

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR.9 'GEWERBEGEBIET II- PFARRGARTENÄCKER'

GEMEINDE ERGERSHEIM
LANDKREIS NEUSTADT A.D. AISCH - BAD WINDSHEIM

STAND 16.FEBRUAR.2009

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2	Lage im Raum	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Städtebaulicher Entwurf	3
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
6	Örtliche Bauvorschriften	5
7	Erschließung	5
8	Umweltbericht	6
8.1	Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes	6
8.2	Prüfung der UVP- Pflicht	6
8.3	UVP- Vorprüfung	6
8.3.1	Merkmale des Vorhabens	6
8.3.2	Standort des Vorhabens	7
8.3.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	9
8.4	Scoping/ Screening/ Abgrenzung	10
8.5	Bestandsaufnahme, Bewertung u. Prognose der Umweltauswirkungen	11
8.5.1	Schutzgut Wasser	11
8.5.2	Schutzgut Mensch (Lärm)	11
8.5.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
8.5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
8.5.5	Schutzgut Boden	12
8.5.6	Schutzgut Landschaftsbild	13
8.5.7	Schutzgut Klima	13
8.5.8	Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes	14
8.5.9	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	14
8.5.10	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	15
8.6	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	16
8.6.1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)	16
8.6.2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2)	18
8.6.3	Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	19
8.7	Ausgleichsmaßnahmen	20
8.7.1	Bewertung der Ausgleichsflächen	20
8.7.2	Festlegung der Ausgleichsflächen	20
8.8	Prüfung von Standort- und Planungsalternativen	21
8.9	Monitoring	22
9	Abwägung/ Zusammenfassung Umweltbericht	23

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der bestehende Betrieb der Firma Mekra Lang GmbH & Co KG liegt in einem planrechtlich nicht überplanten Gebiet. Die Gemeinde Ergersheim setzt mit der Planung des Gewerbegebietes 'Pfarrgartenäcker' ihren Flächennutzungsplan um. Die geplante Betriebserweiterung am bestehenden Standort dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt südlich am Ortsrand von Ergersheim und schließt östlich an das Gelände der Firma Mekra Lang GmbH & Co KG an. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im unbeplanten Außenbereich, die bis an die Staatsstraße 2252 heranreichen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 11,7 ha. Es handelt sich dabei um folgende Flurstücke der Gemarkung Ergersheim: 736/1, 739, 739/1, 739/2, 739/3, 739/4, 740, 745, 746, 747 und 752 (Teilfläche).

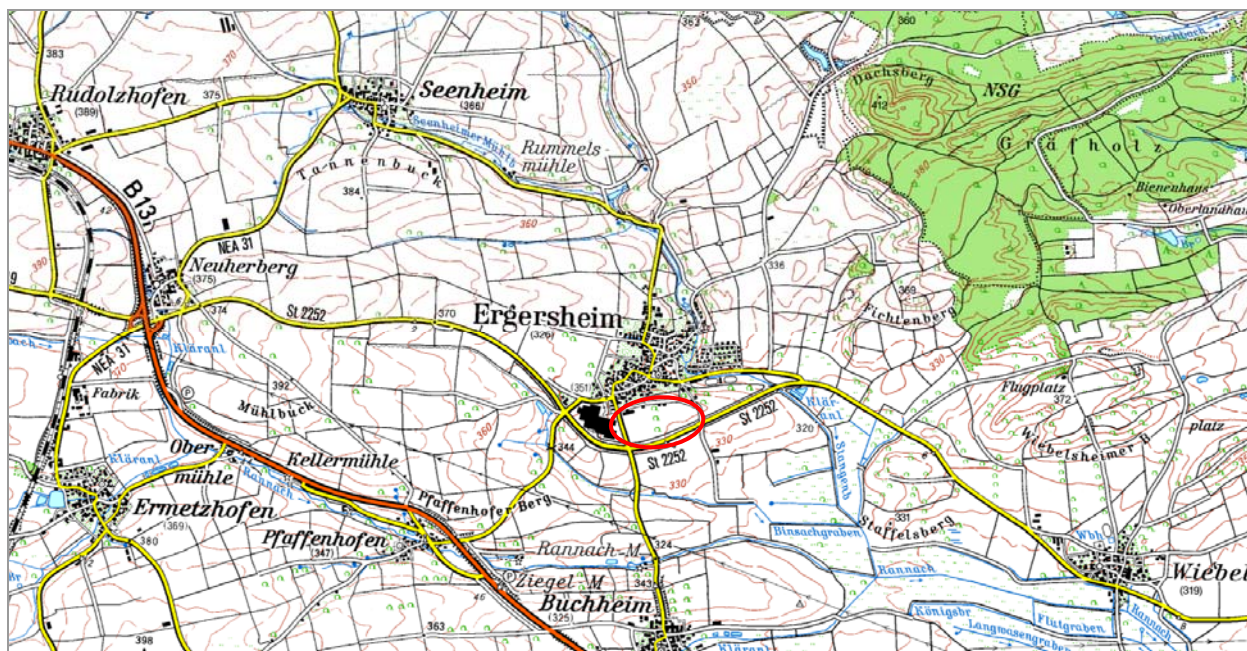


Abbildung 1 Auszug aus der topografischen Karte

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Für die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung gilt der Regionalplan 'Planungsverband Westmittelfranken'.

Im Gebiet der Gemeinde Ergersheim ist ein Vorranggebiet für den Bau und die Nutzung von Windkraftanlagen ausgewiesen, aufgrund des räumlichen Abstandes zum geplanten Gewerbegebiet ist jedoch mit keinen Einschränkungen zu rechnen. Das Gewerbegebiet dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs und ist somit nicht regional bedeutsam. Ein Widerspruch zum Regionalplan kann somit nicht festgestellt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ergersheim vom 17.05.2005 ist der Bereich des zukünftigen Gewerbegebiets als Gewerbegebiet dargestellt. Das Flurstück 745 ist als Grünfläche dargestellt, der Flächennutzungsplan ist entsprechend dem Bebauungsplanentwurf anzupassen.

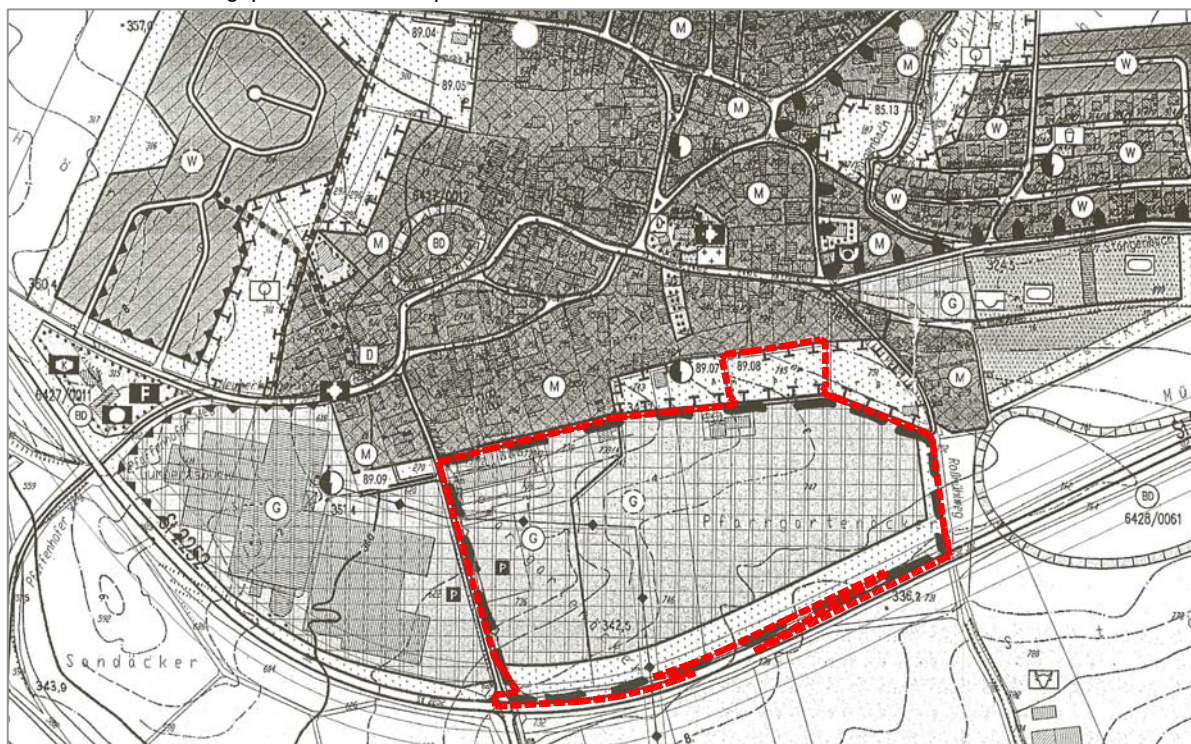


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im wesentlichen durch die Erweiterungsplanung des bestehenden Betriebs der Firma Mekra Lang GmbH & Co KG geprägt.

Der Bebauungsplan regelt die maximal möglichen Gebäudekubaturen durch das Festlegen der Baumassenzahl. Der Grundgedanke besteht in einer möglichst 'schlanken' Bebauungsplanung, um eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch die Anlage von großzügigen Grünstrukturen im Randbereich zur Abpufferung zur offenen Landschaft abgeholfen werden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

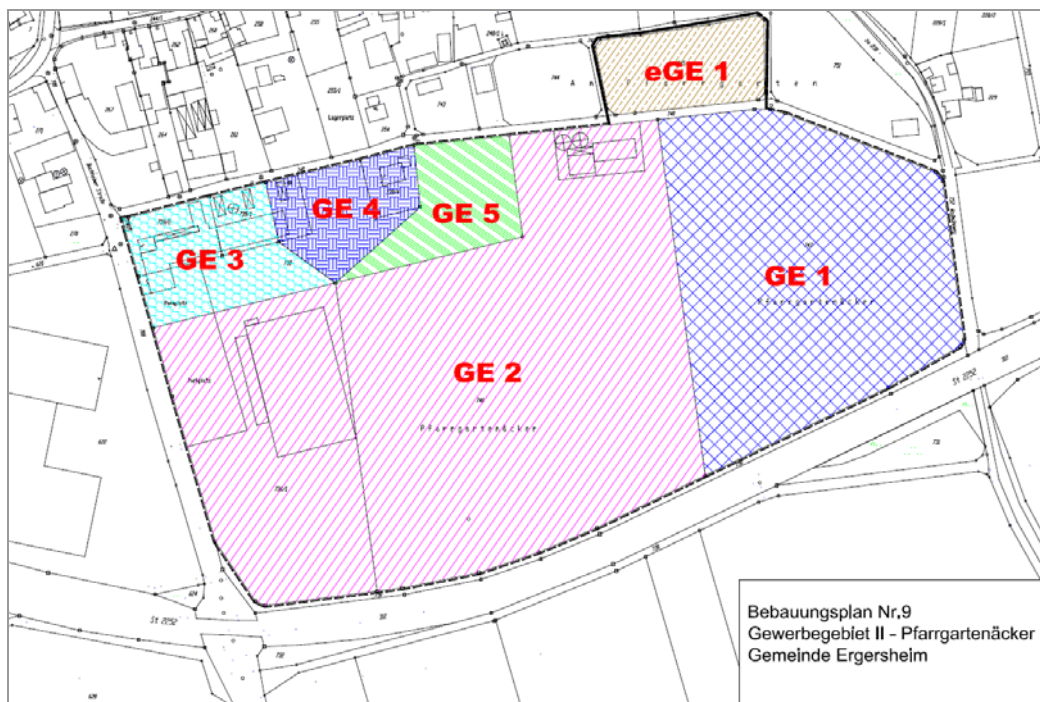
Auf Flurstück 745 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e), im restlichen Plangebiet ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt. Um eine maximale Flexibilität der Nutzungen zu ermöglichen, sind alle nach §8 (2) möglichen Nutzungen zulässig. Zulässig sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Um bei zukünftigen Erweiterungen eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, wurden die überbaubaren Flächen nicht durch bauplatzbezogene Einzel-Baufenster definiert, sondern über ein großes Baufenster. Diesem Anspruch an Flexibilität trägt ebenfalls die Festsetzung der Bauweise in Form der abweichenden Bauweise (a) Rechnung.

Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind großzügige Grünflächen als Pflanzgebote festgesetzt. Sie dienen der Abpufferung der gewerblichen Bauflächen zur Ortslage und zur Staatsstraße hin, dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, hier wurde ein ca. 40m breiter Grünstreifen dargestellt. Im Plangebiet gibt es kaum Bewuchs. Zur Aufwertung des Gewerbegebiets sind Laubbäume sowie ein Hecken- und Gehölzsaum als stufig aufgebauter Pflanzstreifen mit einer Breite von rund 10m geplant. Diese Abpufferung verringert die Einsehbarkeit in das Gewerbegebiet.

Auszug aus dem Schreiben vom 26.09.08 des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH

Für das Plangebiet wurden sechs Schallkontingente ausgewiesen.



Die Orientierungswerte in den Kontingenten richten sich nach den folgenden maßgebenden Immissionsorten:

- Bestehendes Wohnhaus Fam. Gesell, Buchheimer Str. 5, Flur-Nr. 739/4, im Gewerbegebiet (GE) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9
- Bestehendes Wohnhaus, Buchheimer Str. 5a, Flur-Nr. 254, im Mischgebiet (MI) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9
- Bestehendes Wohnhaus, Rossmühlweg 3, Flur-Nr. 229, im Mischgebiet (MI) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9
- Bestehendes Wohnhaus, Rossmühlweg 5, Flur-Nr. 229, im Mischgebiet (MI) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9

Dabei erfolgt eine Differenzierung der zulässigen Emissionen nach der Tageszeit in tags (6.00- 22.00 Uhr) und nachts (22.00- 6.00 Uhr) für das jeweilige Kontingent, siehe hierzu folgende Tabelle:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB(A)	
	„tags“ (06:00 – 22:00 Uhr)	„nachts“ (22:00 – 06:00 Uhr)
GE 1	68	52
GE 2	64	50
GE 3	68	50
GE 4	60	45
GE 5	60	45
eGE 1	60	-- 1)

1) In der Teilfläche eGE 1 ist ein Betrieb innerhalb des Nachtzeitraums nicht zulässig.

6 Örtliche Bauvorschriften

Um die zu erwartende erhebliche Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Park- und Abstellflächen für PKW mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Damit für die Verkehrsteilnehmer der St2252 keine unzumutbare Belastung in Form von Ablenkungen entstehen, werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht erlaubt.

Das Plangebiet ist vor allem von der St2252 gut einsehbar und stellt damit eine orts- und landschaftsbildprägende Eingangssituation dar. Die Dachgestaltung ist deshalb, zur Minimierung der Fernwirkung, ohne reflektierende oder spiegelnde Materialien umzusetzen.

7 Erschließung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung können über Anschlüsse an das öffentliche Netz erfolgen. Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Die Parkplätze sollen wasserdurchlässig befestigt werden. Die befestigten Dach- und Hofflächen betragen über 1000 m². Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers durch Versickerung in das Grundwasser bzw. Einleitung in einen Graben ist deshalb eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für die Ableitung des Niederschlagswassers sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich, weswegen ein Gutachten von der b-a-u ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet wurde.

8 Umweltbericht

8.1 Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes

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

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den Bebauungsplan `Gewerbegebiet II- Pfarrgartenäcker´ ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

8.2 Prüfung der UVP- Pflicht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie der Umweltbericht durchzuführen, andererseits ist zu prüfen, ob ein pflichtiges Vorhaben nach dem UVP-Gesetz (UVP= Umweltverträglichkeitsprüfung) vorliegt. Dabei liegt bei einem Städtebauprojekt für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP-Pflicht vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO über 10ha liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO zwischen 2ha und 10ha liegt.

8.3 UVP- Vorprüfung

Der Bebauungsplan `Gewerbegebiet II, Pfarrgartenäcker´ der Gemeinde Ergersheim weist unter Berücksichtigung der geplanten Grundflächenzahl nach §19(2) BauNVO, eine zulässige Grundfläche von 8,4ha auf. Demzufolge unterliegt der Bebauungsplan einer Vorprüfung gem. Anlage 2 UVP.

	Kriterien	Bemerkung	Erheblichkeit
8.3.1	Merkmale des Vorhabens		
8.3.1.1	Größe des Vorhabens	Im Zuge der Betriebserweiterung der Firma Mekra Lang GmbH & Co KG entstehen neue Produktionshallen sowie eine Metallbearbeitungshalle und neue Mitarbeiterstellplätze. Die Firma Keller & Kalmbach Widex GmbH plant die Errichtung einer Lagerhalle zu Logistikzwecken mit 1000m ² . Die von den Vorhaben benötigte Fläche beträgt insgesamt 1,27 ha und gliedert sich folgendermaßen auf. Erweiterung Produktionshallen 4850m ² ; Halle Metallverarbeitung 3570m ² ; Stellplätze 3335m ² und Lagerhalle 1000m ² . Insgesamt umfasst der neue Bebauungsplan ein Gebiet mit 8,4ha überbaubarer Grundstücksfläche, da zukünftige Erweiterungen ermöglicht werden sollen.	
8.3.1.2	Nutzung u. Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	- Es erfolgt weder ein Gewässerausbau noch kommt es zu Einleitungen oder zur Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser. - Der Bebauungsplan ermöglicht eine starke Versiegelung. Ein Funktionsverlust des Bodens durch Verdichtung ist zu erwarten. - Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsmäßigem Betrieb nicht gegeben. - Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds wird durch die Festlegung der Baumassenzahl minimiert.	keine hoch keine gering

	Kriterien	Bemerkung	Erheblichkeit
8.3.1.3	Abfallerzeugung	- Durch die geplante Erweiterung werden sich die anfallenden Abfälle in ihrer Quantität voraussichtlich erhöhen. Mit der Entstehung neuer Arten von Abfällen ist nicht zu rechnen. Die Entsorgung wird wie bisher durchgeführt und ist dem Stand der Technik angepasst.	keine
8.3.1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- Bei regelkonformem Betrieb unterbleiben erhebliche Belastungen der Umgebung in Form von Stoffeinträgen in Boden und Wasser, Erschütterungen, ionisierenden Strahlungen, Elektromagnetischen Feldern, Lichteinwirkungen und Abwärme. Beeinträchtigungen der Umgebung durch Geräusche, bedingt durch die ganztägige Produktion, sind in einem zusätzlichen Gutachten untersucht worden.	keine
8.3.1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	- Das Vorhaben erfordert nicht die Lagerung, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion gefährlicher chemischer, explosiver, giftiger, radioaktiver, krebserregender oder erbgutverändernder Stoffe.	keine
8.3.2 Standort des Vorhabens			
8.3.2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	- Das Gebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. In der Umgebung sind keine anderen Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens bekannt.	keine
8.3.2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	- Das Plangebiet ist momentan unversiegelt und kann deshalb als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, als Filter- und Puffer für Schadstoffe und als Standort für Kulturpflanzen fungieren. - Eine Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Erosion ist nicht vorhanden. In einem Bodengutachten konnte mit Hilfe einer 6m tiefen Bohrung kein Grundwasservorkommen festgestellt werden.	gering keine
8.3.2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter bes. Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes		
8.3.2.4	im Bundesanzeiger gem. §10 Abs.6 Nr.1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	- Großflächige und zusammenhängende Lebensräume und Biotopkomplexe sind in ihrem Erhalt und Fortbestand nicht betroffen und erfahren keine Verschlechterung hinsichtlich ihrer Ausbreitung und Qualität. - Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine bestehenden oder geplanten Gebietsausweisungen von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.	keine keine

Kriterien

Bemerkung

Erheblichkeit



8.3.2.5	Naturschutzgebiete gem. §23 BNatSchG	- Beeinträchtigungen im Sinne von Zerstörung, Beschädigung oder Veränderungen von Naturschutzgebieten oder ihrer Bestandteile kann ausgeschlossen werden.	keine
8.3.2.6	Nationalparke gem. §24 BNatSchG	- Das Plangebiet liegt außerhalb des Einzugsgebiet eines Nationalparks	keine
8.3.2.7	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§25 und 26 BNatSchG	- Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Biosphärenreservates. - Der Naturhaushalt wird nicht in seiner Funktionsfähigkeit und Regenerationsfähigkeit negativ beeinflusst. - Weder der Charakter des Gebietes noch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind von den neuen Festsetzungen betroffen.	keine keine keine
8.3.2.8	Gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG	- Es sind keine Biotope nach §30 BNatSchG im Plangebiet enthalten.	keine
8.3.2.9	Wasserschutzgebiete gem. §19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. §31b des Wasserhaushaltsgesetzes	- Im Plangebiet ist kein Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.	keine
8.3.2.10	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	- Es befinden sich keine Gebiete im Umfeld des Bebauungsplans 'Pfarrgartenäcker', in denen die Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	keine
8.3.2.11	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr.2 ROG	- Die Gemeinde Ergersheim kommt im ländlichen Raum zu liegen und besitzt keine hohe Bevölkerungsdichte. - Die Klarstellungssatzung soll einer Zersiedlung an den Ortsrändern vorbeugen und entspricht dadurch den Grundsätzen der Raumordnung, nach denen die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren ist.	keine keine
8.3.2.12	Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder als archäologisch bedeutend eingestufte Landschaften	- Außerhalb des Plangebiets liegt ein bedeutendes Bodendenkmal. Deshalb besteht die Möglichkeit, dass sich auch im Plangebiet archäologisch wertvolle Strukturen befinden könnten. Deshalb sind Bau vorgreifend archäologische Sondierungen durchzuführen.	mittel

8.3.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Es erfolgt eine überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts. Die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität erfolgt in vier Wertstufen: keine Erheblichkeit, geringe Erheblichkeit, mittlere Erheblichkeit und hohe Erheblichkeit.

	Kriterien	Bemerkung	Erheblichkeit
8.3.3.1	Boden	Mit der Umsetzung des Vorhabens, d.h. dem Neubau der Produktionshallen sowie der Errichtung der Metallbearbeitungshalle und den Mitarbeiterstellplätzen, geht eine massive Versiegelung einher. Des weiteren kann der Boden seinen Funktionen als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf nicht mehr nachkommen.	hoch
8.3.3.2	Wasser	Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, weswegen keine Beeinträchtigung vorliegen kann. Im Zuge einer Bohrung in 6m Tiefe konnte kein Grundwasser festgestellt werden. Deswegen sind auch für diesen Teilbereich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	keine
8.3.3.3	Luft/ Klima	Die geplante Bebauung und Teilversiegelung des Planungsgebietes bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote gering gehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der Baumassenzahl der Gebäude im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.	gering
8.3.3.4	Tiere	Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche ist das Gebiet als artenarm zu bezeichnen und beheimatet keine geschützten Arten. Geschützte Biotope nach §13d sind nicht betroffen.	keine
8.3.3.5	Pflanzen	Die Artenarmut ist auch für die Schutzkategorie Pflanzen zu konstatieren, was ebenfalls aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche resultiert. Geschützte Biotope nach §13d sind nicht betroffen.	keine
8.3.3.6	Landschaft	Eine entscheidende negative Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann ausgeschlossen werden, da sich die Vorhaben an bereits bestehende Firmengebäude angliedern und einen Abschluss zur Staatsstraße 2252 bilden.	gering
8.3.3.7	Kultur/ Sachgüter	Für Kultur- und Sachgüter ist eine Betroffenheit erkennbar, die allerdings erst durch weitergehende Untersuchungen abschließend beurteilt werden kann.	mittel
8.3.3.8	Mensch	Das Gebiet ist bisher schon anthropogen geprägt, allerdings ist mit einer geringen Zunahme von Emissionen und des Verkehrs zu rechnen. Da das Gebiet bereits davon betroffen ist, sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu beurteilen.	gering

Zusammenfassung:

Mit den Planungen geht eine erhebliche Versiegelung einher, die durch adäquate Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Eine Zerstörung bedeutender Bodendenkmäler ist mit Hilfe präventiver Sondierungen und Sicherheitsgrabungen zu verhindern. Aus der Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen ergibt sich bei Berücksichtigung der genannten Kriterien keine Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

8.4 Scoping/ Screening/ Abgrenzung

Der notwendige Umfang des Umweltberichtes wurde am 23.01.2008 im Landratsamt Neustadt a.d. Aisch / Bad Windsheim mit folgenden Teilnehmern diskutiert:

- Herr Mohl (LRA Neustadt a.d. Aisch)
- Herr Schmitt (LRA Neustadt a.d. Aisch)
- Herr Bopp (LRA Neustadt a.d. Aisch)
- Herr Preininger (VG Uffenheim)
- Herr Bürgermeister Wunderlich (Gemeinde Egersheim)
- Herr Konrad (Ingenieurbüro Wolfgang Sorge)
- Herrn Martin (Architekturbüro Jörg Spengler)
- Herrn Hauerwaas (Firma MEKRA- Lang)
- Frau Balbach (Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle)

Nachfolgende Grafik veranschaulicht den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Umweltprüfung ist über den Bereich der Planung zu erstellen, der durch den Bauleitplan einen sonst nicht möglichen Eingriff in den Naturhaushalt erfahren kann. Da der westliche Bereich bereits vor der Bebauungsplanung in gleichem Maß und gleicher Art wie nach der Bauleitplanung nutzbar war, bezieht sich die Bewertung ausschließlich auf den Bereich des unbebauten Gewerbegebietes.

Der nachfolgende Auszug zeigt den maßgebenden Bereich des Bebauungsplanes `Pfarrgartenäcker II`. Innerhalb der grün markierten Flächen wurde die Umweltprüfung durchgeführt. Mit erheblichen Umweltauswirkungen außerhalb des betrachteten Plangebietes ist nicht zu rechnen.



Abbildung 3: Abgrenzung des Plangebiets

8.5 Bestandsaufnahme, Bewertung u. Prognose der Umweltauswirkungen

8.5.1 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden.

Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Es konnte kein Grundwasser bis 6m unter Flur aufgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet kommt ein anthropogenes Regenrückhaltebecken vor. Dieses soll im Zuge der Planung verlagert werden. Je nach Bedarf wird die Kapazität des geplanten Bereichs dem erhöhten Oberflächenabfluss angepasst.

Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Da keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist und die Kapazität des bestehenden Regenrückhaltebeckens nicht ausreicht, wurde ein Rückhaltebecken mit Drainagen geplant.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.5.2 Schutzgut Mensch (Lärm)

Beschreibung

Das Schutzgut Mensch / Lärm wurde in einem gesondert erstellten schalltechnischen Gutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH untersucht. Die Ergebnisse flossen in die Einteilung der Schallkontingente und den darin festgesetzten Orientierungswerten ein. Das Planungsgebiet selbst liegt am südlichen Rand von Ergersheim unmittelbar an der Staatsstraße 2252 und ist durch Lärmemissionen der Staatsstraße stark vorbelastet.

Baubedingte Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die bestehende Bebauung/

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets entsteht im Zuge des Betriebs eine zusätzliche Lärmbelastung für bereits bestehende Bebauung in Form von Produktionsprozessen und dem erhöhten Logistikverkehr

Ergebnis

Die Festsetzung und Berücksichtigung der zulässigen Emissionswerte verhindert negative Auswirkungen auf den Menschen.

8.5.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Auf Flurstück Nr. 761 wurde beim Bau der Umgehungsstraße St 2252 ein bekanntes Bodendenkmal entdeckt. Hierbei handelt es sich um Urnenfelder und eine hallstattzeitliche Siedlung.

Baubedingte Auswirkungen

In Folge der Bautätigkeit könnte es zu Zerstörungen archäologisch wertvoller Elemente kommen. Dies ist durch präventive Maßnahmen zu verhindern.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist durch den Betrieb mit keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis

Zusätzlich zum bereits entdeckten Bodendenkmal auf dem Flurstück Nr. 761 konnten bei den stattfindenden Bautätigkeiten auf Fl.-Nr. 746 einige archäologische Befunde dokumentiert werden. Deshalb sind für den östlichen Bereich der Parzelle 747 Bau vorgehend archäologische Sondierungen und gegebenenfalls eine Sicherungsgrabung durchzuführen.

8.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Beschreibung

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur weist laut der Artenschutzkartierung lediglich Fledermausarten auf. Es handelt sich hierbei um die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus Serotinus*), das Braune Langohr (*Plecotus Auritus*) und das Graue Langohr (*Plecotus Austriacus*), deren Hauptlebensraum sich jedoch in der Ortslage befindet. Die Wochenstube der Fledermausarten konzentriert sich auf das Dorfgebiet (Gleissviertelstraße 15 und Herrengasse 24), wodurch für das Plangebiet lediglich die Funktion als Jagdgebiet oder als Flugstraße festgestellt werden kann. Außer den Fledermäusen sind keine geschützten Tiere und Pflanzen im Plangebiet kartiert. Der vorhandene Grünweg mit den alten Streuobstbäumen und Heckenstrukturen besitzt jedoch für mehrere streng geschützte Arten aus der Familie der Brutvögel eine mögliche Eignung in Bezug auf Lebensraum und Jagdhabitat. Er wird komplett entfernt und kann deshalb diese Funktionen nicht mehr erfüllen.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des Abstands der Wochenstuben von 300m (Herrengasse 24) und 450m (Geissviertelstrasse 15) zu den geplanten Bauvorhaben ist hierbei mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die Bautätigkeit verliert das Gebiet seine Funktion als Jagd- und Flugkorridor für die Fledermäuse. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung dient das Plangebiet aufgrund seiner Artenarmut jedoch nur bedingt als Jagdhabitat. Sonstige Arten sind nur unwesentlich betroffen, da das Gebiet als Acker genutzt wird und daher lediglich als Standort für Kulturpflanzen dient. Die potentiell vorkommenden Brutvogelarten, die in dem linearen Grünweg mit Streuobstbestand Brut- und Jagdmöglichkeiten finden könnten, werden schon in der Bauphase erheblich gestört werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die überbaute Fläche stellt für die Fledermäuse auch nach dem Eingriff keine wertvolle Jagdfläche dar. In den Pflanzgebotsbereichen wird eine Aufwertung durch die Anpflanzungen erfolgen. Durch den stufigen Pflanzstreifen ergibt sich ein potentiell größeres Nahrungsangebot.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen. Die geschützten Fledermäuse erfahren nur eine geringe Beeinträchtigung während der Bauphase, finden aber bei Fertigstellung des Projekts adäquate Bedingungen für die Nahrungssuche vor. Verschieden potenziell vorkommende Vogelarten könnten unter Umständen eine Beeinträchtigung erfahren. Auch für diese Arten ist der lokale Erhaltungszustand durch das Vorhaben nicht gefährdet.

8.5.5 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Zuge der Planungen werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewidmet und erfahren durch die neue Bebauung eine deutliche Versiegelung.

Baubedingte Auswirkungen

Die intensive Bautätigkeit, v.a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen führt schon während der Bauphase zu Verdichtungen des Bodens. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen geht vollständig verloren. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung nicht eintreten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die geplante Versiegelung des Plangebiets deutlich verringert. Mit der Versiegelung geht auch ein Funktionsverlust hinsichtlich der Eigenschaft als Filter und Puffer sowie als Standort für Kulturpflanzen einher.

Ergebnis

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, so dass der Boden seinen bisherigen Funktionen nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Ständig begrünte Flächen erhöhen die Leistungsfähigkeit der Filter- und Pufferfunktion. Insbesondere auf der Pflanzgebotfläche ist deshalb mit einer Zunahme dieser Funktion zu rechnen, v.a. im Vergleich zur jetzigen Ackernutzung. Ein Bodenverlust durch Erosion ist aufgrund der ebenen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten. Insgesamt ist eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Boden festzustellen.

8.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Staatsstraße 2252 in einem vollständig anthropogen geprägten Bereich und schließt direkt an die bereits bestehenden Firmengebäude der Firma Mekra Lang GmbH & Co KG an.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des vorhandenen sehr hohen Gewerbegebäudes auf Flurstücksnummer 622 wirken sich neue Gewerbegebäude unwesentlich auf das Landschaftsbild aus.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt direkt an der Staatsstraße 2252 und schließt an die bereits bestehenden Firmengebäude an.

Ergebnis

Es sind geringe Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führt aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Gebäude zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden Grünstrukturen festgesetzt, die das Gewerbegebiet gegenüber der offenen Landschaft hin abpuffern.



8.5.7 Schutzgut Klima

Beschreibung

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, kann sich sowohl auf das Kleinklima der zu untersuchenden Fläche als auch auf angrenzende Flächen auswirken. Der Bebauungsplan 'Pfarrgartenäcker' erlaubt eine erhebliche zusätzliche Versiegelung.

Auswirkungen

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planungsgebiet mit Hilfe der Festsetzung der Baumassenzahl werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelung erwartet, allerdings sind durch die Festlegung der abweichenden Bauweise Luftstaus nicht ausgeschlossen.

Ergebnis

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas. Der Eingriff auf das Schutzgut Klima wird insbesondere durch die festgesetzten Pflanzgebote gering gehalten, da sich die Gehölzpflanzungen mittel- und langfristig positiv auf das Kleinklima auswirken. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Baumassenzahl im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

8.5.8 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Im vorliegenden Fall liegen v.a. Wechselwirkungen vor zwischen den Schutzgütern 'Boden' und 'Pflanzen/Tiere' vor.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und- verdichtung - Eintrag von Schadstoffen durch den Betrieb	gering gering
Mensch (Lärm)	- Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmemissionen - Zunahme des Verkehrs und damit der Abgasemissionen	gering gering
Kultur- Sachgüter	- Zerstörung archäologische Kulturgüter	mittel
Tiere und Pflanzen	- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung	gering
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	hoch
Landschaftsbild	- Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Gebäude, Umnutzung der Ackerflächen	gering
Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung und große Baukörper	gering
Wechselwirkungen		keine

Übersicht der Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit

8.5.9 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Realisierung der geplanten Bauvorhaben sind die o.g. Umweltauswirkungen verbunden. Ohne die geplante Nutzung als Gewerbegebiet würden die betroffenen Flurstücke weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt, die aufgeführten Beeinträchtigungen würden nicht eintreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da die Planung für einen bestehenden Betrieb ausgearbeitet wurde.

8.5.10 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Eingriffsregelung gem. BNatschG und BauGB sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Schutzgut Wasser

Um die Versiegelung geringer zu halten, werden für die Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Um das vermehrt abfließende Oberflächenwasser aufzufangen wird ein Regenrückhaltebecken mit Drainagen errichtet.

Schutzgut Mensch (Lärm)

Siehe Gutachten Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH
Damit die notwendigen Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft eingehalten werden, wurden für das Gewerbegebiet Bereiche mit unterschiedlichen Schallkontingenten festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Um die unwiederbringliche Zerstörung wertvoller archäologischer Kulturgüter zu verhindern, fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege folgende Vorgehensweise:

A. Der Antragsteller/Bauherr hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Bauflächen durchzuführen.

B. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragssteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

C. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.

D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Versiegelung von Böden geht der Verlust von Lebensräumen für Fauna und Flora einher. Dies ist aufgrund des Entwicklungsziels unvermeidbar und wird aufgrund der Arten- und Strukturarmut der ackerbaulich genutzten Fläche als unerheblich eingestuft. Der vorhandene Grünweg mit Streuobstbestand ist als wertvoll einzustufen und stellt für verschiedene geschützte Tierarten ein wertvoller Lebensraum dar. Um diesen Verlust auszugleichen, sind zeitnah- spätestens im Herbst- gleichwertige Flächen anzulegen.

Schutzgut Boden

In den nicht bebauten Bereichen sind Bodenverdichtungen und Veränderungen der Bodenstruktur zu vermeiden

Unvermeidbar ist der Funktionsverlust unter den versiegelten Flächen.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten und eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist durch die vorhandene Staatsstraße 2252 optisch bereits gegeben.

Für die Dachdeckung sind nur blendungsfreie und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Fassadenfarben sollen erdgebundene Farben aufweisen.

Pflanzgebote puffern zur offenen Landschaft hin ab.

Die Festlegung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche zielt auf optimale Nutzung des Gebiets ab und verhindert eine noch größere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Schutzgut Klima

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planbereich mit Hilfe der Baumassenzahl werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet.

8.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Diese Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können (Siehe Kapitel 7.6.2)

Der Leitfaden der Eingriffsregelung sieht die Umsetzung der Eingriffsregelung in folgenden 4 Schritten vor:

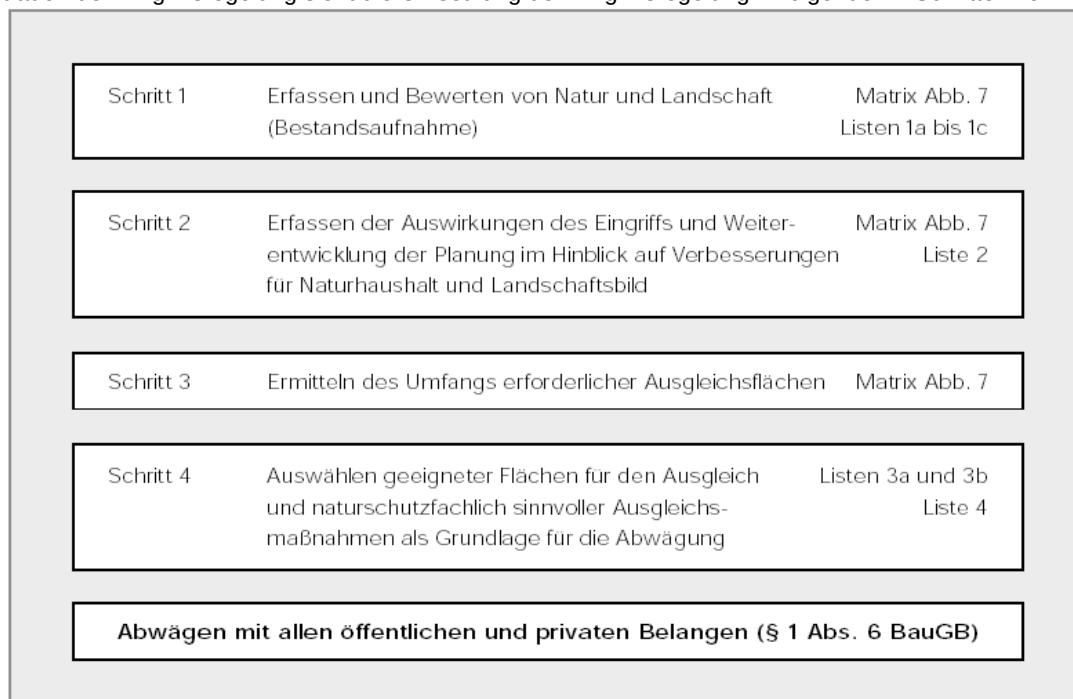


Abbildung 4: Arbeitsschritte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

8.6.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)

Nachfolgende Grafik zeigt das Ergebnis der Bestandsaufnahme vor dem Eingriff und dient als Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Plangebietes entsprechend Schritt 1 des Regelverfahrens.

Flächenverteilung vor dem Eingriff	Fläche in m ²
Acker	82.916
Grünweg mit Streuobstbewuchs	962
Grünfläche	752
Versiegelte Fläche	827



Flächenverteilung:

Auf der Grundlage der Bestandskartierung und der Digitalen Flurkarte wurden mittels CAD die Flächen vor dem Eingriff ermittelt. Siehe hierzu folgende Darstellung.

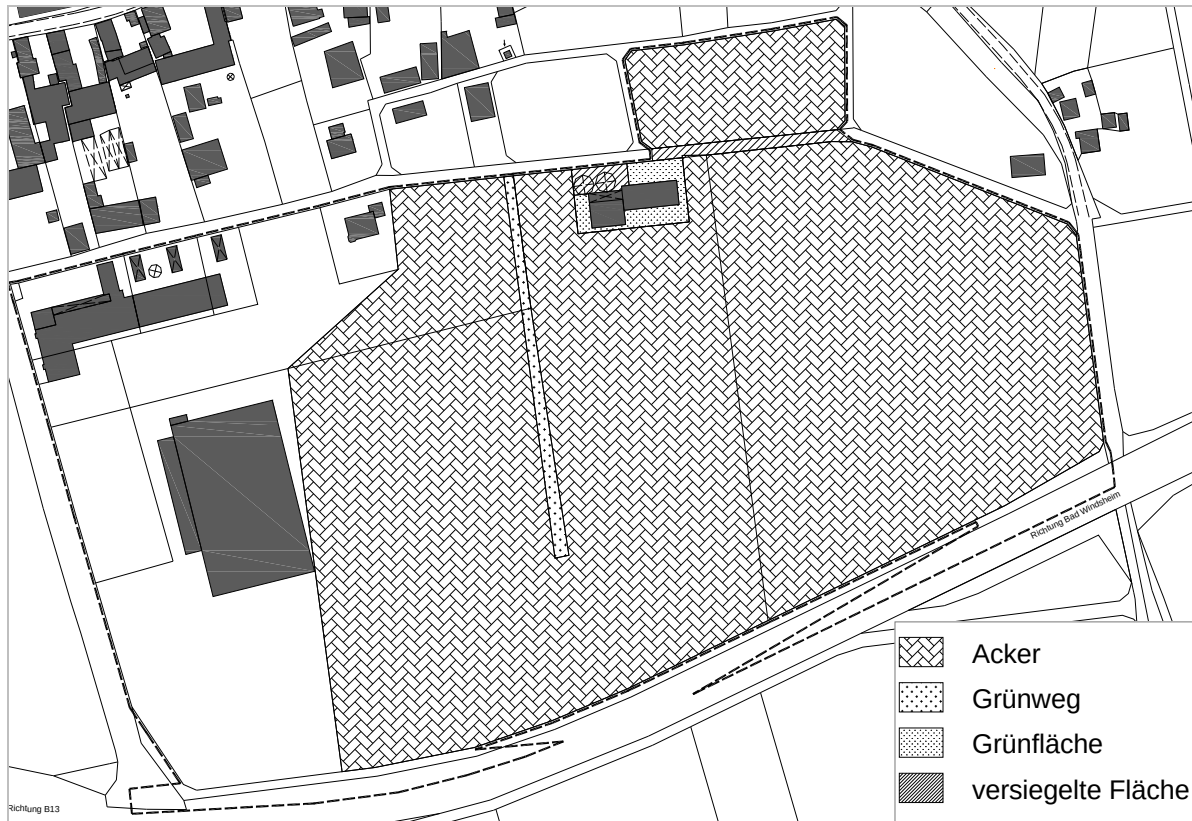


Abbildung 5: Flächenverteilung vor dem Eingriff

Bewertung der Flächen vor dem Eingriff:

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter - in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen.

Kategorie I		Kategorie II		Kategorie III
Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Im Plangebiet nicht vorhanden
Versiegelte Fläche	Acker	Grünfläche	Grünweg mit Streuobstbestand	

8.6.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Schritt 2)

Der Bebauungsplan `Pfarrgartenäcker` mit dem möglichen Eingriff in Natur und Landschaft dient als Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Plangebietes entsprechend Schritt 2 des Regelverfahrens.

Flächenverteilung:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Digitalen Flurkarte wurden mittels CAD die Flächen der Nutzung nach dem Eingriff ermittelt. Siehe dazu folgende Darstellung.



Abbildung 6: Flächenverteilung nach dem Eingriff

Flächenverteilung nach dem Eingriff	Fläche in m ²
Gewerbefläche	77.815
Pflanzgebote	7.690
Straße	512

Bewertung der Flächen nach dem Eingriff:

Der Bebauungsplan legt die Art und das Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Dies geschieht im Bebauungsplan `Pfarrgartenäcker` durch die festgesetzte Baumassenzahl.

Das Plangebiet Pfarrgartenäcker ist in Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) zu untergliedern.

Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden. Das bloße Einbeziehen von Flächen, in die nicht eingegriffen wird, stellt keine anrechenbare Vermeidungsmaßnahme dar. Soweit Vermeidungsmaßnahmen in der Planung vorgesehen sind, kann – je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten – ein niedrigerer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne gewählt werden. Ein niedriger Kompensationsfaktor kann auch in Fällen der Bebauung versiegelter Flächen (z. B. Konversionsflächen) angemessen sein, sofern nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB überhaupt ein Ausgleich erforderlich ist.

Einstufung der Flächen

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im GE Gebiet 0,8. D.h. das Gewerbegebiet ist dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

8.6.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Schritt 3 des Regelverfahrens werden die Gebiete, die wegen ihrer Naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (Schritt 1), mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (Schritt 2), überlagert.

Flächenverteilung nach Verschneidung:

Die auf diese Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität entfallenen Flächengrößen wurden CAD-technisch ermittelt und in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Bestimmung der Kompensationsfaktoren:

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung bietet für die einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren an. Aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität, der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen (Schritt 2), der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

	Nach dem Eingriff	
	Typ A GRZ = 0,8	Typ B
Vor dem Eingriff	Gewerbegebiet	Pflanzgebiet
Kategorie I, unterer Wert		
Versiegelte Fläche / Gebäude	0,0	0,0
Kategorie I, oberer Wert		
Acker	0,45	0,0
Kategorie II, unterer Wert		
Grünfläche	0,8	0,0
Kategorie II, oberer Wert		
Grünweg mit Streuobst	1,0	0,0

Berechnung des Kompensationsumfangs:

Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung ist mit dem gewählten Faktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende Kompensationsumfang.

vor dem Eingriff	nach dem Eingriff	Faktor	Fläche in m ²	Kompensationsumfang in m ²
Grünweg	Gewerbe	1,0	916	916
Grünweg	Pflanzgebot	0	46	0
Gebäude	Gewerbe	0	568	0
versiegelte Fläche	Gewerbe	0	53	0
versiegelte Fläche	Pflanzgebot	0	267	0
Grünfläche	Pflanzgebot	0	266	0
Grünfläche	Gewerbe	0,8	486	35
Acker	Gewerbe	0,45	82.916	37.312
Acker	Pflanzgebot	0	6.929	0
Ergebnis des Kompensationsumfangs			92.447	38.263

8.7 Ausgleichsmaßnahmen

8.7.1 Bewertung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedenen Arten erfolgen:

- Ausgleich auf den Baugrundstücken
- Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden.

Der Ausgleich im Bebauungsplan `Pfarrgartenäcker` soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Pflanzgebote) und außerhalb auf Ausgleichsflächen stattfinden. Der aktuelle Flächennutzungsplan zeigt mögliche Ausgleichsflächen auf.

8.7.2 Festlegung der Ausgleichsflächen

Die Größe der Ausgleichsfläche berechnet sich aus dem Ergebnis des Kompensationsumfangs 38.263m² abzüglich der Größe der festgesetzten Pflanzgebote (vor dem Eingriff: Acker und versiegelte Fläche) 7.196m². D.h. es wird eine Ausgleichsfläche mit einer Fläche von **31.067m²** benötigt.

Die verbindliche Festlegung der konkreten Ausgleichsflächen inklusive der notwendigen pflegerischen Maßnahmen, die notwendig sind, um eine ökologische Aufwertung zu erlangen, werden zum Abschluss des Verfahrens konkretisiert. Die Auswahl geeigneter Flächen beschränkt sich auf folgende Auswahl, wobei mit der Auflistung gleichzeitig eine Priorisierung aufgezeigt werden soll:

1) Steigerwaldtrauf

Die landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Flurstücksnummer 2131 umfaßt 9.244m² und wird der ökologisch funktionalen Raumeinheit „Waldränder der Trauflagen“ zugeordnet. Die Schwerpunkte des Naturschutzes liegen in der Umsetzung des Trockenbiotopverbundsystems Vorderer Steigerwald und dem Erhalt und der Entwicklung naturnaher Waldbestände mit Vernetzung der thermophilen Säume.

Dies soll mit folgenden Entwicklungszielen erreicht werden:

- Einbindung und Trockenbiotopverbundsystem sowie Schaftrift und Beweidungssystem
- Arten- und strukturreiche Waldmäntel
- Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland
- Pufferzone zu vorhandenem Biotopbestand und geschützten Wäldern.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland/ Weide
- Gehölzpflanzungen zum Aufbau eines gestuften Waldmantels mit vorgelagerten Sukzessionsflächen
- Extensiv genutztes Grünland/ Magerwiesen durch Heusaar
- Einzelbaumpflanzungen oder Pflanzung von Baumgruppen
- Einbindung in Schaftrift/-beweidungssystem

2) Unteres Holzbachtal

Entlang des Mühlbaches befinden sich Äcker mit Grünlandstreifen auf den Flurstücken 1888, 1698 und 1539 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3ha. Für den Bereich der Talaue des Mühlbaches besteht der Schwerpunkt des Naturschutzes in der Sicherung und Entwicklung von Hecken, Streuobstbeständen und Gehölzstrukturen zur Förderung bundesweiter bedeutsamer Artenvorkommen und der Sicherung unbelasteter Fließgewässerabschnitte.

Die Flächen sollen zu

- Naturnahen Gewässerabschnitten und Auenbereichen in Ergänzung zu vorhandenem Biotopbestand
- Ufergehölzen, Verlandungsröhrichten und Hochstaudenfluren

entwickelt werden.

Maßnahmen bestehen deshalb in:

- Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland, Auwiesen
- Wiedervernässung durch Deaktivierung der Drainagen
- Ergänzung des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes
- Schaffen von Flutmulden/ Retentionsräumen
- Extensivierung des Fischteichs

3) Pappelhain

Flurstück 420 mit einer Flächengröße von 5,5ha liegt im Vorderen Steigerwald im Übergang zum Ochsenfurter und Gollach- Gau und beinhaltet momentan folgende verschiedenen Nutzungen:

- Pappelbestand in staunasser Mulde
- Heckenstruktur als Grenze zur Ackerfläche im Norden
- extensive Wiesennutzung
- Altgrasbestand, kleinflächiger Grünlandbereich
- Streuobstbestand an westlicher Flurstücksgrenze
- ausgedehnte Brennesselfluren

Die Schwerpunkte des Naturschutzes liegen in der Sicherung bestehender Hecken, Streuobstbestände und Gehölzstrukturen sowie der Neuanlage zur Strukturanreicherung in ausgeräumten Agrarlandschaften und der Vernetzung isolierter Wälder.

Dafür soll eine Entwicklung der Flächen zu folgenden Zuständen stattfinden:

- Feuchtbiootope
- Hecken, Gebüsche, Feldgehölze
- Extensiv genutztes Grünland feuchter Standorte, Ruderalfluren, Sukzessionsflächen
- Rohbodenbiotope

Maßnahmen, um diese Entwicklung zu erreichen, bestehen in:

- Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland, staunasse und wechselfeuchte Wiesen
- Wiedervernässung der Talsenke, Deaktivierung der Drainagen
- Umbau zu Auwald, Einzelstammentnahme
- Ergänzung des Streuobstbestandes
- Einbindung in Hutungs-/ Beweidungskonzept

8.8 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes dient dem Flächenbedarf eines im Ortsbereich ansässigen Gewerbebetriebs und wird ganz besonders auf dessen Bedürfnisse zugeschnitten. Die Betriebserweiterung und die Errichtung der Metallbearbeitungshalle schließen direkt an den bereits bestehenden Betrieb an. Die Firma Keller & Kalmbach Widex GmbH ist Zulieferer von Mekra Lang GmbH & Co KG, deshalb sollte die Lagerhalle in unmittelbare Nähe zum Mekra- Werk entstehen. Aus dieser Tatsache wird ersichtlich, dass keine sinnvolle Standortalternativen existieren.

Planungsalternativen

In der vorangegangenen Bewertung wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben u.a. durch die Versiegelung des Bodens verursacht wird. Eine wesentliche Verbesserung dieser Situation kann demnach nur erreicht werden, wenn teilweise auf die Bodenversiegelung verzichtet wird und z.B. die Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgestattet werden.

8.9 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für das `Gewerbegebiet II Pfarrgartenäcker` sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können.

Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt? Ist der konkrete Baubedarf weiterhin vorhanden?
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt? Wurden die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt? Wurden alle Anpflanzungen mit den vorgegebenen einheimischen Gehölzen umgesetzt, sind diese angewachsen und entwickeln sie sich gut?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Stadtrat und beim Landratsamt

9 Abwägung/ Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet II - Pfarrgartenäcker“ soll entsprechend dem konkreten Bedarf der Firma Mekra Lang GmbH & Co KG und deren Zuliefererfirma Keller & Kulmbach Wiede GmbH angepasst werden. Dabei werden artenarme landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen zu nennen. Die Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht von erheblicher Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen z. B.

- Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Archäologische Sondierungen und Sicherheitsgrabungen

Durch diese Maßnahmen wird auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter 'Boden', 'Kultur- und Sachgüter' reagiert

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umwelteingriffe das Schutzgut 'Boden' erheblich beeinträchtigt wird. Die Schutzgüter 'Mensch', 'Tiere und Pflanzen', 'Wasser', 'Klima' und 'Landschaftsbild' werden durch die Planung beeinflusst. Das Planungsgebiet erfährt durch die großflächigen Pflanzgebote jedoch eine deutliche Aufwertung.

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange „Bebauungsplan Nr.9 Gewerbegebiet II Pfarrgartenäcker“ gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur und Landschaft stuft die Gemeinde Ergersheim, entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft als höherrangig ein.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belanges ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die Gemeinde Ergersheim kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Pfarrgartenäcker“ nach der Festsetzung der Ausgleichsflächen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Ergersheim, den

Bürgermeister Wunderlich