zur Sicherung bestehenden Gewerbestandortes. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 umfasst einen Geltungsbereich von 4,71 ha. Der Geltungsbereich wird nach Westen und nach Norden hin um 1,79 ha erweitert. An der Südwestecke des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 wird die Geltungsbereichsgrenze an die Flurstücksgrenze von Fl.Nr. 326 Gemarkung Georgensgmünd angepasst, so dass der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung eine Gesamtfläche von 6,39 ha aufweist.

Von den Erweiterungsflächen (Waldbestand) mit einer Gesamtflächengröße von 1,79 ha werden 1,071 ha als Gewerbegebiet (GE) einschl. Verkehrserschließung festgesetzt. 0,028 ha werden als Private Grünfläche mit Pflanzgebot (mehreihige Hecke) und 0,691 ha als Ausgleichsflächen (Waldumbau / Waldrandgestaltung) festgesetzt. Die nördlich bewaldete Hangkante zum Talraum der Fränkischen Rezat wird erhalten und als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaftsbild herangezogen.

Begründung mit Umweltbericht



Abb. 1: Umgriff rechtsverbindlicher B-Plan mit Darstellung der Erweiterungs- und Änderungsbereiche (Grundlage: Bay. Vermessungsamt)

	<b>Biotop- /Nutzungstypen</b>	<b>Fläche/ha</b>	<b>Fläche/ha</b>
<b>1.</b>	<b>Erweiterungsflächen</b>		
1.1	Erweiterungsfläche 1 nicht standortgemäße Wälder: mittelalter Kiefernbestand mit Neophyten in der Strauchschicht (spätblühende Traubenkirsche) Wirtschaftsweg, geschottert (Hammerweg)	1,395 0,075	<b>1,470</b>
1.2	Erweiterungsfläche 2 nicht standortgemäße Wälder: mittelalter Kiefernbestand mit vereinzelt markanten Eichen im Waldrandbereich und Neophyten in der Strauchschicht (spätblühende Traubenkirsche)	0,320	<b>0,320</b>
	<b>Erweiterungsflächen, gesamt</b>		<b>1,790</b>
<b>2.</b>	<b>Änderungsbereiche im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 52</b>		
2.1	Änderungsbereich 1 Umwidmung einer GE-Fläche (bestehendes Baurecht) in Ausgleichsmaßnahme (Waldumbau)	0,084	<b>0,084</b>

Begründung mit Umweltbericht

2.2	Änderungsbereich 2 Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche A1 durch Festsetzung als GE (Gewerbegebiet) bzw. zur Optimierung der inneren Erschließung	0,018	<b>0,018</b>
2.3	Änderungsbereich 3 Umwidmung einer Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) in GE Umwidmung von Stellplätzen in GE Umwidmung von privaten Grünflächen in GE	0,090 0,018 0,057	<b>0,165</b>
	<b>Änderungsbereiche, gesamt</b>		<b>0,267</b>

### 13.2 Übergeordnete Planungen und Fachziele des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der Bundesartenschutzverordnung, aus den übergeordneten Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm, dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Region 7) sowie weiteren Fachplanungen, wie der amtlichen Biotopkartierung und dem Landschaftsplan der Gemeinde Georgensgmünd.

#### 13.2.1 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt laut Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken als Unterzentrum an den Entwicklungsachsen Nürnberg – Roth – Weißenburg (Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung) und Georgensgmünd – Spalt – Gunzenhausen (Entwicklungsachse regionaler Bedeutung), sowie in einem allgemein ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“, Untereinheit 113.3 „Südliche Mittelfränkische Platten“.

#### 13.2.2 Waldfunktion

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im allgemein ländlichen Raum, durch die vorliegende Planung sind keine Bannwaldflächen betroffen. Die bewaldete Hangkante (nördlicher Geltungsbereich) wird erhalten und in Abstimmung der Forstbehörde sukzessive in einen Laubmischwald umgebaut.

#### 13.2.3 Bauleitplanung

Der **rechtswirksame Flächennutzungsplan** stellt die nach Westen geplante Erweiterung (vgl. Abb.1, Erweiterungsfläche 1) auf Fl.Nr. 322, Gemarkung Georgensgmünd als Waldfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 9. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert und stellt künftig ein Gewerbegebiet. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Für den bestehenden Gewerbebestandort existiert ein **rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“** vom 04.01.2011, dessen räumlicher Geltungsbereich erweitert und in Teilen geändert werden soll.

Begründung mit Umweltbericht

#### **13.2.4 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen**

An der nördlichen bewaldeten Terrassenkante zum Talraum der Fränkischen Rezat verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Aabenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West).

Die Grenze des LSG wird aufgrund der Übernahme aus den analogen TOP-Karten (M 1:25.00) in die digitalen Kartensysteme noch unterschiedlich dargestellt, wie z.B. im Bayern-Viewer. Die Gemeinde Georgensgmünd hat sich mit dem Landratsamt Roth bei der Aufstellung des B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“ auf die Oberkante der bewaldeten Terrassenkante als Grenzverlauf des LSG West geeinigt. Die Hangkante ist bei Vermessung des Geländes aufgenommen worden.

In die bewaldete Terrassenkante und somit in das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen. Mit dem verbleibenden Waldstreifen und der bewaldeten Terrassenkante wird die Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild angestrebt und eine Fernwirkung/ Einsehbarkeit der geplanten Erweiterung von Norden minimiert.

#### **13.2.5 NATURA 2000 - Gebiete**

Die Planung nimmt keine Flächen eines Natura 2000 – Gebietes in Anspruch. An der nördlichen bewaldeten Terrassenkante schließt der Talraum der Fränkischen Rezat an, der innerhalb des FFH-Gebiets Nr. 6832-371 „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ befindet. Direkte oder indirekte erhebliche Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes sind nicht zu erwarten.

Das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth hat die FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. Erhaltungszielen verträglich ist.

#### **13.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm formuliert für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine speziellen Ziele und Maßnahmen.

#### **13.2.7 Amtliche Biotopkartierung**

Die amtliche Biotopkartierung (LfU) weist innerhalb des Geltungsbereichs keine kartierten Biotope auf.

#### **13.2.8 Artenschutz**

Durch das geplante Vorhaben wird in Habitats von möglicherweise artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten eingegriffen. Daher ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu möglichen Betroffenheiten von europarechtlich geschützten Arten (FFH-Arten) oder Arten der Vogelschutzrichtlinie (VSR) erforderlich. Mit diesem Gutachten wurde das Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth beauftragt. Im Frühjahr / Sommer 2019 sind im geplanten Eingriffsbereich und dessen Umgebung zur Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen mehrere Ortsbegehungen durchgeführt worden.

Das Ergebnis wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) dargestellt.

### **13.3 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **13.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestandes, sowie der Neuplanung an dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenem Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet werden herangezogen:

#### **13.3.2 Datengrundlagen**

##### **• Allgemeine Datengrundlagen**

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
- Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan Georgensgmünd
- Amtliche Biotopkartierung, LfU, BayernViewer, 2019
- Schutzgebietsverordnungen, LfU, BayernViewer, 2019

##### **• Gebietsbezogene Datengrundlagen**

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ÖFA, Roth, 2019
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, ÖFA, Roth, 2019
- Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“
- Vermessungsgrundlage, IB Walk, Spalt, 2019
- Vorentwurf 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“, Architekten Reindl & Team, Nürnberg / LA Baumgartner, Büchenbach, 2019

##### **• Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse**

Zur Abstimmung der Planung wurden verschiedene Abstimmungsgespräche / Ortstermine der Fa. Reichardt Logistik und Vermietung GmbH mit der Gemeinde Georgensgmünd, dem Landratsamt Roth, dem Forstamt und den Planern durchgeführt.

Die Hangkante im Norden des Geltungsbereichs wurde vom Vermessungsbüro Walk, Spalt vermessen. Gemäß Abstimmung zwischen der Gemeinde Georgensgmünd und dem Landratsamt Roth stellt die Hangkante zugleich die Grenze des LSG West dar.

Die Unterlagen werden im Laufe des Verfahrens (Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden) konkretisiert und ergänzt.

### 13.3.3 Schutzgut Boden / Geologie

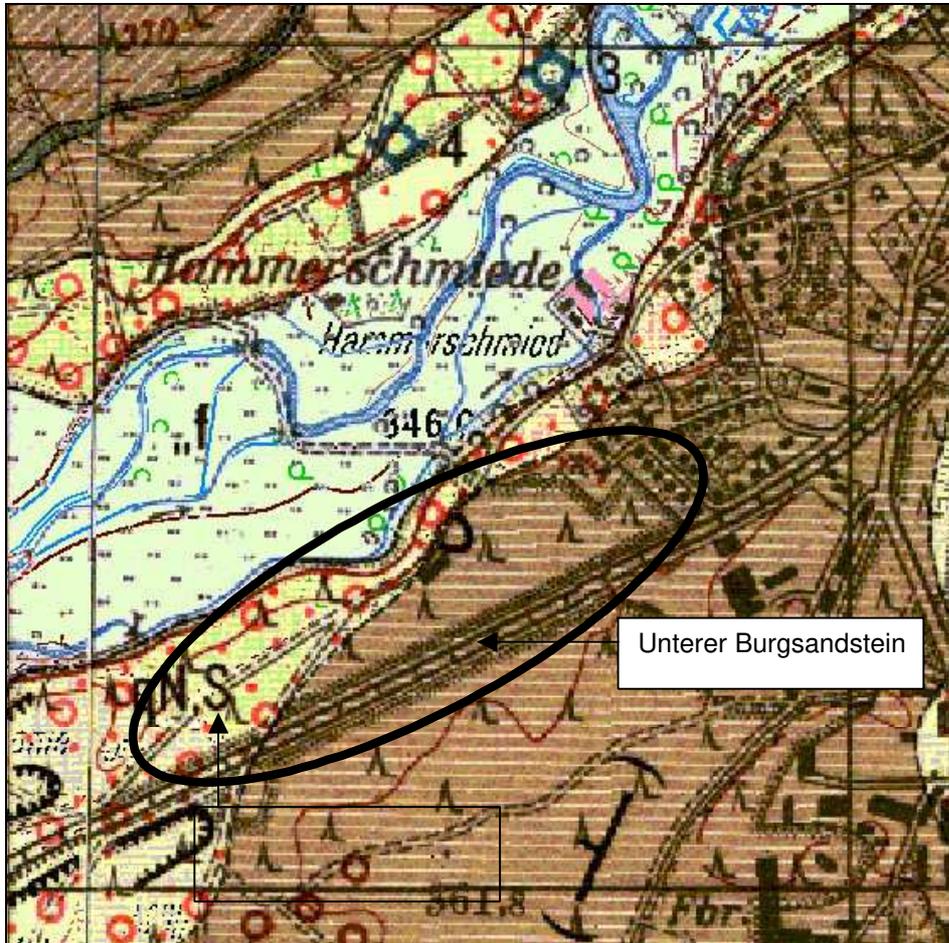


Abb. Ausschnitt Geofachdatenatlas

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen der untere Burgsandstein sowie Sande und Schotter der Hauptterrasse an. Den Ausgangsmaterialien lassen sich folgende natürliche Bodentypen zuordnen:

Unterer Burgsandstein:

Stark saure Braunerden, Tendenz zur Podsolierung, Übergangsformen zum Ranker.

Sand und Schotter der Hauptterrasse:

Saure Braunerden, podsolierte Braunerden, Braunerde-Podsol

Die Flächen des bestehenden Gewerbestandorts sind bereits anthropogen verändert. Die Wertigkeit dieser Flächen ist daher mit gering anzusprechen.

Die Waldböden sind in Hinblick auf die ökologischen Funktionen (Versickerungsleistung, Filtereigenschaften) und ihre Ertragsfunktion von mittlerer Wertigkeit.

Vorbelastungen in Form von Altlasten/ Ablagerungen sind nicht bekannt.

### 13.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Seitengraben der Fränkischen

Begründung mit Umweltbericht

Rezat der zugleich auch den Talraum der Fränkischen Rezat begrenzt. In das Fließgewässer wird nicht eingegriffen.

Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet kann als intakt angesprochen werden. Das Planungsgebiet hat eine mittlere Wertigkeit bezüglich des Schutzgutes Wasser.

### **13.3.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Vegetation**

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung des Erweiterungsbereichs wird von einem mittelalten Kiefernwald mit einzelnen markanten Kiefern, die laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung auch tierökologisch von Bedeutung sein können, bestimmt.

Die zu überplanenden Flächen liegen auf der südlichen Geländeterrasse des Talraums der Fränkischen Rezat. Die Terrassenkante fällt steil zum Talraum der Fränkischen Rezat ab, die Böschung ist bestockt und weist in den belichteten Randzonen vereinzelt markante Eichen auf. Die Strauchzone hat sich die spätblühende Traubenkirsche (Neophyt) etabliert. In der Krautschicht sind neben Gräsern, Moosen, partiell Brombeer- und Himbeergebüsch auch aufkommende Eichen, Vogelbeeren feststellbar. Der Anteil an Totholz innerhalb des Bestandes ist gering. Der Bestand ist mit einer mittleren Wertigkeit zu beurteilen.

#### **Fauna**

Die Bedeutung der Flächen für faunistische Vorkommen wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt. Die Vorkehrung zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) werden beachtet.

### **13.3.6 Schutzgut Luft / Klima**

An den Geltungsbereich grenzt im Süden das bestehende Gewerbegebiet, im Osten ein Mischgebiet, im Norden die bewaldete Hangkante zum Talraum der Fränkischen Rezat und im Westen die Mülldeponie an.

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs ist mit Wald (Hauptbaumart Kiefer) bestanden. Die klimatischen Bedingungen in Waldflächen sind durch gedämpfte Strahlungs- und Temperaturschwankungen sowie einer erhöhten Luftfeuchtigkeit gekennzeichnet. Die Leistung von Wäldern in Bezug auf die Frischluftregeneration (Staubfilterung) und den Klimaausgleich ist allgemein als hoch einzustufen, die Bedeutung hinsichtlich der Bildung von Kaltluft als mittel.

Die geplante Erweiterung (GRZ 0,8) nimmt keine Luftaustauschbahnen in Anspruch. Die überplanten Waldflächen des Geltungsbereichs sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft von mittlerer Bedeutung.

Vorbelastungen (Lärm, Abgase, Stäube) sind durch die vorhandene Bebauung im Süden (GE Obere Lerch) und Osten (Mischgebiet) sowie durch den Recyclinghof an der rekultivierten Siedlungsabfalldeponie im Westen gegeben.

### **13.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer Terrassenlage und setzt sich höhenmäßig gegenüber den im Norden gelegenen Talraum der Fränkischen Rezat um ca. 10 m ab.

Dem Waldbestand im Böschungsbereich kommt aufgrund der exponierten Terrassenlage eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu.

Begründung mit Umweltbericht

Um einer dauerhaften negativen Fernwirkung der geplanten Bebauung entgegenzuwirken, wird die bewaldete Böschung einschließlich eines Waldstreifens oberhalb der Terrassenkante (Gestaltung strukturierter Waldrand) erhalten und in einen Laubmischwald umgebaut. Die Traufhöhe wird im Bereich der westlichen Erweiterungsfläche mit maximal 35 m festgesetzt, für den östlichen Bereich gelten auch weiterhin die festgesetzten Traufhöhen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Hammerweg“. Für den Zeitraum des Waldumbaus und des Entwicklungszeitraums (ca. 15 - 20 Jahre) muss davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung vom Talraum der Fränkischen Rezat einsehbar ist. Aufgrund der Länge des umzubauenden Böschungsbereichs wird eine abschnittsweise zeitlich gestaffelte Umsetzung vorgeschlagen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die sich durch Wetterextreme verändernde Baumartenzusammensetzung (Trockenheit / extreme Niederschlagsereignisse), wodurch die Kiefernbestände zum derzeitigen Zeitpunkt bereits leiden (trockene Wipfel). Aufgrund der exponierten Lage ist die Wertigkeit der Flächen bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes mit (mittel) – hoch einzustufen.

### **13.3.8 Schutzgut Mensch (Wohnen, Gesundheit, Freizeit, Erholung)**

Der bestehende Gewerbestandort grenzt im Osten an ein Mischgebiet. Die im rechtsverbindlich Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“ festgesetzten Emissionskontingente gelten in der vorliegenden 1. Änderung und der Erweiterung des Bebauungsplanes auch weiterhin.

Die geplante Erweiterung wird über die bestehende westliche Erschließungsstraße zur Mülldeponie angeschlossen, so dass für den östlichen Geltungsbereich von einer verkehrlichen Entlastung auszugehen ist.

Bei Beachtung der ermittelten maximalen zulässigen Emissionskontingente sind für die angrenzenden Bebauungen, vor allem für das Mischgebiet im Osten, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Süden schließt das Gewerbegebiet „Obere Lerch“ an und im Westen befindet sich die Siedlungsabfalldeponie und der Recyclinghof.

Hinsichtlich Freizeit und Erholung sind die Flächen von untergeordneter Bedeutung, im Süden des Geltungsbereichs verläuft in Ost-West-Richtung der bestehende Planetenweg (Geh- und Radweg).

Die vorliegende Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch unter Einhaltung der Emissionskontingente von geringer Erheblichkeit.

### **13.3.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

### **13.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlichster Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) verändern sich, da kaltluftproduzierende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden.

### 13.3.11 Zusammenfassende Bewertung des Ist-Zustandes und der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ergibt sich folgende Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
<b>Boden</b>	mittel	mittel	geringe Erheblichkeit	mittel
<b>Klima/ Luft</b>	mittel	mittel	mittel	mittel
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	mittel	mittel
<b>Arten und Lebensräume</b>	mittel	mittel	mittel	mittel
<b>Landschaftsbild</b>	mittel - hoch	mittel - hoch	gering	mittel - hoch
<b>Mensch (Immissionen)</b>	mittel	gering	gering - mittel	gering -mittel
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	nicht betroffen	Nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

### 13.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Davon ausgehend, dass innerhalb des Erweiterungs-/ Änderungsbereichs die Forstwirtschaft mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität (kaum – geringer Totholzanteil) erhalten bleibt sowie aufgrund der in den letzten Jahren erkennbaren Wetterextreme (lange Trockenperioden im Wechsel mit kurzen und starken Niederschlagsereignissen) ist zu erwarten, dass die Kiefer als vorherrschende Hauptbaumart immer stärker ausfällt. Derzeit sind aufgrund der anhaltenden Trockenheitsperioden zunehmend Trockenschäden in den Kronenbereichen erkennbar. Der Bestand wird sich zunehmend auflichten, die bereits vorhandene nicht standortheimische spätblühende Traubenkirsche könnte sich verstärkt ausbreiten, ebenso die Brombeergebüsche. Die Bedingungen für das Auflaufen standortheimischer Waldbaumarten würden sich damit erschweren.

Eine Alternative dazu ist der aktive kontinuierliche Umbau des Bestandes in einen Laubmischwald (langfristige Zielsetzung), dabei werden nach derzeitigem Kenntnisstand der Eiche als Hauptbaumart und der Buche als Nebenbaumart die größten Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

### **13.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann.

#### ***Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs für die einzelnen Schutzgüter sind:***

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume:**

- Rodung von Gehölzbeständen in der Vegetationsruhe (außerhalb der Brutzeit; nach Abzug der Fledermäuse in die Winterquartiere)
- Erhalt der bewaldeten Böschung einschließlich eines Waldstreifens oberhalb der Terrassenkante.
- Umbau des verbleibenden Waldes in einen Laubmischwald

##### **Schutzgut Wasser:**

- Verwendung teildurchlässiger Beläge für Pkw-Parkplätze und Lagerplätze als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.
- Regenwasserrückhaltung wird empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen zur Bewässerung von Grünflächen und für die Brauchwassernutzung liefert einen Beitrag zur Schonung wertvollen Trinkwassers.

##### **Schutzgut Boden:**

- Nutzung vorhandener Erschließungen bzw. Wegeführungen (Hammerweg)
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschutz so zu schützen, dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

##### **Schutzgut Klima/Luft:**

- Inanspruchnahme von Flächen im Anschluss an vorhandene Bebauung und keine Überbauung von Luftaustauschbahnen.
- Festsetzungen zur Bepflanzung und Oberflächenbefestigung wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.
- Einsatz regenerativer Energien ist möglich. Die Verwendung von Solarenergie (Photovoltaik und Brauchwassererwärmung) trägt zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

##### **Schutzgut Landschaftsbild:**

- Minimierung der Beeinträchtigungen (Fernwirkung) durch Erhalt der bewaldeten Böschung) einschließlich eines Waldstreifens oberhalb der Terrassenkante und Umbau in einen Laubmischwald

##### **Schutzgut Mensch**

- Beachtung der ermittelten maximalen zulässigen Emissionskontingente zum Schutz der angrenzenden Bebauungen.

##### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- Von der Planung nicht betroffen.

### 13.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf der Grundlage des im Umweltbericht beschriebenen Umweltzustandes werden unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung bildet die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters. Die bereits überbauten Grundstücksflächen werden als bestehendes Baurecht gewertet und sind somit keine eingriffsrelevanten Flächen.

Die Bewertung der Flächen im Planungsgebiet erfolgt Schutzgut bezogen:

Schutzgut	Kategorie	Beschreibung/ Bewertung Ausgangszustand
<b>1. Arten und Lebensräume</b>	II (u) – II (o)	Hauptbaumart Kiefer; Strauch- und Krautschicht mit Eichenaufkommen, amerikanische Traubenkirsche, Rubussukzession
	I (u)	Versiegelte und befestigte Flächen
<b>2. Boden</b>	I (u)	Überbaute Flächen, befestigte Betriebsflächen
	II (o)	Waldboden
<b>3. Wasser</b>	I (o) - II (u)	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand
<b>4. Klima/ Luft</b>	II (u)	Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
<b>5. Landschaftsbild</b>	II (u)	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

- **Eingriffsschwere Typ A**

Das Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Damit ist von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

- **Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs für die Gesamtplanung**

Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Kategorie	Eingriffsfläche/ ha	Komp. faktor	Ausgleichserfordernis/ ha
<b>Erweiterungsfläche 1:</b>				
Kiefernwald, mittelalt mit Neophyten (späte Traubenkirsche), nicht standortgemäß	II (u)	1,0071	0,9	0,9640
Wirtschaftsweg, geschottert (Hammerweg)	I (u)	0,0750	0,3	0,0230
<b>Erweiterungsfläche 2:</b> kein Eingriff				
<b>Änderung 1:</b> kein Eingriff / GE Rücknahme und Verwendung als Ausgleichsfläche (Waldumbau)				

Begründung mit Umweltbericht

<b>Änderung 2:</b>				
Inanspruchnahme Ausgleichsfläche A1 zur Optimierung der Fahrtlinie an der nördlichen inneren Erschließung (Änderung 2).	II (o)	0,0180	1,0	0,0180
zusätzlicher Ansatz für ursprünglichen Eingriff des rechtsverbindl. B-Plan Nr. 52 (Änderung 2)	II (o)	0,0180	1,0	0,0180
<b>Änderung 3:</b> kein Eingriff / bestehendes Baurecht				
<b>Ausgleichserfordernis</b>		1,1460		<b>1,0230</b>

**Anmerkung:**

**Kategorie I:** Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

**Kategorie II:** Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

• **Rücknahme von Gewerbegebietsflächen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52**

Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte GE-Fläche am nordöstlichen Zugangsbereich des Betriebsstandortes (geplante Verwaltung) auf Fl.Nr. 328, Gemarkung Georgensgmünd mit einer Flächengröße von 750 m<sup>2</sup> wird zurückgenommen. Die derzeit im Bestand noch vorhandene Waldfläche bleibt erhalten und wird künftig als Ausgleichsfläche 2 (Waldumbaumaßnahme) herangezogen.

Dadurch entfällt die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Hammerweg“ erbrachte Ersatzmaßnahme auf Fl.Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth (Fläche: 721 m<sup>2</sup>).

**13.7 Waldersatz**

Aufgrund der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Flächen als Waldersatz bereitzustellen. Der für den Bauantrag B-578/2008 zum Neubau der Halle 13 erforderliche Waldersatz innerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsfläche A1) und dem externen Flurstück Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth bleibt bestehen und wird als Altbestand in Kap. 8.2.1 dargestellt.

**13.8 Ausgleichs- und Ersatzflächen / -maßnahmen**

Die Benennung der Ausgleichs- und Ersatzflächen sowie die Maßnahmenbeschreibung und die Bewertung erfolgt in Kap. 8.2 der Begründung mit Umweltbericht.

**13.9 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei der vorliegenden Bauflächenausweisung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes dessen Möglichkeiten zur Innenentwicklung flächenmäßig weitestgehend erschöpft sind. Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten schließen sich aufgrund des angrenzenden Mischgebietes an der Industriestraße aus, im Süden grenzt die Industriestraße und weitere bebaute Gewerbegrundstücke an. Die westlich gelegene Waldfläche ist auf Höhe des bestehenden Recyclinghofes an den Straßenzug Obere Lerch gut anzubinden.

Begründung mit Umweltbericht

Die Erweiterung nach Westen kann eine Entlastung für den östlichen Anfahrtsbereich über die Industriestraße (Bereich Mischgebiet) herbeiführen. Die Waldfläche teilt sich in zwei Flurstücke auf, wovon das nördliche Grundstück beplanbar ist, das südliche ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnissen nicht verfügbar.

### **13.10 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der Gemeinde.

### **13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei der Realisierung des Vorhabens sind bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu werten. Diese sind charakterisiert durch die zusätzliche Versiegelung, die Zunahme von Immissionen (Lärm, Abgase, Stäube) auf der westlichen Erweiterungsfläche, den Verlust forstwirtschaftlicher Flächen und der Veränderung von Teilbereichen für das Orts- und Landschaftsbild bedeutender Flächen. Über Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen der Grünordnung/ Eingriffsregelung Ausgleich und Ersatz zu schaffen. Der Erhalt der nach Norden bestehenden bewaldeten Terrassenkante und der angestrebte Umbau zu einem Laubmischwald bietet hierfür Entwicklungspotential, das es über einen mittel – langfristigen Zeitraum umzusetzen gilt.

Durch die Standortwahl können vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen, wie die bestehende Standorterschließung (technische Infrastruktur) genutzt werden. Die Erweiterung nach Westen ermöglicht weiterhin eine zusätzliche verkehrliche Entlastung des östlich gelegenen Mischgebietes (Industriestraße), da zukünftig die An- und Abfahrten der Lieferfahrzeuge zusätzlich über die Obere Lerch ermöglicht werden können.