Gemeinde Neuendettelsau

Bebauungsplan Nr. 25
"Gewerbegebiet-Fürschlag II"
mit Grünordnungsplan

Begründung

Fassung vom 10.01.2011

(rechtskräftig seit 24.06.2011)

KLOS GmbH Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Manfred Klos, Dipl.-Ing.
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt
Tel.: 09175/7970-0, Fax: 09175/7970-50

e-mail: info@ib-klos.de

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

1 PLANUNGSABSICHT, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 5

2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES, GRÖßE, GELÄNDEGEGEBENHEITEN 6

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 7

3.1 Regionalplan 7

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 7

3.3 Biotopkartierung / ABSP 7

3.4 FFH-Gebiet 7

3.5 Sonstige Schutzgebiete 7

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, GESTALTUNG 8

4.1 Art der baulichen Nutzung 8

4.2 Maß der baulichen Nutzung 8

4.3 Immissionsschutz 8

4.4 Gemeinschafts- und Nebenanlagen 8

4.5 Schutzzonen 8

4.6 Verkehrserschließung 8

4.7 Abwasserbeseitigung und Entwässerung 9

4.8 Wasserversorgung 10

4.9 Stromversorgung 10

4.10 Energieversorgung 10

4.11 Fernmeldeanlagen 10

4.12 Müllbeseitigung 10

4.13 Durchführung der Erschließung 10

4.14 Planungsstatistik 10

4.15 Kostenschätzung 11

4.16 Sicherung der Planung, Planungsverwirklichung 11

5 UMWELTBERICHT 12

5.1 Bestand und Bewertung 12
5.1.1 Menschen 12
5.1.2 Fauna 12
5.1.3 Flora 12
5.1.4 Geologie und Boden 15
5.1.5 Wasser 15
5.1.6 Luft / Lokalklima 15
5.1.7 Landschaftsbild und Erholung 15
5.1.8 Kultur- und Sachgüter 15

5.2 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter 16
5.2.1 Menschen 16
5.2.2 Fauna 16
5.2.3 Flora 16
5.2.4 Geologie und Boden 16
5.2.5 Wasser 16
5.2.6 Luft / Lokalklima 16
5.2.7 Landschaftsbild und Erholung 16
5.2.8 Kultur- und Sachgüter 16
5.2.9 Zusammenfassung 17

5.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 17
5.3.1 Bestandskategorien 17
5.3.2 Vermeidung 19
5.3.3 Eingriffsermittlung / Bilanzierung 20

5.4 Umweltprognose bei Nichtdurchführung 21

6 MAßNAHMEN DER GRÜNORDNUNG 22

6.1 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen 22
6.1.1 Erhaltungsgebote 22
6.1.2 Pflanzgebote 22
6.1.3 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen 22

7 WALDFLÄCHENBILANZ 40

8 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) 41

8.1 Rechtliche Grundlagen saP 41

8.2 Methodisches Vorgehen 41

8.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie 42
8.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie 42

8.3.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie 42

8.4 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie 43

8.5 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, ... 43

8.6 Zusammenfassung 43

9 AUFSTELLUNGSVERMERK 44

1 Planungsabsicht, Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Neuendettelsau beabsichtigt die baurechtliche Festsetzung des Gewerbegebietes Fürschlag II. Damit erfolgt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Fürschlag I in östliche Richtung.
Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in seiner Sitzung vom 11.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 25 Gewerbegebiet Fürschlag II“ beschlossen und das Ing.-Büro M. Klos, 91174 Spalt, mit der Ausarbeitung beauftragt.

Ausschlaggebend und Anlass für die Realisierung der Maßnahme ist die Absicht der Gemeinde Neuendettelsau im Gemeindebereich gewerbliche Bauflächen bereitzustellen, um damit der steigenden Nachfrage nach Gewerbefläche in der Gemeinde zu entsprechen. Mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung soll ein Gewerbestandort bereitgestellt werden, der einmal den gemeindeansässigen Kleinbetrieben und Handwerkern Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bietet, zum anderen auch die Möglichkeit zur Ansiedlung größerer Produktionsbetriebe gewährleistet.
Die Gemeinde Neuendettelsau kann gegenwärtig keine Gewerbeflächen anbieten.

Die vor Jahren ausgewiesenen Gewerbegebiete „An der Haager Straße“ und „Fürschlag I“ sind zwischenzeitlich weitgehend bebaut bzw. von Gewerbetreibenden belegt, so dass derzeit in der Gemeinde Neuendettelsau kein Gewerbegrund für weitere Betriebsansiedlungen zur Verfügung steht.

Die in der Gemeinde ansässigen Gewerbebetriebe sind in der Regel in Mischgebieten angesiedelt, die sich mehr und mehr zu Wohnbaugebieten hin entwickeln. Folglich treten immer häufiger Immissionskonflikte mit der benachbarten Bebauung auf. Außerdem fehlen an den alten Standorten ausreichende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Gemeinde wird daher seit geraumer Zeit gedrängt, alternative Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Neben den Aussiedlungsbedürfnissen der ortsansässigen Betriebe ist auch eine vermehrte Nachfrage größerer auswärtiger Betriebe zu verzeichnen, die an einem verkehrsgünstigen Gewerbestandort in der Nähe der Autobahn A 6 interessiert sind.

Zuletzt hat sich im Jahr 2007 der Großbetrieb Drei-S-Werke im benachbarten Gewerbegebiet „Fürschlag I“ angesiedelt. Von der Ansiedlung dieses Großbetriebs wird auch ein gewisser Synergieeffekt für das unmittelbar angrenzende Erweiterungsgebiet erwartet.

Die Gemeinde Neuendettelsau soll nach den Vorstellungen des Gemeinderats den Schwerpunkt Wohnentwicklung und Gewerbe (Dienstleistungen) erhalten. Da in der Gemeinde auch ein erhebliches Arbeitskräftepotential zur Verfügung steht und gleichzeitig durch vermehrte landwirtschaftliche Betriebsstillegungen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines zentralen Gewerbestandorts an der Haager Straße folgerichtig.

Das Gewerbegebiet Fürschlag erfüllt durch seine unmittelbare Lage an der Staatsstraße 2410 und die Nähe zur Autobahn A 6 alle Voraussetzungen eines zukunftsträchtigen Gewerbezentrums. Über die Autobahnachse Heilsbronn – Nürnberg ist das Gebiet zudem optimal an den Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen angebunden.

Das Gewerbegebiet „Fürschlag II“ ist eine Erweiterung der bereits bestehenden nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebiete „An der Haager Straße“ und „Fürschlag I“.
Neben der Erweiterung des Gewerbegebiets in östliche Richtung werden auch die westlich angrenzenden Bereiche des Gewerbegebiets „Fürschlag I“ teilweise überplant und angepasst. Grund für diese Änderungen sind die Neuordnung der Verkehrsflächen und die Anpassung der Bauparzellen. Die Änderungen des Bebauungsplans „Fürschlag I“ werden in den neuen Bebauungsplan Nr. 25 „Fürschlag II“ übernommen und planungsrechtlich neu geregelt. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Fürschlag I“ wird in diesen Bereichen außer Kraft gesetzt.

2 Lage des Planungsgebietes, Größe, Geländegegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km östlich von Neuendettelsau an der Gemeindeverbindungsstraße nach Haag. Östlich davon verläuft in ca. 300 m Entfernung die Staatsstraße 2410.
Der Geltungsbereich wird von folgenden Nutzungen begrenzt:

Süden:	Landwirtschaftlicher Weg und Talraum des Watzendorfer Baches
Westen:	Gewerbegebiet Fürschlag I
Norden:	Gemeindeverbindungsstraße, Gewerbegebiet „An der Haager Straße“
Osten:	Landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 81, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 712/2 (TF), 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 721/2 und 723 (TF) der Gemarkung Neuendettelsau.

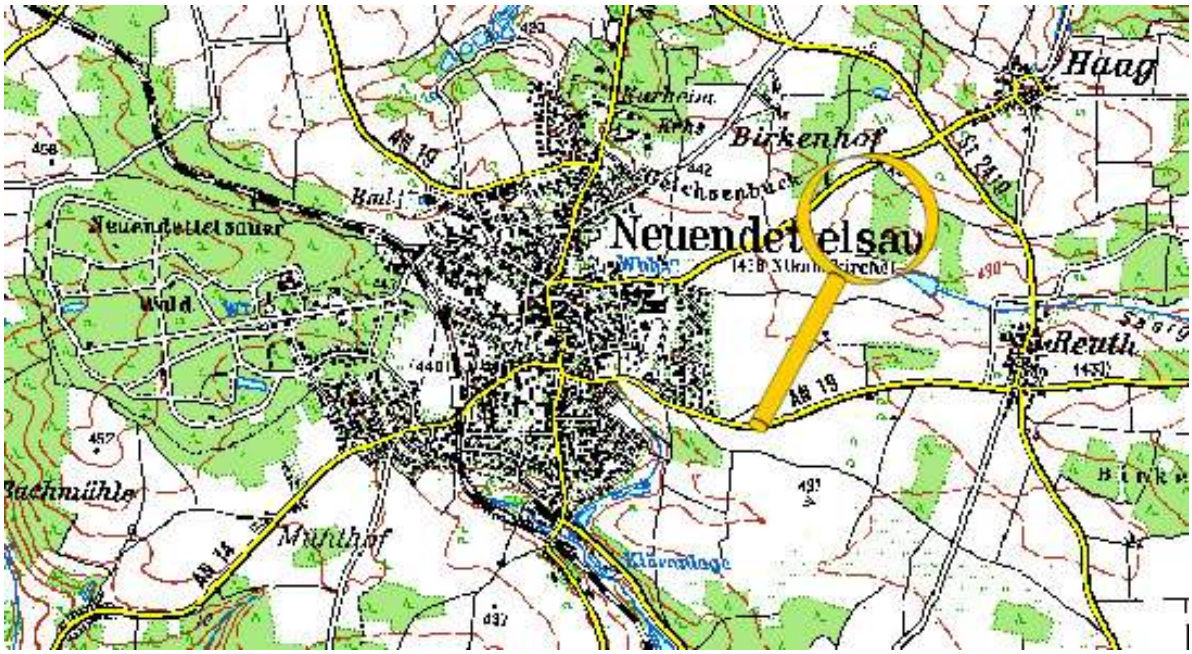

Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab)

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz der Gemeinde Neuendettelsau. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die schwarz strichlierte Linie festgesetzt. Seine Gesamtgröße beträgt 7,89 ha. Die in diesem Bereich liegenden Grundstücke sind von den Auswirkungen des Bebauungsplanes betroffen.

Das Planungsgebiet liegt an einem leicht geneigten Süd-Osthang und ist in Ost-West-Richtung nahezu eben. Die mittlere Geländeneigung von Nord nach Süd beträgt in der Falllinie ca. 4 - 5 %. Markante topographische Formationen und Geländeverwerfungen (ehemalige Abbaugruben) sind vor allem im südlichen Bereich des Planungsgebietes vorhanden. Die Höhenverhältnisse sind aus den im Plan eingezeichneten Höhenschichtlinien ersichtlich.
Das beplante Gebiet ist im nördlichen und westlichen Randbereich gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland, das übrige Planungsgebiet ist geschlossener Waldbestand.
Der Untergrund ist vorwiegend sandiger Boden, teils stark schluffig bis tonig. Bereits in geringen Tiefen ist mit Schichtwasser zu rechnen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 REGIONALPLAN

Das Untersuchungsgebiet gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8). Neuendettelsau liegt am östlichen Rand dieser Planungsregion in einem Gebiet mit intensiver Landnutzung und grenzt östlich an die Industrieregion Mittelfranken (7) mit dem großen Verdichtungsraum Nürnberg - Fürth - Erlangen an.

Ein Ziel des Regionalplans (11. Änderung – Kapitel B I 1 und B I 2) besteht darin, für die naturnahe Erholung die stadtnahen Wälder des Ortes Neuendettelsau zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Fürschlag durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Fürschlag II“ ist ein Eingriff in größere Waldbestände im Osten von Neuendettelsau verbunden. Da es sich bei diesem Wald nicht um schützenswerten stadtnahen Funktions- oder Schutzwald handelt, der der naturnahen Erholung dient, steht der Eingriff in diesen Waldbestand nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans. Schützenswerte Waldbestände sind vor allem im Norden (Bereich nördlich des Friedenshorts und des Krankenhauses) und im Westen von Neuendettelsau (Munawald) vorhanden, auf deren Bestand, Schutz und Entwicklung bei den kommunalen Planungen geachtet wird.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Neuendettelsau von 1984 stellt den Geltungsbereich als Fläche für Wald dar.

In der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2010 ist der Geltungsbereich als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an der in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanfortschreibung.

3.3 BIOTOPKARTIERUNG / ABSP

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

3.4 FFH-GEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. im weiteren Umfeld befinden sich keine FFH/SPA Gebiete.

3.5 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

4 Städtebauliche Konzeption, Gestaltung

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten unerwünscht und erfahrungsgemäß auch nicht realisierbar (Wirtschaftlichkeit, Wettbewerb mit Gewerbegebieten anderer Gemeinden). Aufgrund der reizvollen Lage des Planungsgebietes in der sanften Hügellandschaft zwischen Haag und Neuendettelsau ist jedoch eine entsprechende städtebauliche Konzeption erforderlich. Das Landschaftsbild am östlichen Eingangstor zum Kernort Neuendettelsau darf durch die geplante Baugebietsausweisung nicht allzu nachteilig verändert werden. Aus diesem Grund sind die Festsetzungen der baulichen Gestaltung etwas gestraffter.
Die max. Traufhöhen der Bebauung werden aus städtebaulichen Gründen generell auf 9,00 m begrenzt.
Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung der Satteldächer beträgt für Werkhallen und Betriebsgebäude 5 - 30°. Die Pultdächer erhalten Dachneigungen zwischen 5 und 20°. Als Dacheindeckungen sind Ziegel und Dachsteine zu verwenden sowie beschichtete Trapezblechdeckung und Foliendeckung. Flachdächer mit Folienabdeckung sind zu begrünen.
Hauptfirstrichtungen werden nicht festgesetzt und sind freibleibend, sie sind jedoch möglichst parallel zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Die zulässige maximale Gebäudehöhe richtet sich nach den im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen. Diese gelten ab natürlicher Geländehöhe.

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl des Erweiterungsgebietes wird mit GRZ = 0,60 festgesetzt, die max. Traufhöhe über Gelände beträgt 9,00 m. Diese Richtwerte entsprechen auch den Festsetzungen der baulichen Nutzung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Fürschlag I“

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Das neue Gewerbegebiet „Fürschlag II“ ist eine Erweiterung des nördlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Haag angrenzenden Gewerbegebietes „An der Haager Straße“.
Die Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstliegenden Ortschaften Haag und Neuendettelsau betragen 0,50 bzw. 1,00 km. Emissionsprobleme sind daher aufgrund der gegebenen Abstände nicht zu erwarten.

4.4 GEMEINSCHAFTS- UND NEBENANLAGEN

Aufgrund der spezifischen Nutzung des Baugebietes werden keine Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen. Auch sonstige Gemeinschafts- und Nebenanlagen sind nicht geplant.

4.5 SCHUTZZONEN

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet Teilflächen der Waldgrundstücke Fl.Nrn. 714, 717, 718 und 720 an. In diesem Bereich ist eine von der Bebauung frei stehende Baumfallschutzzone einzuhalten.
Die Schutzzone ist im Bebauungsplan festgesetzt; sie beträgt 25 m.

4.6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Baugebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Neuendettelsau und Haag an. Die direkte Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über diese Straße.
Von der vorfahrtsberechtigten GV-Straße wird das Gewerbegebiet über eine von Nord nach Süd verlaufende Ringverbindung erschlossen.

Der Anschluss der Erschließungsstraße wird als einfache, rechtwinkelige Einmündung entsprechend RAS-K-1 ausgeführt. Die Einmündungsradien betragen $R_1 = R_2 = 15$ m. Die Sichtverhältnisse an der Anschlussstelle sind ausreichend, das Sichtdreieck beträgt in beide Richtungen $\geq$ 10/70 m.
Die Trassierung der Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes richtet sich nach den künftigen Grundstücksgrößen der Gewerbeparzellen und den topographischen Gegebenheiten. Die innere Erschließung erfolgt über eine durchgehende Ringverbindung zwischen der westlichen und östlichen Sammelstraße. Die Erschließungsstraßen erhalten eine einheitliche Fahrtbahnbreite von 6,00 m mit einem einseitigen Gehweg von 2,00 m Breite und einem kombinierten Park- und Pflanzstreifen. Für den ruhenden Verkehr sind entlang der Sammelstraße 25 PKW-Parkplätze geplant.
Der straßenbegleitende Gehweg innerhalb des Gewerbegebietes endet an der GV-Straße Neuendettelsau – Haag. Der Anschluss des Gehwegs an den vorhandenen Geh- und Radweg nördlich der Haager Straße erfolgt mittels eines höhengleichen Übergangs.
Der vorhandene Geh- und Radweg nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Neuendettelsau – Haag endet derzeit am westlichen Rand des Baugebiets „Fürschlag I“. Mit einer künftigen Fortsetzung des Geh- und Radweges in Richtung Neuendettelsau wäre es möglich, beide Gewerbegebiete nördlich und südlich der Haager Straße künftig fußläufig an den Kernort Neuendettelsau anzubinden.
Um eine Notzufahrt im Brandfall zu gewährleisten und gleichzeitig eine Spaziermöglichkeit in die südliche Feldflur anzubieten, ist von der südöstlichen Abknickung der Erschließungsstraße aus in südliche Richtung eine 3 m breite, wassergebundene Fußwegverbindung geplant, die an den südlich angrenzenden Feldweg anschließt. Der Fußweg dient gleichzeitig auch als Leitungstrasse für den Oberflächenwasserkanal.
Die Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt in bituminöser Ausführung. Aus ökologischen Gründen werden die straßenbegleitenden Gehwege mit versickerungsfähigem Betonpflaster, und die PKW-Parkbuchten mit Rasenfugenpflaster befestigt. Der südliche Fußweg wird in wassergebundener Ausführung für ausreichend erachtet.
Im Hinblick auf eine künftige Ausdehnung des Gewerbegebiets in östliche Richtung sind evtl. mögliche Verkehrsbeziehungen nachrichtlich dargestellt (strichlierte Trassen). Der östliche Ast der Ringstraße des Gewerbegebiets dient vorerst nur der Erschließung der westlich angrenzenden Parzellen. Bei einer geplanten späteren Erweiterung in östliche Richtung bis zum Waldrand werden über diese Straße auch die künftigen Parzellen 16 bis 19 verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Die geplante Erweiterungsfläche ist im Bebauungsplan nachrichtlich als grau schraffierte Fläche dargestellt.

4.7 ABWASSERBESEITIGUNG UND ENTWÄSSERUNG

Neuendettelsau wird im Mischsystem entwässert und besitzt eine zentrale, vollbiologische Kläranlage für 17.500 EW. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Schmutzfracht aus dem Planungsgebiet aufnehmen zu können.
Aus ökologischen und langfristig wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Gewerbegebiet „Fürschlag II“ – wie auch bereits die angrenzenden Gewerbegebiete „An der Haager Straße“ und „Fürschlag I“ – im Trennsystem zu entwässern.
Das gewerbliche Abwasser des gesamten Baugebietes wird einem Schmutzwasserkanal zugeleitet und über eine ca. 400 m lange Sammelleitung entlang der Erschließungsstraße bis zu einem Hebewerk im südlichen Tiefpunkt des Planungsgebietes geführt.
Von dort wird das gesammelte Schmutzwasser über eine Druckleitung in nördliche Richtung in eine bereits vorhandene Sammelleitung des Gewerbegebietes „An der Haager Straße“ gefördert. Diese Sammelleitung entwässert in ein ebenfalls bereits vorhandenes Hebewerk am westlichen Rand des Gewerbegebietes, von wo aus das Schmutzwasser über eine weitere Druckleitung nach Neuendettelsau gefördert wird. Alternativ ist auch eine Ableitung des Schmutzwassers über das bereits vorhandene Hebewerk des Gewerbegebietes „Fürschlag I“ möglich. Entsprechende Varianten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ausgearbeitet. Die wirtschaftlichere Variante kommt zur Ausführung.
Das Dachwasser und unbelastete Oberflächenwasser aus den Verkehrs- und Betriebsflächen wird in einem separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und am südlichen Rand des Baugebietes einer naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Filterbeckenanlage zugeleitet. Nach dort erfolgter Behand-

lung und Pufferung wird das Oberflächenwasser in den südlich verlaufenden Graben, der die Vorflut darstellt, eingeleitet.

4.8 WASSERVERSORGUNG

Neuendettelsau besitzt eine eigene Wasserversorgung.
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt. Das Wasserdargebot ist mengen- und druckmäßig ausreichend.
Das Neubaugebiet wird an die Hauptleitung DN 200 mm zwischen Neuendettelsau und Haag angeschlossen. Über diese Leitung wird auch bereits das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „An der Haager Straße“ versorgt.
Innerhalb des Gewerbegebiets wird das Trinkwasser über eine Ringleitung verteilt.

4.9 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über das Energieunternehmen Gemeindewerke Neuendettelsau. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.
Ein möglicher Standort für eine evtl. Umformerstation ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4.10 ENERGIEVERSORGUNG

Ein Anschluss des Gewerbegebietes an das Erdgasnetz der Gemeindewerke ist vorgesehen.
Eine Nutzung von Dachflächen, Fassaden und sonstigen Flächen zur Solarnutzung wird empfohlen.

4.11 FERNMELDEANLAGEN

Planung und Verkabelung unterstehen einem von der Gemeinde Neuendettelsau zu beauftragenden Kommunikationsunternehmen.
Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen einzuhalten oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

4.12 MÜLLBESEITIGUNG

Die geordnete und unschädliche Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ansbach. Für die Beseitigung von Sondermüll aus dem Produktionsablauf ist das jeweilige Unternehmen entsprechend der neuesten gesetzlichen Bestimmungen selbst verantwortlich.

4.13 DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIEßUNG

Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Zuge der Bebauung durchgeführt.
Die Erschließung erfolgt voraussichtlich in einem Bauabschnitt.
Träger der Maßnahme ist die Gemeinde Neuendettelsau.

4.14 PLANUNGSSTATISTIK

Bauparzellen:	15 Stück zwischen 2.800 und 5.700 m²
Flächenaufteilung:	
Gewerbliche Baufläche	5,95 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Gehwege, Parkbuchten)	0,76 ha
Öffentliche Grünflächen (einschl. Filter- Rückhaltebeckenanlage)	1,18 ha
Gesamtgröße des Geltungsbereichs	7,89 ha
Flächenverhältnis:	
Gewerbliche Bauflächen	75,41 %
Öffentliche Verkehrsflächen	9,63 %
Öffentliche Grünflächen	14,96 %
	100,00 %

4.15 KOSTENSCHÄTZUNG

Die Erschließungskosten werden überschlägig wie folgt ermittelt:

a)	Bebauungs- und Grünordnungsplan		30.000 €
b)	Wurzelstöcke roden und Baufeld freimachen		30.000 €
c)	Straßenbau		574.000 €
d)	Beleuchtung		60.000 €
e)	Abwasserbeseitigung und Entwässerung		723.000 €
f)	Wasserversorgung		174.000 €
g)	Stromversorgung und DSL-Leerrohre		26.000 €
h)	Grünordnung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Angabe Büro Ermisch)		125.000 €
i)	Grunderwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen 19.000 m² à 1,-- €		209.000 €
j)	Grunderwerb für ökologische Ausgleichsflächen 53.000 m² à 2,-- €		106.000 €
k)	Vermessung, Vermarkung, Notarkosten		50.000 €
l)	Baunebenkosten (für Erschließungsplanung und Bauleitung)		153.000 €
Brutto-Gesamtinvestitionskosten		ca.	2.260.000 €

Die Größe der gewerblichen Baufläche beträgt ca. 59.500 m². Bei einer künftigen Erweiterung in östliche Richtung können zusätzlich 19.000 m² mit erschlossen werden (beidseitige Bebauung).

Eine genaue Kostenermittlung kann erst nach Erstellung der Erschließungsplanungen (Straße, Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung) erstellt werden.
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde Neuendettelsau ist gesichert.

4.16 SICHERUNG DER PLANUNG, PLANUNGSVERWIRKLICHUNG

Die erforderlichen Maßnahmen zur Genehmigung wie Bürgerbeteiligung, Anhörungsverfahren und Auslegung werden von der Gemeinde Neuendettelsau in Zusammenarbeit mit dem Planer vorgenommen.
Die Planung und Verwirklichung der Erschließung werden zu gegebener Zeit in Auftrag gegeben.

5 Umweltbericht

5.1 BESTAND UND BEWERTUNG

5.1.1 MENSCHEN

Im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Wohn- oder Mischgebiete bzw. Einzelbauvorhaben. Nördlich schließt sich jenseits der Gemeindeverbindungsstraße Neuendettelsau - Haag das Gewerbegebiet „An der Haager Straße an“. Westlich befindet sich das Gewerbegebiet „Fürschlag I“.

Der Geltungsbereich ist für die Naherholung gering bis mäßig geeignet. Südlich befindet sich ein Grünweg, welcher entlang des Watzendorfer Baches von Neuendettelsau nach Reuth führt.

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Ortschaften:

- Ortsteil Haag 340 m
- Ortsteil Reuth 502 m
- Neuendettelsau (östlicher Ortsrand) 810 m

5.1.2 FAUNA

Aufgrund der überwiegenden Waldnutzung des Geltungsbereiches ist das Vorhandensein von Kleinsäugern wahrscheinlich. Die vorhandenen Waldränder bieten Lebensraum für die Vogelwelt, Kleinsäuger und Insekten.

Artenschutzfachlich relevante Artenvorkommen sind weder in der Biotopkartierung, im ABSP noch im Landschaftsplan beschrieben.

Dem südlich angrenzenden Talraum des Watzendorfer Baches kommt eine potentielle Bedeutung als Amphibienlebensraum zu, die jedoch aktuell durch die intensive Nutzung eingeschränkt ist.

5.1.3 FLORA

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation erfolgte im Oktober 2010 durch das Büro Ermisch & Partner auf Grundlage der digitalen Flurkarte. Die Abgrenzung der unterschiedenen Vegetationstypen und Realnutzungen erfolgte nach dem Luftbild.
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der im Bestandsplan abgebildeten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Realnutzung

	Fläche	**Anteil in %**
Acker	17.362	22,01
Wald	57.508	72,89
Grünweg	1.312	1,66
Sukzessionsflur	2.494	3,16
Straße	222	0,28
Geltungsbereich	**78.898**	**100,00**

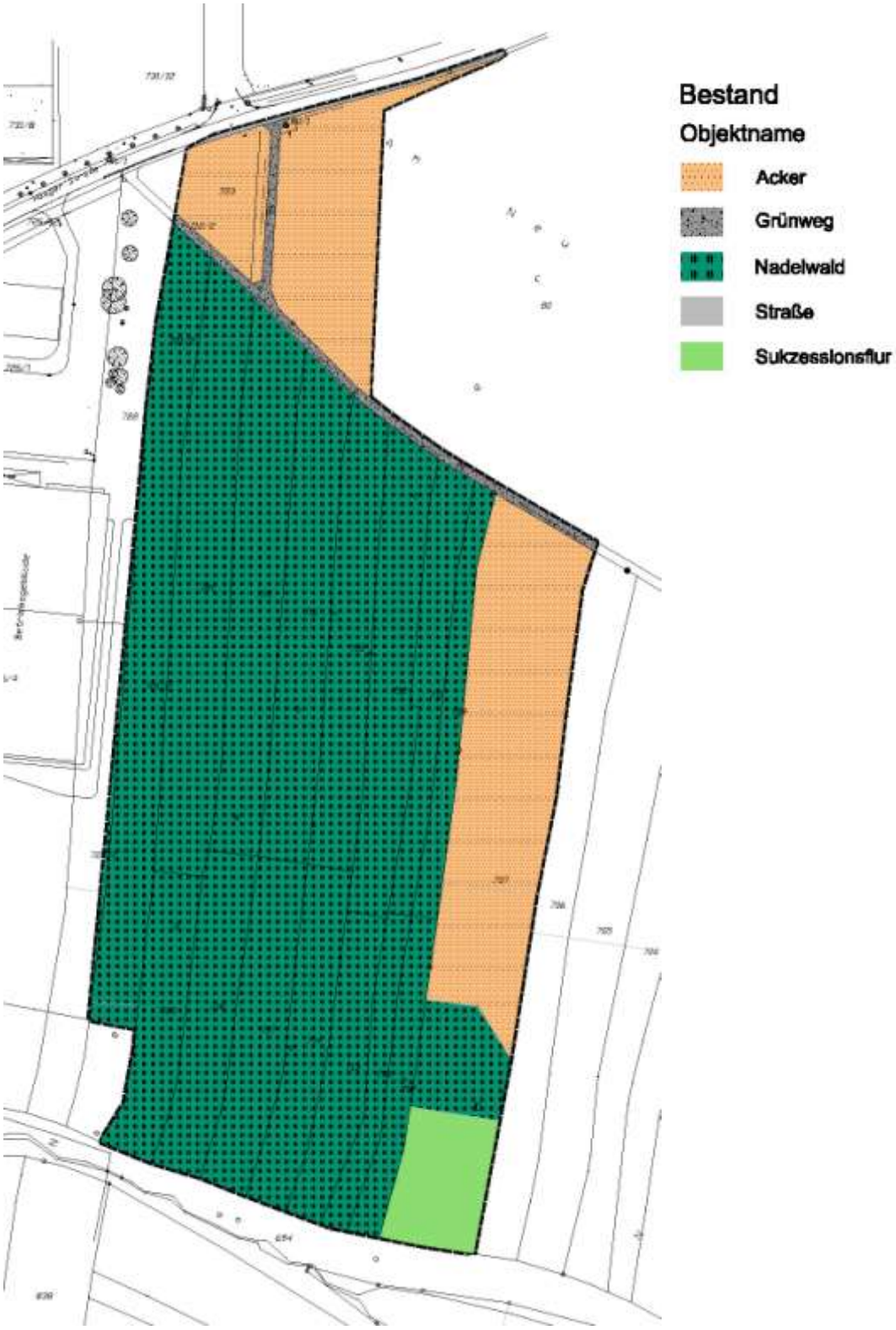

Abbildung 2: Bestand (ohne Maßstab)

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um Kiefernwald (STU 50-120) mit Stiel-Eichen (Quercus robur) (STU 60-120), Zitter-Pappel (Populus tremula) und Birken (Betula pendula) (STU 40-50). Im Unterwuchs befinden sich Flächen mit Feld Ehrenpreis (Veronica arvensis), Ginster (Cytisus scoparius), Wald-Erdbeere (Fragaria vesca), Brombeere (Rubus fruticosus) und Schwarzbeere (Vaccinium myrtillus). Am nördlichen Waldrand finden sich vereinzelt Fichten (STU 55). Entlang des südlich verlaufenden Weges befindet sich am Waldrand eine alte Eichenreihe.

Nördlich und östlich des Waldes schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich anschließend an den vorhandenen Feldweg der Talraum des Watzendorfer Baches.

Abbildung 3: Weg entlang der Eichenreihe im Süden

Abbildung 4: Waldweg in nord - südlicher Richtung

Abbildung 5: Hangkante im Wald

5.1.4 GEOLOGIE UND BODEN

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird durch die Sandsteine des Oberen Keupers gebildet.
Auf diesem Ausgangsmaterial entstanden sandig-lehmige bis stark lehmige, schwach saure, mittel- bis tiefgründige Braunerden.
Im südlichen Geltungsbereich verläuft in ostwestlicher Richtung eine ca. 2,00 m hohe Hangkante.

5.1.5 WASSER

Unter dem oberflächig anstehenden Blasensandstein liegen zudem tonige, wasserstauende Lehrbergschichten, so dass der Blasensandstein im Gemeindegebiet grundwasserführend ist. Im Bearbeitungsgebiet können Grundwasserstände dicht unter Flur auftreten.

5.1.6 LUFT / LOKALKLIMA

Die offenen Acker- und die Waldflächen im Geltungsbereich leisten aufgrund ihrer Lage und räumlichen Entfernung keinen Beitrag zur Siedlungsdurchlüftung. Das Gebiet ist den Hauptwindrichtungen aus West bzw. Südwest stark ausgesetzt. Der südlich angrenzende kleine Talraum ermöglicht den Abfluss von Kaltluft in östlicher Richtung.

5.1.7 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem Hochplateau, welches durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen geprägt ist.

Nach Süden schließt sich eine feuchte Grünlandsenke mit dem Watzendorfer Bach und einem kleinen Weiher an. Südlich des bestehenden Waldes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der eine fuß- und radläufige Verbindung von Neuendettelsau nach Reuth darstellt. Ein schmaler Waldweg stellt eine Verbindung in nord - südlicher Richtung dar.

5.1.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter.

5.2 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS AUF DIE SCHUTZGÜTER

5.2.1 MENSCHEN

Aufgrund der Entfernung zu Wohn- und Mischgebieten und der guten verkehrlichen Anbindung an die Bundesautobahn A 6 ohne Ortsdurchfahrt ist keine wesentliche Beeinträchtigung für die Bewohner der umliegenden Ortschaften gegeben. Lärm und Emissionen sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.
Lärm und Geruchsemissionen infolge der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind im Bereich der gewerblichen Flächen zu tolerieren.

5.2.2 FAUNA

Schützenswerte Tiervorkommen sind durch die Planung nicht berührt. Durch die spätere Nutzung des Gebietes könnten störungsempfindliche Tierarten in den angrenzenden Lebensräumen durch Bewegungsunruhe, Lärm und Beleuchtungseinrichtungen beeinträchtigt werden.
Mit der Rodung des Waldes geht ein Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten verloren. Als Ausweichlebensräume stehen der weiter östlich entfernte Wald und der zu erhaltende Waldabschnitt im Süden zur Verfügung.

5.2.3 FLORA

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 25 gehen überwiegend Waldflächen verloren. Da es sich hierbei nicht um einen hochwertigen Waldbestand handelt, ist der Eingriff als mittel zu bewerten. Der Erhalt der südlichen Waldfläche trägt zur Eingrünung des Gewerbegebietes bei.

5.2.4 GEOLOGIE UND BODEN

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Durch Überbauung und Versiegelung beträgt die maximal zu versiegelnde Fläche bei einer GRZ von 0,6 ca. 3,6 ha.

5.2.5 WASSER

Die Versiegelung der Flächen führt generell zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft, sowie der eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung. Weiterhin erfolgt eine Erhöhung der oberflächig abzuführenden Wassermenge. Durch geeignete Maßnahmen zur Sammlung, Versickerung sowie getrennten Ableitung von Niederschlagswasser können diese negativen Auswirkungen minimiert werden.

5.2.6 LUFT / LOKALKLIMA

Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme. Daher ist eine geringere Luftfeuchtigkeit gegenüber der Ausgangssituation zu erwarten. Dieser Veränderung des Mikroklimas kann teilweise durch Maßnahmen der Grünordnung entgegengewirkt werden.

5.2.7 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Fürschlag nach Osten und der Entstehung weiterer baulicher Anlagen ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Durch grünordnerische Maßnahmen soll ein gestalterischer Ausgleich und eine Einbindung in die umgebende Landschaft herbeigeführt werden.

5.2.8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

5.2.9 ZUSAMMENFASSUNG

Prognose des Umweltzustandes bei Projektdurchführung

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen***
Mensch	gering	gering	gering
Fauna	mäßig	mäßig	-
Flora	hoch	gering	-
Geologie und Böden	hoch	hoch	gering
Oberflächenwasser	mäßig	gering	gering
Grundwasser	mäßig	mäßig	mäßig
Luft/Lokalklima	gering	mäßig	gering
Landschaftsbild/Erholung	mäßig	mäßig	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

5.3 ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen mit Stand vom Januar 2003.

5.3.1 BESTANDSKATEGORIEN

Das Planungsgebiet wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in verschiedene Kategorien eingestuft. Nach der Liste 1 des Leitfadens ergeben sich 3 Kategorien im Planungsgebiet:

Kategorie I, unterer Wert (Gebiete mit geringer Bedeutung)
Grünweg

Kategorie I, oberer Wert (Gebiete mit geringer Bedeutung)
Ackerflächen, Sukzessionsflur

Kategorie II, oberer Wert (Gebiete mittlerer Bedeutung)
Waldflächen

Für die Flächen die im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan "Nr. 23 Fürschlag I" liegen, ist der Ausgleichsbedarf bereits festgelegt. Sie werden daher in diesem Bebauungsplan nicht erneut bilanziert, sondern als Flächen mit bestehendem Baurecht dargestellt.

Bestandsbewertung

Kategorien gemäß Leitfaden	Fläche in m²	Anteil in %
Kategorie I, unterer Wert	20.014	25,37
Kategorie I, oberer Wert	1.312	1,66
Kategorie II, oberer Wert	52.255	66,23
bestehendes Baurecht	5.317	6,74
Gesamtfläche Geltungsbereich	78.898	100,00

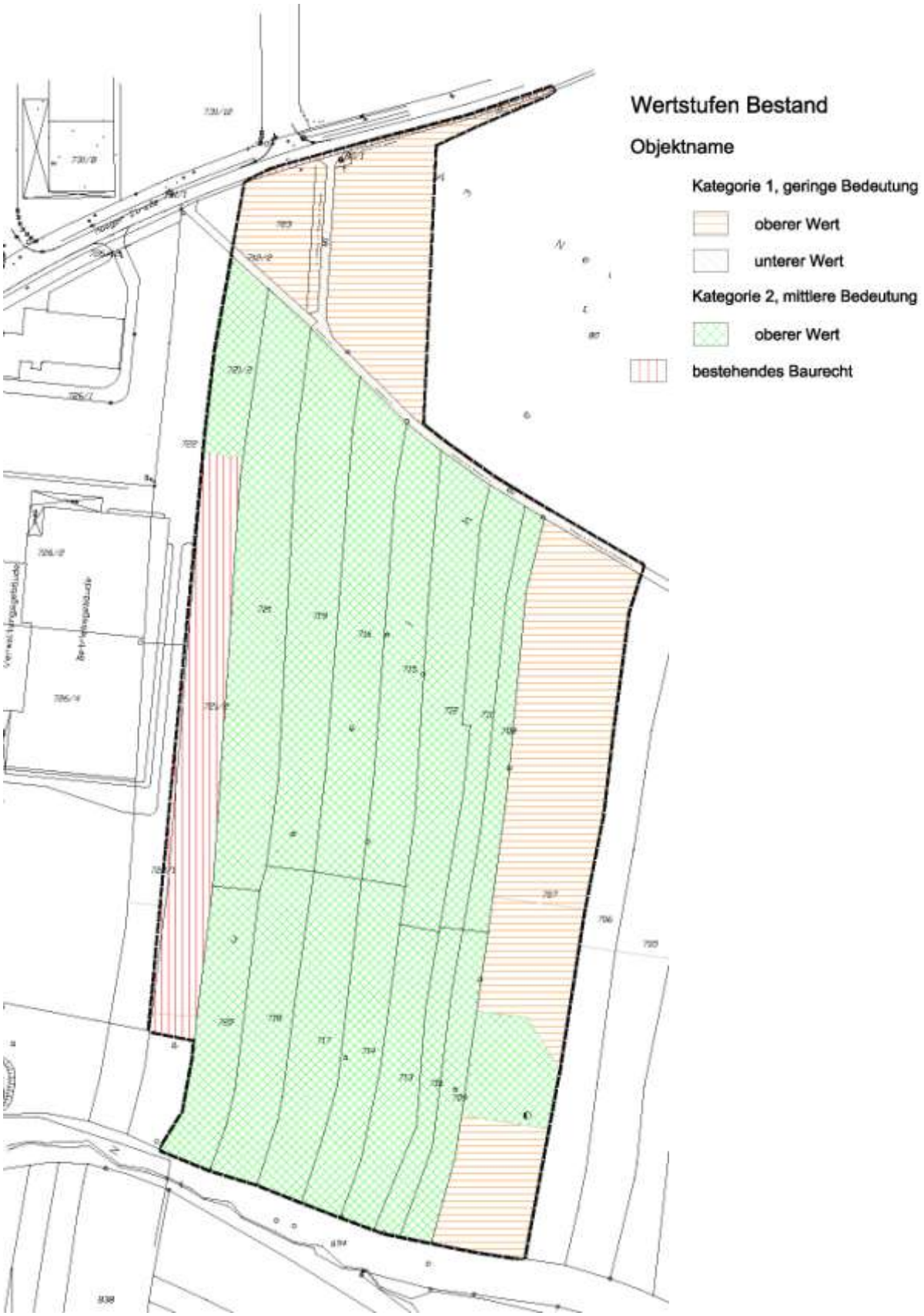

Abbildung 6: Wertstufen Bestand (ohne Maßstab)

5.3.2 VERMEIDUNG

Nachfolgend sind die Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet, die im Gewerbegebiet umgesetzt werden, um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu verringern.

Schutzgüter	Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich Grünordnerische Maßnahmen, im Sinne der Liste 2, Leitfaden zur Eingriffsregelung	Satzungspunkt, Bemerkung
Arten und Lebensräume	Erhalt eines Teilbereiches der Waldfläche mit schützenswerten Alteichenbestand	Satzung 10.3
Wasser	Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestaltetem Rückhalte- und Filteranlage	Satzung 10.2
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Lagerflächen und Stellflächen	Satzung 1.4
Boden	Reduzierung des Versiegelungsgrades	Satzung 1.2 GRZ 0,6
	Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Lagerflächen und Stellflächen	Satzung 1.4
Klima	Dachbegrünung bei Flachdächern mit bituminösen oder Folienabdichtungen	Satzung 2.3
	Alternative Wärmegewinnungsanlagen (Solar)	Satzung 8.2
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen	Satzung 10.3
Landschaftsbild	Eingrünung des Gewerbegebietes nach Osten und Süden über Baum- und Strauchpflanzungen	Satzung 10.4 Pflanzgebote

5.3.3 EINGRIFFSERMITTLUNG / BILANZIERUNG

Durch das Gewerbegebiet Fürschlag II entstehen folgende Eingriffsflächen im Planungsgebiet:

Abbildung 7: Eingriffsermittlung (ohne Maßstab)

Zu bilanzierende Flächen	Fläche (m²)	Anteil (%)
Zu bilanzierende Eingriffsfläche (Bebauung auf Wald, Acker, Grünweg, Sukzessionsflur)	62.879	79,70
Flächen ohne Ausgleichserfordernis (Bestandserhalt, Anlage einer naturnahen Rückhalteanlage, Anlage einer Sukzessionsfläche auf Rohboden, Anlage von Straßenbegleitgrün auf Acker, bestehendes Baurecht)	16.019	20,30
Gesamtfläche Geltungsbereich	**78.898**	**100,00**

Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und dem hohen Anteil an versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist das Gewerbegebiet dem **Eingriffstyp A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

In der nachfolgenden Aufstellung sind die Eingriffe in die einzelnen Bestandselemente aufgeteilt und bilanziert.

Aufgrund der in der Satzung festgesetzten, umfangreichen grünordnerischen Eingrünungsmaßnahmen und der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes wurden die Kompensationsfaktoren gemäß folgender Aufstellung gewählt.

Kategorie gemäß Leitfaden	Eingriff Typ A in qm	Faktor	Ausgleichsfläche in qm
Kategorie I - unterer Wert (Feldweg)	1.312	0,3	394
Kategorie I - oberer Wert (Acker)	16.624	0,5	8.312
Kategorie II – oberer Wert (Wald)	44.943	1,0	44.943
Ausgleichserfordernis			**53.649**

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Fürschlag II“ verursacht, sind **53.649 m²** Ausgleichsfläche notwendig.

5.4 UMWELTPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Der vorliegende Geltungsbereich besteht vorwiegend aus Wald- und Ackerflächen. Bei Nichtdurchführung würden die Flächen weiter forst- und landwirtschaftlich genutzt werden.

6 Maßnahmen der Grünordnung

6.1 PFLANZ- UND ERHALTUNGSMAßNAHMEN

Alle Pflanzmaßnahmen gründen sich auf § 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB.

6.1.1 ERHALTUNGSGEBOTE

Waldflächen haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild sowie das Lokalklima. Gleichzeitig stellen sie einen wertvollen Lebensraum dar. Sie sind deshalb zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Im südlichen Geltungsbereich ist eine Waldfläche mit Kiefern und Eichen von ca. 3.250 m² zu erhalten. Des Weiteren sind die bestehenden Eichen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu erhalten.

6.1.2 PFLANZGEBOTE

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen wurden hochstämmige Laubbäume sowie heimische Heckengehölze festgesetzt, deren Artenauswahl sich nach den aktuellen Standortverhältnissen orientiert.
Die Pflanzungen tragen vor allem zur Eingrünung sowie zur Untergliederung des Gebietes bei. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist je Straßenzug eine Baumart zu verwenden.

6.1.3 AUSWAHL GEEIGNETER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Für den Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet Fürschlag II“ sind 53.649 m² Ausgleichsfläche notwendig.
Der benötigte Ausgleich ist außerhalb des Planungsgebietes zu realisieren.

Bei den nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen 1 bis 4 handelt es sich um Erstaufforstungen.
Nach Art. 16 Abs. 4 BayWaldG bedarf die Erstaufforstung keiner Erlaubnis, soweit diese in auf Gesetz beruhenden Plänen als Flächen zur Aufforstung vorgesehen sind. Der Abschluss der Aufforstung ist der unteren Forstbehörde anzuzeigen.

Ausgleichsmaßnahme 1

Bestand

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 644 Gemarkung Bechhofen wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Nördlich und westlich schließt sich ein Kiefernwald an. Am nördlichen Waldrand befinden sich neben Eichenaufwuchs und einzelnen Fichten, Birken, Ginster, Himbeere und eine ausgedehnte Brennesselflur.

Das südlich angrenzende Grünland des Flurstücks Nr. 644/1 Gemarkung Bechhofen wird durch die Teilnehmergemeinschaft Bechhofen neu gestaltet. Hier sollen südlich der Ausgleichsfläche drei Mulden unterschiedlicher Tiefe angelegt werden.

Abbildung 8: Flur Nr. 644 Gemarkung Bechhofen

Einstufung nach Leitfaden in Wertstufe: 1 oberer Wert (landwirtschaftliche Nutzfläche)

Planung

Als Ergänzung zum angrenzenden Wald erfolgt die Umwandlung von Acker in Aufforstungsfläche. Dies entspricht den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Südlich und östlich der Aufforstungsfläche ist auf einer Breite von 8 -10 m ein gestufter Waldrand auszubilden.

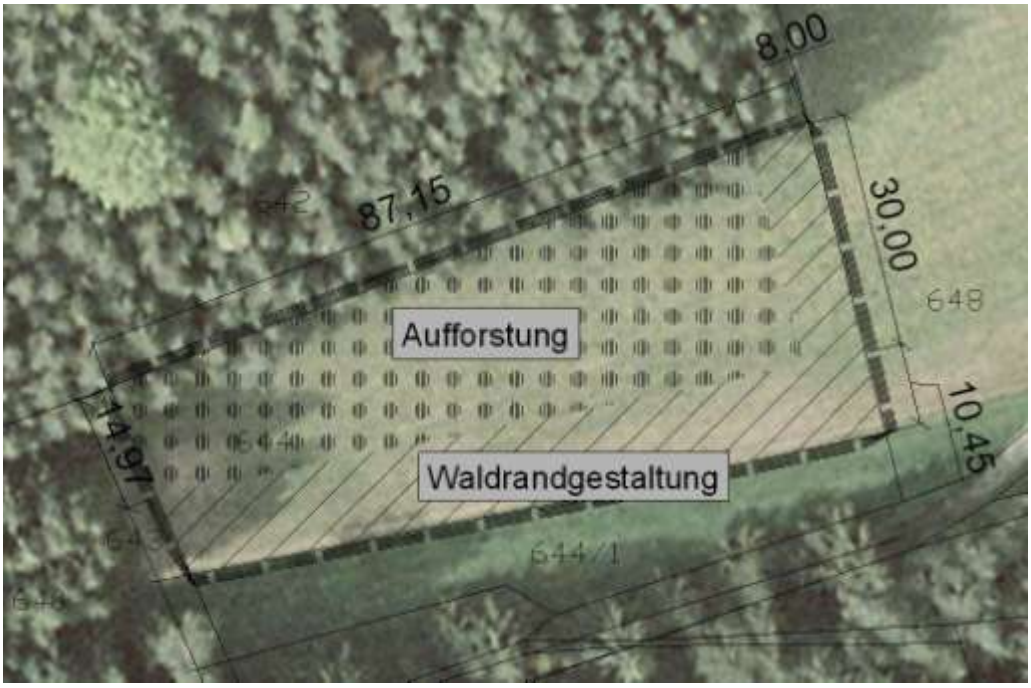

Abbildung 9: Aufforstung und Waldrandgestaltung

Aufwertung auf Wertstufe: 2 oberer Wert (standortgemäße Erstaufforstung und Waldrandgestaltung)
Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 3.213 m²
(3.213 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 2

Bestand

Das Flurstück Nr. 637 Gemarkung Bechhofen stellt derzeit eine Ruderalflur dar. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze verläuft in west - östlicher Richtung ein Graben, der ebenfalls entlang des Ufers stark verwachsen ist.

Abbildung 10: Flur Nr. 637 Gemarkung Bechhofen

Einstufung nach Leitfaden in Wertstufe: 2 unterer Wert (Ruderalfläche, Brachfläche)

Planung

Als Ergänzung zum südlich angrenzenden Waldrand ist ein gestufter Waldrand auszubilden. Der Abstand zum östlich verlaufenden Flurweg beträgt 4,00 m, zum Graben ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Diese Bereiche sind als extensiver Krautsaum zu entwickeln.

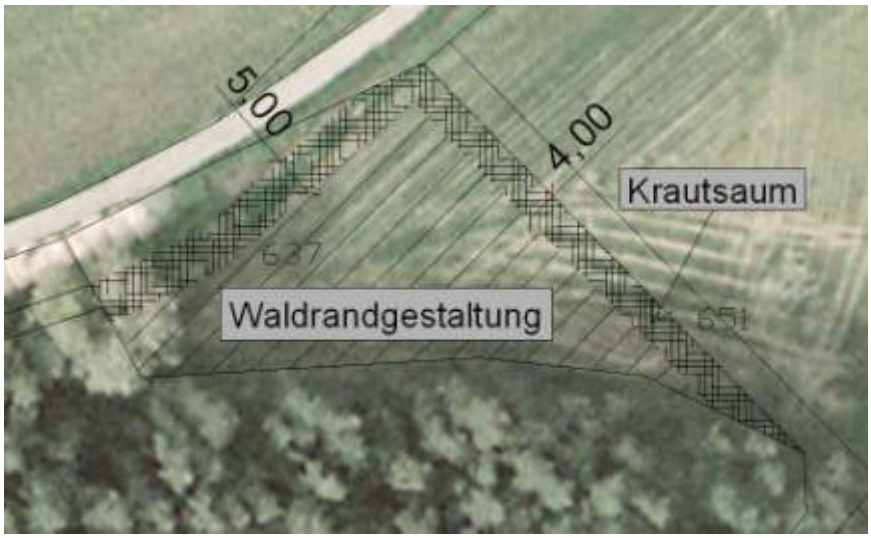

Abbildung 11: Waldrandgestaltung und Entwicklung eines Krautsaumes

Aufwertung auf Wertstufe: 2 oberer Wert (Waldrandgestaltung)
Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 868,50 m²
(1.737 m² Grundfläche um 1/2 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 3

Bestand

Der nordwestliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 682 Gemarkung Bechhofen wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Südlich und östlich schließt sich Kiefernwald mit vereinzelten Birken an. Am Waldrand befindet sich überwiegend Ginster- und Holunderaufwuchs und Brennesselflur.

Abbildung 12: Flur Nr. 682 Gemarkung Bechhofen

Einstufung nach Leitfaden in Wertstufe: 1 oberer Wert (landwirtschaftliche Nutzfläche)

Planung

Als Ergänzung zum bestehenden Wald erfolgt die Umwandlung von Acker in Aufforstungsfläche mit Waldrandgestaltung.

Abbildung 13: Aufforstung und Waldrandgestaltung

Aufwertung auf Wertstufe: 2 oberer Wert (standortgemäße Erstaufforstung und Waldrandgestaltung)
Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 4.015 m²
(4.015 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 4

Bestand

Die Flurstücke Nrn. 794 und 795 Gemarkung Bechhofen werden derzeit intensiv als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt. Die Fläche befindet sich inmitten eines zusammenhängenden Waldgebietes. Nördlich, östlich und westlich befinden sich Graswege, wobei der östlich angrenzende Weg als Wanderweg genutzt wird. Der südliche Waldrand weist überwiegend Eichen, Kiefern, Weiden und vereinzelt Fichten auf. Im Unterwuchs befindet sich u.a. Schwarzer Holunder, Brombeere, Hunds-Rose und Farne.

Abbildung 14: Flur Nr. 795 Gemarkung Bechhofen

Einstufung nach Leitfaden in Wertstufe: 1 oberer Wert (landwirtschaftliche Nutzfläche)

Planung

Als Ergänzung zum bestehenden Wald erfolgt die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in **Aufforstungsfläche mit Waldrandgestaltung** auf insgesamt **21.319 m²**. Zwischen dem östlichen und westlichen Waldrand und dem Wanderweg bzw. Grasweg ist ein Teilbereich von **13.686 m²** als **Waldlichtung** sukzessiv zu entwickeln und bedarfsweise alle 5 - 6 Jahre zu mähen.

DAS FLURSTÜCK NR. 794 UND DER NÖRDLICHE TEILBEREICH DES FLURSTÜCKS NR. 795 GEMARKUNG BECHHOFEN UNTERLIEGEN AUFGRUND LAUFENDER PACHTVERTRÄGE BIS 2013 EINER INTENSIVEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG AUF 26.395 M². NACH ABLAUF DER PACHTVERTRÄGE IST DIE FLÄCHE ENTSPRECHEND DEN PLANUNGSVORGABEN AUFZUFORSTEN UND IN TEILBEREICHEN SUKZESSIV ZU ENTWICKELN.

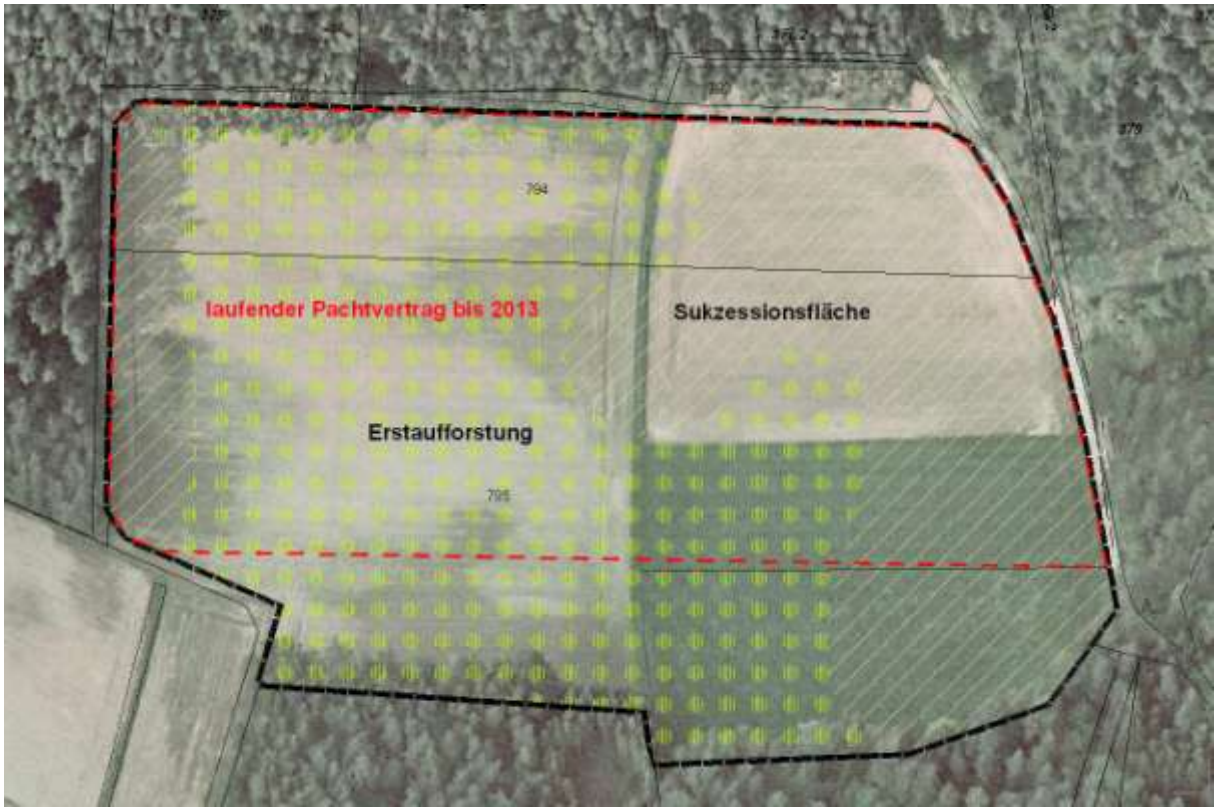

Abbildung 15: Aufforstung und Waldrandgestaltung

Aufwertung auf Wertstufe: 2 oberer Wert (standortgemäße Erstaufforstung und Waldrandgestaltung mit vorgelagerter Sukzessionsfläche)
Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 35.005 m²
(35.005 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Der verbleibende Ausgleich von 10.547,50 m² wird auf folgenden Flächen ausgeführt. Die zugeordneten Flächen und Maßnahmen sind fachlich zur Kompensation geeignet und befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Ausgleichsmaßnahme 5

Das intensiv genutzte Grünland des Flurstücks Nr. 662/1 Gemarkung Wollersdorf ist zu extensivieren.

Abbildung 16: intensiv genutztes Grünland

Bestand:

Die Fläche wird intensiv als mehrschüriges Grünland genutzt. Es treten u.a. Weiß-Klee (Trifolium repens), Wiesen-Klee (Trifolium pratense), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und Große Ampfer (Rumex acetosa) auf.

Abbildung 17: Lage Flur Nr. 662/1 Gemarkung Wollersdorf

Planung:

Nutzungsextensivierung des Grünlandes (keine Düngung, Herbstmahd nach dem 01.09. unter Abfuhr des Mähgutes).

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 3.918 m²
(3.918 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Ausgleichsmaßnahme 6

Bestand:

Die Fläche wird auf den Flurstücken Nrn. 1104 und 522/2 Gemarkung Neuendettelsau landwirtschaftlich genutzt. Hier findet man auf dem Flurstück Nr. 522/2 eine Ackerbrache und auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 1104 einen Maisacker vor. Hier finden sich u.a. Acker-Stiefmütterchen (Viola arvensis), Mittlerer Wegerich (Plantago media), Kratzdistel (Cirsium spec.) Margerite (Leucanthemum vulgare) und März-Veilchen (Viola odorata).
Auf den weiteren Flurstücken schließen sich intensiv genutzte Grünflächen an. Hier treten u.a. Löwenzahn (Taraxacum officinale), Brennessel (Urtica dioica), Weißklee (Trifolium repens), Sauer-Ampfer (Rumex acetosa) und Vogelmiere (Stellaria media) auf.
Nördlich der Fläche schließt sich ein Gehölzstreifen aus Eichen, Kiefern, Erlen und Weiden an, südlich verläuft die Bahnlinie Wicklesgreuth-Windsbach.

Abbildung 18: ehemaliger Maisacker

Abbildung 19: Intensivgrünland

Planung:

Abschieben des Oberbodens und Entwicklung von Sukzessionsflur auf den Flurstücken Nrn. 522/2 und 1104, Nutzungsextensivierung des Grünlandes (keine Düngung, Herbstmahd nach dem 01.09. unter Abfuhr des Mähgutes).
Anlage einer 2 - 3reihigen Hecke auf ca. 20m entlang der Böschungskante zum nordöstlich angrenzenden Talraum.

Abbildung 20: Lage Flur Nrn. 522/2, 1104, 507/4, 508, 516 (TB) Gemarkung Neuendettelsau

Für den Bebauungsplan Nr. 25 wird eine Fläche von **2.411,50 m²** herangezogen. Die verbleibende Fläche von 5.153,50 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 7.565 m²
(7.565 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

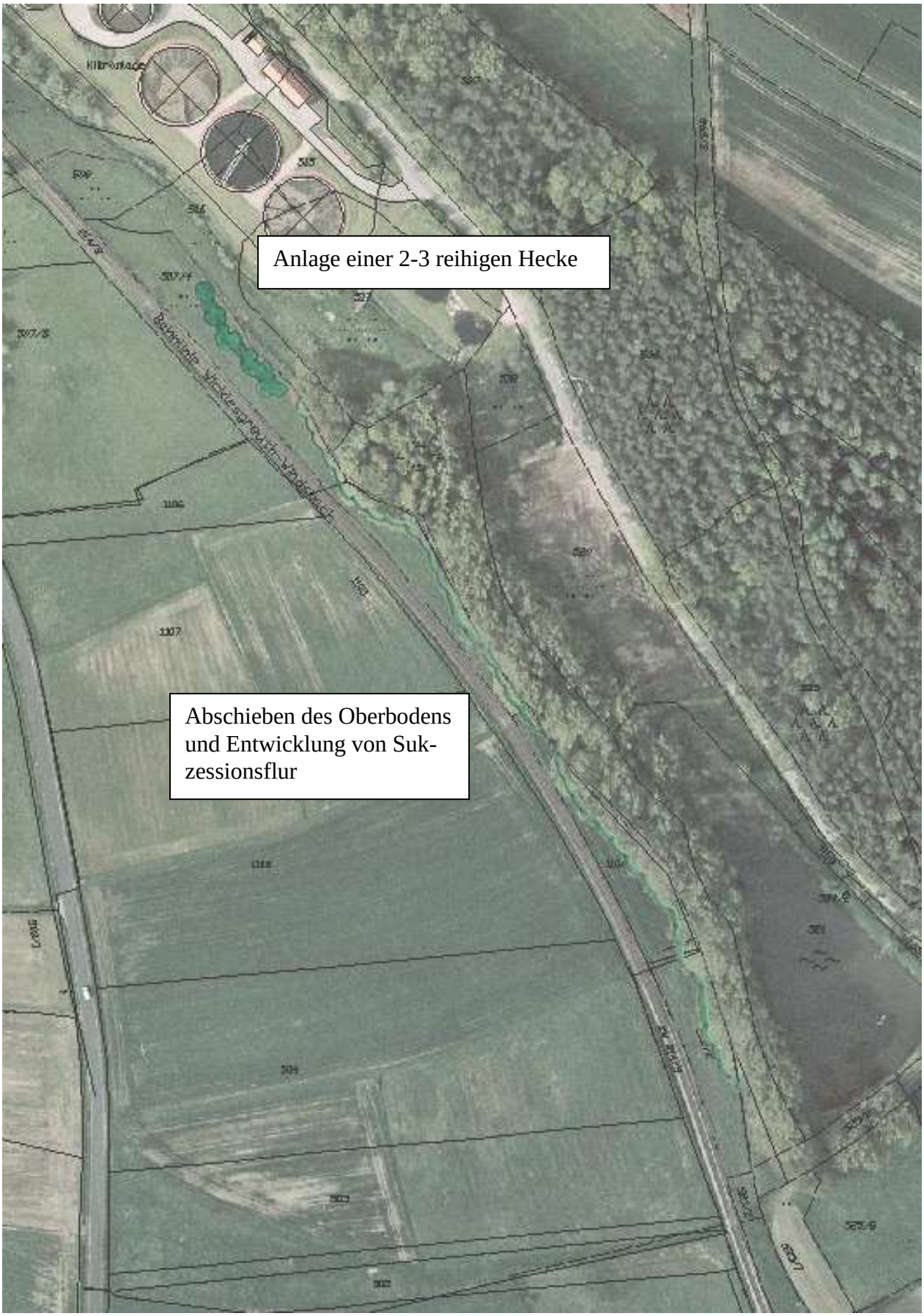

Abbildung 21: Planung Ökofläche Flur Nrn. 522/2, 1104, 507/4, 508, 516 (TB) Gemarkg. Neuendettelsau

Ausgleichsmaßnahme 7

Bestand:

Die Fläche befindet sich außerhalb der westlichen Grenze des Gemeindegebietes. Der östliche Bereich wurde ursprünglich von der ansässigen Gärtnerei genutzt. Die heutige Brachfläche weist eventuell Wurzelstöcke im Boden auf.
Die westliche Dreiecksfläche wird intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt.

Abbildung 22: ehemalige gärtnerisch genutzte Fläche

Planung:

Auf der Dreiecksfläche soll ein Feldgehölz (45 m x50 m) als Trittsteinbiotop entstehen. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze sind weitere Feldgehölze unterschiedlicher Größe anzulegen. Auf der restlichen Fläche sollen Obsthochstämme nach Kreissortenliste gepflanzt werden. Die vorhandenen Wurzelstöcke sind zu entfernen. Die Fläche ist zu extensivieren und alle 2 Jahre einer Mahd zu unterziehen.

Abbildung 23: Lage Flurstück Nr. 227/2 Gemarkung Schlauersbach

Kompensationspotential nach erfolgreicher Aufwertung: 8.101 m²
(8.101 m² Grundfläche um 1 Wertstufe aufgewertet)

Eine Fläche von 3.883 m² wurde bereits der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Gewerbegebiet Fürschlag I“ zugewiesen.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 wird die verbleibende Fläche von 4.218 m² herangezogen.

Abbildung 24: Planung Ökofläche Flur Nr. 227/2 Gemarkung Schlauersbach – Variante 2

Übersicht über die Ausgleichsmaßnahmen:

Nr.	Ausgleichsfläche	Flächengröße in m²
Ausgleichsbedarf		**53.649,00**
AM1	Aufforstung und Waldrandgestaltung auf der Fl.Nr. 644 Gemarkung Bechhofen	- 3.213,00
AM2	Waldrandgestaltung auf der Fl.Nr. 637 Gemarkung Bechhofen	- 868,50
AM3	Aufforstung und Waldrandgestaltung auf der Fl.Nr. 682 (TF) Gemarkung Bechhofen	- 4.015,00
AM4	Aufforstung und Waldrandgestaltung mit Sukzessionsflur auf den Fl.Nrn. 794 und 795 Gemarkung Bechhofen	- 35.005,00
AM5	Extensivierung von Grünland auf Fl.Nr. 662/1 Gemarkung Wollersdorf	- 3.918,00
AM6	Extensivierung von Grünland und Acker, Anlage einer Hecke auf Fl.Nrn. 508, 516 (TF), 507/4, 1104 und 522/2 Gemarkung Neuendettelsau	- 2.411,50
AM7	Extensivierung von Acker, Anlage von Feldgehölzen, Pflanzung von Obsthochstämmen auf Fl.Nr. 227/2 Gemarkung Schlauersbach	- 4.218,00
	Gesamt	**0,00**

7 Waldflächenbilanz

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Fürschlag waren bzw. sind Eingriffe in größere Waldbestände im Osten von Neuendettelsau verbunden. Gemäß Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayWaldG sind Waldflächen zu erhalten und zu vermehren. Darüber hinaus sind nach Art. 7 BayWaldG Gebietskörperschaften verpflichtet, den in Art. 1 BayWaldG genannten Gesetzeszweck zu berücksichtigen. Forstlich betrachtet wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 und den Bebauungsplan Nr. 25 ein vorher zusammenhängendes Waldgebiet in Anspruch genommen.

In Absprache mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten (Heilsbronn) sind daher die Bilanzierung des Waldflächenverlustes und die Darstellung der Ersatzaufforstungen gegenüberzustellen. Dabei ist mindestens 50 % des Waldverlustes über Ersatzaufforstung zu kompensieren.

	Eingriff in Wald	**Ausgleich**	**Fläche in m²**
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23	9.213,19 m²	Erstaufforstung auf Fl.Nrn. 722/1 und 721/2 Gemarkung Neuendettelsau	1000,00 m²
		Ausbildung eines gestuften Waldrandes auf Fl.Nr. 877 Gemarkung Bechhofen	1.640,00 m²
		Ausbildung eines gestuften Waldrandes auf Fl.Nr. 537 Gemarkung Bechhofen	950,00 m²
Bebauungsplan Nr. 25	44.943,00 m²	Aufforstung und Waldrandgestaltung auf Fl.Nr. 644 Gemarkung Bechhofen	3.213,00 m²
		Waldrandgestaltung auf Fl. Nr. 637 Gemarkung Bechhofen	868,50 m²
		Aufforstung und Waldrandgestaltung auf Fl.Nr. 682 (TF) Gemarkung Bechhofen	4.015,00 m²
		Aufforstung und Waldrandgestaltung auf Fl.Nr. 795 Gemarkung Bechhofen	21.319,00 m²
Summe	**54.156,19 m²**		**33.005,50 m²**
Ausgleichserfordernis von 50 %	**27.078,10 m²**		

EINEM AUSGLEICHSERFORDERNIS AN WALD VON 27.078,10 M² STEHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN (ERSTAUFFORSTUNGEN, WALDRANDGESTALTUNGEN) VON 33.005,50 M² GEGENÜBER.

DAMIT WIRD DER FORDERUNG DES AMTES FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN HEILSBRONN NACH EINEM 50 % AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN DEN WALDBESTAND RECHNUNG GETRAGEN.

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

8.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN SAP

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

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)

8.2 METHODISCHES VORGEHEN

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz.IID2-4022.2-001/05 eingeführten „Fachliche Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.
3. Ermitteln und Darstellen, ob in Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** erfüllt sind:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der <u>besonders geschützten Arten</u> nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der <u>streng geschützten Arten</u> und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der <u>besonders geschützten Arten</u> aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der <u>besonders geschützten Arten</u> oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

8.3 BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH RICHTLINIE

8.3.1 PFLANZENARTEN NACH ANHANG IV DER FFH- RICHTLINIE

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr.4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt allerdings nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Der im Kapitel 0 beschriebene Bestand ergibt keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

8.3.2 TIERARTEN DES ANHANG IV DER FFH- RICHTLINIE

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene, vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Das Planungsgebiet bietet grundsätzlich potentiellen Lebensraum für verschiedene Tierarten, das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält aber keine speziellen Hinweise. Ausweichlebensräume finden sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches.

Da Rückzugslebensräume für alle Tierarten im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes vorhanden sind, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 nicht gegeben. Weitere Untersuchung entfallen deshalb.

8.4 BESTAND UND BETROFFENHEIT EUROPÄISCHER VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Das Planungsgebiet bietet grundsätzlich potentiellen Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Unmittelbar im Umgriff des Planungsgebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, es ist kein Hinweis im Hinblick auf besonders geschützte Arten vorhanden.

Als Lebensraum für Vögel bedeutsam ist im Planungsgebiet der zu rodende Wald. Da angrenzend an das Planungsgebiet Ausweichlebensräume gleicher Art zur Verfügung stehen, ist eine Sicherung der lokalen Populationen gewährleistet.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 liegt demnach nicht vor, weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

8.5 BESTAND UND BETROFFENHEIT WEITERER STRENG GESCHÜTZTER ARTEN,

Tier- und Pflanzenarten (nach BNatSchG streng geschützte Arten)

In Bayern vorkommende nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Wirkraum des Projektes nicht nachgewiesen bzw. finden dort keine geeigneten Lebensräume vor.

8.6 ZUSAMMENFASSUNG

Für das Vorhaben der Gemeinde Neuendettelsau zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Fürschlag II wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und auch keine Verbotstatbestände der FFH- und/oder Vogelschutzrichtlinie der EU erfüllt sind.

9 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, 10.01.2011 ……..

Lucia Ermisch, Dipl.Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG

Spalt, 10.01.2011 ……..

Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Gemeinde Neuendettelsau

Neuendettelsau, 14.06.2011 ……..

Korn
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 13 vom 24.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, 24.06.2011

(Korn)
1. Bürgermeister