

BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„INDUSTRIEGEBIET DOMBÜHL SÜD II“

VORENTWURF VOM 28.02.2022

Inhalt

I. Begründung.....	5
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	6
2. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes	7
3. Erfordernis der Planaufstellung.....	7
4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben.....	8
5. Einordnung in den Flächennutzungsplan	8
6. Gutachten und vertiefende Untersuchungen.....	8
6.1 Baugrundvoruntersuchung Standort „Dombühl-Süd“	8
6.2 Verkehrsuntersuchung Raum Dombühl	8
6.3 Immissionsschutz.....	9
6.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP).....	11
7. Städtebauliches Konzept, Freiflächen- und Erschließungskonzept	11
8. Festsetzungen des Bebauungsplans	12
8.1 Art der baulichen Nutzung	12
8.1.1 Zulässig im Industriegebiet.....	12
8.1.2 Nicht zulässig sind im Industriegebiet.....	12
8.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im Industriegebiet:	12
8.1.4 Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente:	13
8.1.5 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB].....	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2.1 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO].....	13
8.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO]	13
.....	13
8.3 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	13
8.4 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	13
8.5 Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB].....	14
8.6 Geländeänderung im Planungsgebiet [§ 9 Abs. 3 BauGB].....	14
8.7 Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4]	14
8.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]	14
8.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	14
8.9.1 Ausgleichsmaßnahmen	14
8.10 Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a und b BauGB]	18
8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
8.11.1 Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	19
8.11.2 Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	19
8.11.3 Freileitungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	20
8.11.4 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).....	20
8.11.5 Gestaltung von unbebauten Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	20
8.11.6 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	20
9. Technische Ver- und Entsorgung.....	20
10. Bodenordnung	22
11. Bestandteile des Bebauungsplans	22
II. Umweltbericht.....	23
1. Einleitung und Beschreibung der Planung.....	24
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Bauleitplans	24
1.2 Angaben zum Standort.....	24
1.3 Angaben zu Art und Umfang der geplanten Bauvorhaben.....	24
1.4 Bedarf an Grund und Boden.....	24
2. Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung im Verfahren	25



2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	25
2.2 Beschreibung der Art der Berücksichtigung der Ziele im Bauleitplan	25
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsaufnahme).....	26
3.1.1 Schutzgut Mensch.....	26
3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	27
3.1.3 Schutzgut Boden	31
3.1.4 Schutzgut Wasser	32
3.1.5 Schutzgut Klima/ Luft.....	32
3.1.6 Schutzgut Landschaft	32
3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
3.1.8 Schutzgut Fläche.....	33
3.2 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	33
3.2.1 Schutzgut Mensch.....	33
3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	34
3.2.3 Schutzgut Boden	38
3.2.4 Schutzgut Wasser	38
3.2.5 Schutzgut Klima/Luft.....	39
3.2.6 Schutzgut Landschaft	39
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
3.2.8 Schutzgut Fläche.....	40
3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	40
3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	40
3.4 Anderweitige Planalternativen	41
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	42
4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	43
4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	44
4.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	44
5 Zusätzliche Angaben	46
5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	46
5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen („Monitoring“)	47
5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	47
6 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung	47

Anhang

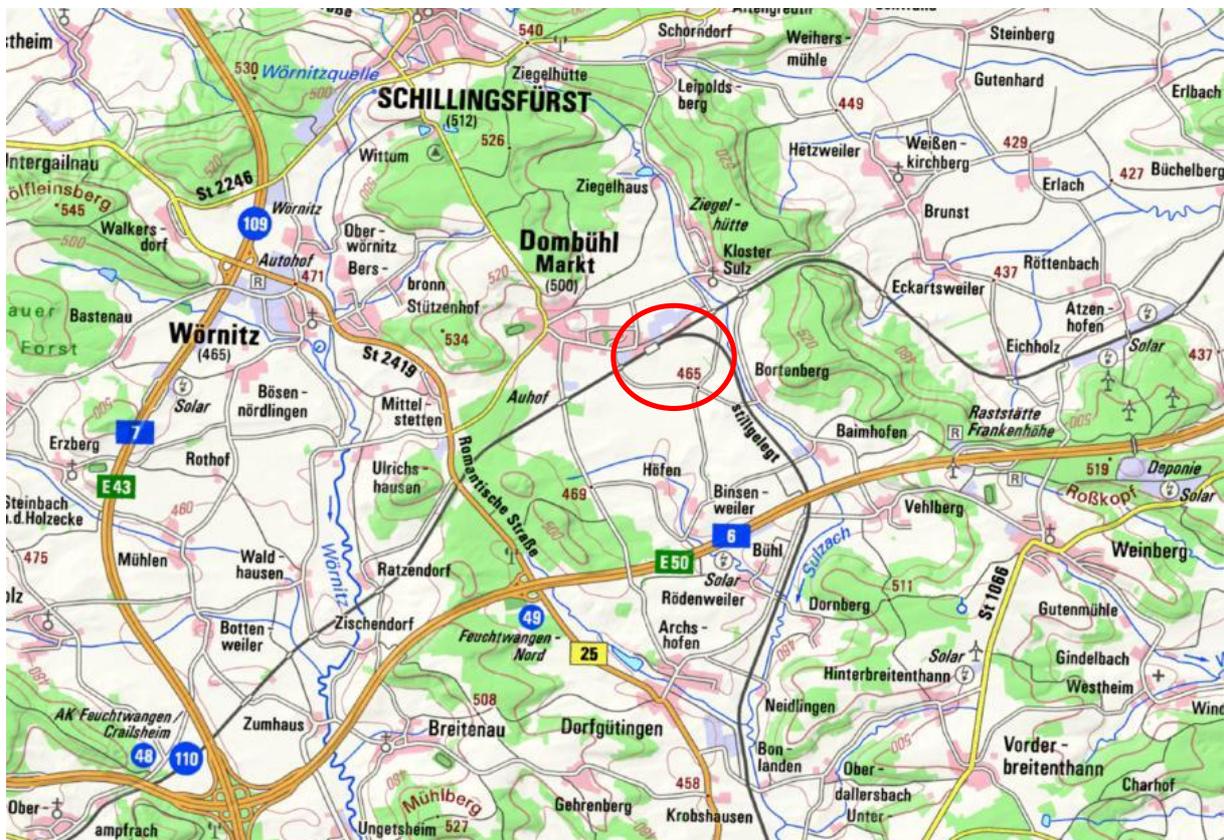
- Festsetzungsplan (1:2000)
- Bestand und Eingriff (1:2000)
- Ausgleich (1:2000)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung INDUSTRIEGEBIET „DOMBÜHL SÜD I + II“ (saP), Baader Konzept GmbH (Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen, 21.02.2022)
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan (Bericht TA-D 2021-03-19 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Industriegebiet Dombühl - Süd II, TAD - Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, Merkurstraße 50, 40223 Düsseldorf, 15.01.2022).
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl-Süd I + II“ (BIT Ingenieure AG Spitalhof, Altstadt 36 74613 Öhringen, 11.11.2019, ergänzt 15.02.2022)
- Übersichtsplan zu der geplanten Erschließungsstraße BA I-BA III (Biederman)



I. Begründung

Vorentwurf vom 28.02.2022

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes



Übersichtskarte (nicht maßstäblich), Bayern Atlas 2022

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. **15 ha** groß und setzt sich aus 8 Flurnummern (Teilflächen) unterschiedlicher Größe zusammen. Die Fläche befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof in Dombühl.

Die äußeren Plangebietsgrenzen folgen hier überwiegend den bestehenden Straßen, der möglichen Bahnanbindung im Süden und der Bahnstrecke Dombühl-Nördlingen. Die Binnengrenzen des Plangebietes leiten sich aus dem städtebaulichen Konzept für den Gesamtstandort „Dombühl-Süd“ ab, welches aufgrund der Anforderungen des Bauwerbers abgewandelt wurde (Verlegung Grünstreifen). Die genaue Abgrenzung ist dem Festsetzungsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Folgende Fl.Nr oder Teilfläche (TF) liegen im Geltungsbereich:

Gemarkung Dombühl: Fl.-Nr. 911 TF, 912, 913, 914 TF, 915 TF, 916/1, 917 TF und 918/1

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich erfolgt auf sechs in der näheren und weiteren Umgebung des Hauptortes liegenden Fl.-Nr.:

Gemarkung Dombühl: 454/1 TF, 456, 782 TF, 824 TF, 967 TF, 968 TF

Auf den folgenden Fl.-Nr. werden die benötigten CEF Maßnahmen erbracht:

Gemarkung Dombühl: 454/1 TF, 967 TF, 968 TF

Gemarkung Kloster Sulz: 538 TF, 539 TF

2. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich gehörte zur Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe und ist planungsrechtlich dem sog. „Außenbereich“ zuzuordnen. Eine Herausnahme aus der Schutzzone erfolgte bereits.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Industriegebiet Dombühl Süd II“ soll die Voraussetzung zur Entwicklung weiterer Industriegebietsflächen im westlichen Anschluss an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd 1. BA“ geschaffen werden. Zudem soll der nördliche Bereich des „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl Süd 1. BA“, welcher eine angedachte Erschließungsstraße vorsah, ebenso in ein Industriegebiet umgewandelt werden.

Nordwestlich des Plangebietes schließen das Bahnhofsgelände Dombühl (S-Bahn-Haltepunkt) und dahinter Industrie und Gewerbebetriebe, in geringerem Umfang auch mischgebietliche Nutzungen an. Die Entfernung zum Siedlungsrand beträgt ca. 100 m. Wirtschaftswege queren das derzeit noch unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Gebiet. Nach Süden und Osten gehen die Flächen momentan in eine offene, vor allem im siedlungsnahen Bereich als strukturarm anzusprechende Agrarlandschaft über. Baum- und Gehölzbestand ist auf wenige Flurbereinigungshecken und Einzelbäume entlang der Wirtschaftswege begrenzt. Südlich der möglichen Bahnanbindung ist ebenso ein Industriegebiet vorgesehen (FNP).

Der Hochpunkt des Geländes liegt im nördlichen Teilbereich (kleine Hügelkuppe, 478,00 m üNN), der Tiefpunkt im südlichen Teilbereich an der Straße Richtung Kloster Sulz (465,00 m üNN).

Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich ebenfalls um nicht bebaute Außenbereichsgrundstücke, die alle intensiv-landwirtschaftlich genutzt werden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Eine insgesamt problematische räumliche Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Gewerbe und Verkehr sowie, damit einhergehend, Defizite bei der Abschöpfung von Gewerbepotenzialen haben dazu geführt, dass der Markt Dombühl eine grundlegende Neuordnung seiner gewerblichen Bauflächen anstrebt.

Die zur Steuerung dieses Prozesses ausgearbeitete Strategie (Handlungsfeld „Gewerbe-Handwerk-Industrie“) sieht Maßnahmen der Bestandspflege und der Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, eine Zurücknahme von Konfliktflächen und die schrittweise Entwicklung eines neuen Industriestandortes mit möglichem Bahnanschluss vor.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Änderung und Erweiterung des neuen Industriestandortes „Industriegebiet Dombühl Süd“ rechtsverbindlich um.

Der östliche Teilbereich ist bereits als Industriegebiet im Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl Süd I“ ausgewiesen. Diese Industrieflächen sollen nach Westen erweitert werden. Zudem wird der südliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes durch ein weiteres Verfahren („Industriegebiet Dombühl Süd I“) ebenso in eine Industriegebietsfläche geändert. Durch die Überplanung wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche verkleinert.

Die Planung ermöglicht die Neuansiedlung von Industriebetrieben und fasst diese siedlungsverträglich an einem Vorzugsstandort zusammen. Zugleich werden Betriebsverlagerungen innerhalb der Gemeinde ermöglicht. Als Ergebnis der Planung können künftig auch Unternehmen angesiedelt werden, die aus betriebsstrukturellen Gründen auf einen direkten Bahnanschluss ihrer Betriebsgelände angewiesen sind.

Umfang und Qualität, der im ersten Bauabschnitt ausgewiesenen Baugebietsflächen, tragen diesen Planungszielen Rechnung und kompensieren zugleich die nördlich der Bahn zurückgenommenen Gewerbeflächen.

Die Bauleitplanung trägt maßgeblich zu einer Stabilisierung und Diversifizierung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes im strukturschwachen und besonders entwicklungsbedürftigen ländlichen Raum bei. Die Ausweitung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes wird sich zusammen mit dem S-Bahn-Haltepunkt positiv auf die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbautätigkeit und die Grundversorgung des Marktes Dombühl auswirken.

4. Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dombühl zeigt für das beplante Areal bereits ein Industriegebiet, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens bereits gegeben sind.

5. Einordnung in den Flächennutzungsplan

Der Markt Dombühl besitzt einen mehrfach geänderten rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1995.

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl Süd II“ beinhaltet Baugebiete und Verkehrsflächen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dombühl zeigt für das beplante Areal bereits ein Industriegebiet, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens bereits gegeben sind. Die eingetragenen Grünstrukturen werden verlagert.

6. Gutachten und vertiefende Untersuchungen

6.1 Baugrundvoruntersuchung Standort „Dombühl-Süd“

Im Rahmen des Standortalternativenvergleichs wurde eine Voruntersuchung der Baugrund- bzw. Gründungsverhältnisse im Gebiet durchgeführt (*Erschließung Gewerbegebiet Dombühl-Süd – Baugrundvoruntersuchung mit allgemeinen Angaben zu Gründungsmöglichkeiten* vom 19.12.2008, Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser, Ellwangen). Dieses Gutachten wird nun für den neuen Bebauungsplan als Grundlage genutzt.

Ausweislich dieser Voruntersuchung ist der Tonstein zur Ableitung der Bauwerksklassen gut geeignet. Mit dem angetroffenen Material kann der Massenausgleich ausgeführt werden. Die durchgeführten Probebohrungen belegen, dass das Gelände zur Verwirklichung eines Gewerbe- und Industriegebietes gut geeignet ist. Für die Tonmergelsteine und Tonsteine wird eine Verbesserung mit Bindemitteln voraussichtlich nur dann erforderlich werden, wenn an deren Tragfähigkeit, Witterungsbeständigkeit und Standsicherheit erhöhte Anforderungen gestellt werden. Dies kann z.B. beim Herstellen steiler Böschungen, zur Ableitung von Gebäudelasten und Schaffung eines witterungsunabhängig gut tragfähigen Planums erforderlich sein. Die Festlegung des Bindemittleinsatzes erfolgt dann in Abhängigkeit von den Erfordernissen des Einzelfalls.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind nicht gegeben.

6.2 Verkehrsuntersuchung Raum Dombühl

Die Verkehrsuntersuchung wurde von BIT Ingenieure AG (Spitalhof, Altstadt 36 74613 Öhringen) durchgeführt.

Anlass und Zweck der Verkehrsuntersuchung:

Die Marktgemeinde Dombühl hat die 1. Änderung des Bebauungsplans für das „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl-Süd“ in der Gemeinderatssitzung am 16.09.2019 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand und wird an die KrAN4 über eine neu geplante Straße angeschlossen.

Die Verkehrsuntersuchung (VU) wurde 2019 von der Gemeinde beauftragt, nachdem vom Staatlichen Bauamt Ansbach gefordert wurde, prüfen zu lassen, ob eine Linksabbiegespur am Knoten Feuchtwanger Str. (KrAN4) / Zufahrt Erschließungsstraße / Umgehungsstraße zum Industriegebiet notwendig ist. Im Zuge der VU 2019 wurde geklärt, mit welchem Verkehrsaufkommen durch das Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl-Süd sowie durch das Wohngebiet „Zimmerplatz“ zu rechnen ist, ob die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebiets über das vorhandene und geplante Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die Erschließung und die Gestaltung der Knotenpunkte zu stellen sind. Aufgrund einer geplanten Erweiterung der Industrieflächen sowie der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Dombühl Süd II“ wird die Verkehrsuntersuchung im Jahr 2021 aktualisiert und um eine Erhebung des Durchgangsverkehrs, der auf eine südliche Umgehungsstraße verlagert werden könnte, ergänzt.

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

Grundlage der Verkehrsuntersuchung bildet eine 24h-Verkehrszählung von BIT Ingenieure am Donnerstag, den 19.09.2019. Am Mittwoch, den 28.04.2021, wurde die Zählung auf Wunsch des AG wiederholt, aufgrund geringerer Belastungen wurde aber weiterhin die Zählung von 2019 als Grundlage beibehalten. Zur Beurteilung der verkehrserzeugenden Wirkung wird für das „Industrie- und Gewerbegebiet Dombühl-Süd“ sowie das Wohngebiet „Zimmerplatz“ das Kfz-Verkehrsaufkommen über flächenbezogene Werte der geplanten Nutzung (nach Bosserhoff) ermittelt. Es werden die Fahrten/Werktag für die verschiedenen Nutzungen berechnet. An Verkehrsaufkommen erzeugt das geplante Industriegebiet (Dombühl Süd I und Dombühl Süd II) im Planfall rd. 4.960 Kfz-Fahrten/Tag (Querschnittsbelastung). Das Wohngebiet erzeugt rd. 390 Kfz-Fahrten/Tag. Auf die maßgebliche Spitzenstunde von 16:15 bis 17:15 Uhr entfallen rd. 496 Kfz-Fahrten/h. Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die Spitzenstunde erfolgt in Anlehnung an die räumliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrs der vorangehenden Untersuchung (Mörgenthaler Ingenieure, Bericht vom 27.09.2011, Zählung 2010).

Im September 2021 wurde eine 7-tägige Verkehrsdatenerhebung mit Bluetooth-Sensorik der Firma c.c.com Moser GmbH durchgeführt. Ermittelt wurden Reisezeiten, der Quell-/Zielverkehr und der Durchgangsverkehr. Der Durchgangsverkehr, der künftig auf eine südliche Umgehungsstraße umverlagert werden könnte, wurde mit rd. 950 Fahrten / Werktag ermittelt und auf die geplante Erschließungsstraße umgelegt.

Der Knotenpunkt K1 KrAN4 / Zufahrt Industriegebiet erreicht im Planfall in der morgendlichen Spitzenstunde rechnerisch die Qualitätsstufe C und in der nachmittäglichen Spitzenstunde rechnerisch die Qualitätsstufe D. Somit ist der Knoten für die geplante Erschließung auch ohne Linksabbiegespur in der Feuchtwanger Straße rechnerisch leistungsfähig.

Aus verkehrsplanerischer Sicht kann der vorgeschlagenen Erschließung des Industriegebiets allgemein gesehen zugestimmt werden. Es wird empfohlen, die Planung mit den beteiligten Behörden und dem Baulastträger der Straße abzustimmen.

6.3 Immissionsschutz

Die Immissionsverträglichkeit der Planung wurde durch Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens überprüft (Bericht TA-D 2021-03-19 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Industriegebiet Dombühl - Süd II, TAD - Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, Merkurstraße 50, 40223 Düsseldorf, 15.01.2022).

Anlass und Zweck der Schalluntersuchung:

Es ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Dombühl Süd II“ der Marktgemeinde Dombühl geplant. Der Geltungsbereich soll als Industriegebiet ausgewiesen werden.

Für die Gewerbe- und Industrieflächen des Bebauungsplangebietes wird eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen je Quadratmeter in Form einer Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 durchgeführt. Es sind dabei die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} zu bestimmen, mit denen die zulässigen Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden können. Die durch bestehende Gewerbeflächen außerhalb des Plangebietes einwirkenden Geräuschimmissionen sind als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen aus Verkehren auf dem nördlich und östlich verlaufenden Streckennetz der Deutschen Bahn ein. Immissionen aus dem öffentlichen Verkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zu betrachten, im Fall von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, sind die Möglichkeit aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen beschrieben.

Durch die spätere Nutzung der Gewerbeflächen entstehen neue Verkehre, diese werden zukünftig über eine neue öffentliche Straße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. In diesem Zusammenhang sind die verkehrlichen Auswirkungen im Bereich der neuen Straße auf die Anwohner zu untersuchen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die verträgliche Einbindung des Vorhabens u. a. vor dem Hintergrund gewerblichen Schallimmissionsschutzes nachzuweisen.

Festlegung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK}

In den Flächen des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} in dB(A), Tag	L_{EK} in dB(A), Nacht
TF GI 1	66	51
TF GI 2	66	53
TF GI 3	65	49

Für im Bereich der Richtungssektoren A bis B liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden

Bezugspunkt	X = 32595200,0 Y = 5456300,0			
	Richtungsvektor		Zusatzkontingent	
	Anfang	Ende	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Sektor A	270	0	0	0
Sektor B	0	270	7	7

Auswirkungen des öffentlichen Schienenverkehrs auf das Plangebiet

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbeflächen weitestgehend eingehalten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 47 dB(A) und 68 dB(A). Zur Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen, nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) und 67 dB(A). Da im Industriegebiet keine Wohnnutzung zulässig ist, sind, für die Beurteilung der Situation, die höheren Tagpegel ausschlaggebend.

Zur Tagzeit bestehen in einem sehr schmalen Randstreifen im östlichen Plangebiet entlang der Bahnstrecke Überschreitungen von bis zu 3 dB(A), da dieser Bereich außerhalb der

überbaubaren Fläche liegt, ergibt sich hieraus keine zu berücksichtigende Überschreitung. Für Gewerbeflächen sind keine Maßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich. Im Rahmen des baulichen Schallschutzes sind die Anforderungen eines Industriegebietes zu berücksichtigen.

Auswirkungen der neuen Verkehrsanbindung auf das Plangebiet

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber und zur Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete im Bereich der Wohnbebauung von Dombühl eingehalten werden. Im Bereich Auhof werden die Beurteilungspegel während der Tagzeit Werte bis 53 dB(A), in der Nachtzeit bis 50 dB(A) erreicht (vgl. Anhang F3). Somit sind auch hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Maßnahmen gegen Geräusche aus dem öffentlichen Verkehr der neuen Straße sind somit nicht erforderlich

6.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP)

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Industriegebiet Dombühl-Süd I +II wurde von der Baader Konzept GmbH (Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen) erstellt.

Anlass und Zweck der saP:

Im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (saP) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und
- bei Bedarf die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

Bei keiner der europäisch geschützten Arten ist ein Verbotstatbestand erfüllt.

Bei mehreren Arten sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, wobei dies insbesondere Bauzeit-, Vergrämungs- und Rodungsbeschränkungen sowie das Aufstellen von Bau- und Reptilienzäunen betrifft. Bei Laubfrosch, Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze sowie Hecken- und Höhlenbrüter sind zusätzlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) erforderlich. Es müssen neue Lebensräume für die Arten hergestellt werden. Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben wird durch die Ökologische Baubegleitung sichergestellt.

7. Städtebauliches Konzept, Freiflächen- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über einen bestehend, aus zwei Ortsverbindungsstraßen und einer möglichen Bahnanbindung gebildeten „**Außenring**“ verkehrlich erschlossen. Durch den äußeren Erschließungsring wird eine eindeutige Begrenzung des Industriegebietes zur umgebenden Landschaft und zur aktuellen Schutzgebietsgrenze des Naturparks Frankenhöhe erreicht; eine unkontrollierte Zersiedlung von Natur und Landschaft wird hierdurch wirksam unterbunden. Die Straßenplanung der Zufahrtstraße zum "Industriegebiet Dombühl Süd" wird vom Ingenieurbüro IB Biedermann übernommen. Eine Verbreiterung der um das Industriegebiet geplanten Straßen ist in Planung. Außerdem soll diese an einen neuen Zubringer zur Kreisstraße AN4 angeschlossen werden.

Ein für die Bahnnutzung wichtiges neues Stellwerk wird im Zuge des Rollouts der Digitalen Schiene Deutschlands als Teil des IH-Bezirks Ansbach umgesetzt. Lediglich die Umsetzung

im Bedienstandort Ansbach erfolgt früher. Eine Inbetriebnahme der Bahngleise kann somit erst 2036 erfolgen.

Die entstehenden Bauflächen sind größtenteils frei aufteilbar und fassen die **Industriegebietsflächenangebote** für Industriebetriebe an einem **Vorzugsstandort** zusammen.

Ein breit angelegter, **Grünzug** wechselnder Breite rahmt im Osten das Baugebiet ein und dient der Grünvernetzung. Dieser **Grünzug** grenzt im Osten an die bestehende Straße Richtung Kloster Sulz an und im Norden an die bestehende Bahnlinie an.

Das Industriegebiet wird auf Höhenlage des künftigen Stammgleises angelegt.

Die Siedlungserweiterung ist für den Fuß- und Radwegverkehr sowie für Spaziergänger auf einem sicheren, d.h. eigenständig geführten **Wegenetz** erreichbar. Die Beschäftigten, Auszubildenden und Kunden können im öffentlichen Nahverkehr (**ÖPNV**) per Bahn, S-Bahn und Linienbus anreisen (S-Bahn-Haltestelle, Bushaltestelle Bahnhofsvorplatz).

Die technische **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wird durch Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes mit geringem Aufwand hergestellt, dies gilt insbesondere für die Entsorgung des Schmutzwassers.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen einen städtebaulichen Rahmen, innerhalb dessen sich die bauliche und sonstige Entwicklung raumverträglich vollziehen kann. Dieser Rahmen ermöglicht in planungsrechtlicher Hinsicht die Realisierung gewerblicher Bauvorhaben, setzt dieser Entwicklung aber zugleich durch umweltbezogene Festsetzungen eindeutige Grenzen (u.a. Begrenzung der Emissionskontingente, Begrenzung der Flächenversiegelung nach Lage und Umfang, Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper u.a.m.).

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Industriegebiet“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt. Die erfassten Teile des Grünzuges sind als Grün- und Maßnahmenflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. In diesen Baugebieten können bahnaffine Industriebetriebe ansiedeln.

8.1.1 Zulässig im Industriegebiet

Zulässig im Industriegebiet sind nur solche Nutzungen, Betriebe und Anlagen, die

- nur in Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden können (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

8.1.2 Nicht zulässig sind im Industriegebiet

- öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, 4. Alt. BauNVO)
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die nicht in bzw. Dach- oder in bzw. an Außenwandflächen von Gebäuden angebracht werden oder als Carport dienen [§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO]

8.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im Industriegebiet:

Ausnahmen i.S.v. § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

8.1.4 Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente:

Weiteres Zulässigkeitskriterium ist, dass die Schallemissionen der Nutzung einschließlich des gesamten betriebsbedingten Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück die in der Planzeichnung festgesetzten Werte weder tags noch nachts überschreiten.

Die Festsetzung stellt sicher, dass vom Industriegebiet keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf die Umgebung ausgehen. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Falle einer Betriebsansiedlung, Betriebsänderung oder Betriebserweiterung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung (Berechnung der zulässigen Immissionsanteile nach den Bestimmungen der DIN 45691) vom Bauherrn nachzuweisen. Die gilt auch für Bauvorhaben, die von einem Genehmigungsverfahren angenommen sind. Auf einen solchen Nachweis kann verzichtet werden, wenn aus den eingereichten Unterlagen hervorgeht, dass mit der Betriebsansiedlung keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen verbunden sind. Nehmen Betriebe oder Anlagen Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch, so ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

8.1.5 Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Auf den Grünflächen/Ausgleichsflächen sind nur die bezogen auf die jeweilige Zweckbestimmung der Teilfläche festgesetzten Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die zur Durchführung dieser Maßnahmen notwendige Wege und Nebenanlagen zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]

Für das gesamte Plangebiet wird als **Grundflächenzahl (GRZ) ein Maximalwert von 0,8** festgesetzt.

8.2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO]

Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden 25 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Klimageräte, Aufzugs- und Solaranlagen) um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bei Sonderbauten (z.B. Zyklone, Silos, Heizkraftwerke) und Gewerbebauten mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie z.B. Lagerhäusern / Hochregellager mit bestimmten Stapelhöhen um bis zu 5,00 m zugelassen werden, wenn deren Grundfläche nicht mehr als 5% der überbauten Grundstücksfläche beträgt und diese zur Sicherung innerbetrieblich notwendiger Abläufe erforderlich sind.

Die Gebäudehöhe wird stets zwischen Oberkante First bzw. dem oberen Wandabschluss / Attikaabschluss (= Obere Maßbezugshöhe) und des Unteren Maßbezugshöhe (UMBH 471,80 m ü NN) gemessen.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

8.4 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellungen in der Zeichenerklärung (Abweichungen von bis zu maximal 5° (Altgrad) erlaubt) zulässig.

8.5 Flächen für Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO), soweit die Errichtung der Nebenanlagen weder zu einer Beeinträchtigung der Verkehrlichen Sicherheit auf öffentlichen Straßen und Wegen noch zu einer Beeinträchtigung des Nutzungszwecks von angrenzenden Grünflächen führt. Auf den als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen sind nur die der Pflege dieser Flächen dienenden Nebenanlagen zulässig.

8.6 Geländeänderung im Planungsgebiet [§ 9 Abs. 3 BauGB]

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der die Höhenlage und den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig. In Abstimmung mit den Grundstücksnachbarn sind Böschungen auch auf angrenzenden Grundstücken zulässig. Notwendigen Stützmauern sind zu begrünen.

8.7 Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4]

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind die genannten Nutzungen nicht zulässig.

8.8 Von Bebauung freizuhalten Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Anpflanzungen und Gegenstände jedweder Art dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn der Straße nicht überschreiten.

8.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Trotz erheblicher Anstrengungen zur Vermeidung und Verminderung erfordern die infolge der künftigen Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft umfangreiche **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**. Diese wurden wie folgt gestaltet:

8.9.1 Ausgleichsmaßnahmen

Die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist bei allen Ausgleichsflächen untersagt. Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel extensives Grünland/ Einzelbäume/Säume/Hecken angestrebt.

Sollte sich nach einer mehrjährigen Pflege dieses Ziel nicht einstellen, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemisches (Schnittgut, Druschkonzentrate) zu erbringen.

Die Berechnungen des Ausgleichsbedarfs sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

A1: Heckenpflanzung mit vorgelagertem Saum (zugleich V7)

- Pflanzung einer 5 m breiten Baum-Strauch-Hecke (Heisteranteil 20 %) gemäß den Vorgaben der Grünordnung. Zudem ist alle 20 m Lauflänge ein Einzelbaum in der Hecke einzubringen.
- Angrenzend zum Extensivgrünland Entwicklung eines 3 m breiten Saumes durch entsprechendes Mahdregime. Pflege durch Herbstmahd alle 2-3 Jahre. Abfuhr des Mähgutes
- Abschnittsweiser Rückschnitt 1/3 der Hecke alle 10-15 Jahre

A2: Extensiv genutztes Grünland auf Ackerstandort

Bisherige Grünlandstandorte (Intensivgrünland) sind umzubrechen und für eine Ansaat vorzubereiten. Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 12 (Fränkisches Hügelland). Das Saatgut kann mit trockenem Sand, Sägemehl oder noch besser mit Sojaschrot auf 10 g/m² (100 kg/ha) gestreckt werden. Damit wird eine gleichmäßige Aussaat der feinen Samen erzielt.

Die Pflege im ersten Jahr nach Aussaat ist dem Aufwuchs anzupassen. Unerwünschte Wildkräuter und Grassamen, die nach der Aussaat schneller auflaufen (Gänsedistel, Knöterich, Klettenlabkraut, Ackerfuchsschwanz usw.) sind zu entfernen.

Wenn diese beginnen, die empfindlichen Magerrasen-Keimlinge zu überwachsen, muss gemäht werden. Dies ist im ersten Jahr immer zu wiederholen, so oft die „Konkurrenten“ überhandnehmen. Ab dem 2. Jahr nach der Ansaat kann die gewünschte Nutzung stattfinden.

Aussaattermin: Zwischen März und Ende Mai, oder von Ende August bis November.

Ab dem 2. Jahr nach Ansaat wird die Wiese durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen.

Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen.

Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen.

Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken.

Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

Die entstehenden Böschungsbereiche zur Industriegebietsfläche sind als extensiv genutzte Säume auszubilden. Hierzu erfolgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 12 (Fränkisches Hügelland). Pflege durch Herbstmahd alle 2-3 Jahre. Abfuhr des Mähgutes.

A3: Extensiv genutztes Grünland (auf Grünlandstandort)

Folgende Flächen bzw. Teilflächen sind der Flurnummern durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen zu pflegen:

Gemarkung Dombühl: 454/1 TF, 456, 782 TF, 824 TF, 967 TF, 968 TF

Pflege durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen.

Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen. Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen. Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken. Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

Reptilien

V1 Aufstellen von Reptilienschutzzäunen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein fester Reptilienschutzzaun aufzustellen, der die Eidechsenlebensräume entlang des Bahndammes vom Baufeld abtrennt. Aufstellung an der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze.

Der Reptilienschutzzaun ist lückenlos mit Bodenschluss aufzustellen und muss über dem Gelände eine Höhe von 50 cm aufweisen. Der Zaun ist mind. 10 cm in den Boden einzubinden. Die Halterung ist auf der Baufeldseite anzubringen, um ein Überklettern durch die Eidechsen zu verhindern, und besteht aus Moniereisen. Der Schutzzaun ist regelmäßig auf beiden Seiten auf einer Breite von 0,75 m auszumähen. Der Zaun darf nicht von Vegetation überwachsen werden. Das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden.

V10 Kein zukünftiger Aus- und Neubau des bestehenden Rad- und Fußweges in nachgewiesenen Zauneidechsenlebensräumen

Der bestehende Fuß- und Radweg /Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) wird im Bereich der Zauneidechsenhabitate zukünftig nicht verändert oder neu angelegt.

Amphibien

V2 Bauzeitenregelung Laubfrosch

Zum Schutz von Laubfröschen werden in den gekennzeichneten, potentiellen Laubfroschlebensräumen folgende Bauzeitbeschränkungen festgelegt:

- zwischen 01.10. bis 28.02. nur Gehölzrückschnitte, kein Befahren der Flächen
- ab April und Oktober ist eine Rodung der Wurzelbereiche der zurückgeschnittenen Bereiche möglich.

Die pot. Laubfroschhabitate befinden sich auf Flurstück 914, Gemarkung Dombühl.

Vögel

V3 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln erfolgt die Baufeldfreimachung sowie der Gehölzschnitt nur in der Zeit zwischen 01. Oktober bis 29. Februar (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein unmittelbarer Baubeginn nach der Baufeldfreimachung (wenn Ende Februar) ist sicherzustellen, um eine erneute bzw. spätere Besiedelung insbesondere durch Offenland-Bodenbrüter zu vermeiden. Im Zuge der Baufeldräumung sind die Flächen so umzugestalten, dass diese für bodenbrütende Vogelarten ungeeignet sind (Mulchen, Oberboden abschieben). Die Wirksamkeit dieser Maßnahme ist vor Baubeginn zu überprüfen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Absperrung mit Flatterband).

V4 Minimierung Vogelschlagrisiko

Um das Vogelschlagrisiko für Brutvögel zu minimieren, ist auf große Verglasungen an den Gebäuden des Industriegebietes zu verzichten bzw. müssen diese entsprechend optimiert werden, damit das Kollisionsrisiko verringert wird. Dazu eignen sich bei transparentem oder spiegelndem Glas am besten nichttransparente, anhand der österreichischen Norm ONR 191040 getesteten „hochwirksame“ Muster. Weitere Möglichkeiten sind zum Beispiel lichtdurchlässiges Glas, Fliegengitter oder individuell gestaltete Außenverkleidungen.

Fledermäuse

V5 Vermeidung von bauzeitlichen Störungen

Um eine Störung von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterruhe (15.03. – 31.10.) zu vermeiden, sind Bautätigkeiten ausschließlich bei Tageslicht durchzuführen und auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten.

V6 Artenschutzfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen, d.h. bis max. 10° unter der Horizontalen, damit eine Abstrahlung in den oberen Halbraum und die Horizontale verhindert wird. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Bei der Installation von Leuchten ist darauf zu achten, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen ist grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendige Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität zu begrenzen.

zen. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen ist zu vermeiden. Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen nicht direkt beleuchtet werden.

V7: Eingrünung des Industriegebietes

Zur Verringerung von betriebsbedingten Störwirkungen durch die Beleuchtung des Industriegebietes auf Lebensräume und Flugrouten der Fledermäuse erfolgt die Pflanzung einer dichten, durchgängigen und mindestens dreireihigen Hecke mit Einzelbäumen aus einheimischen Gehölzen rund um das Industriegebiet. (vgl. 11.4 Randeingrünung; A1 Heckenpflanzung).

Generelle Maßnahmen

V8 Aufstellen von Schutzzäunen

Zum Schutz hochwertiger Biotopstrukturen vor bauzeitlichem Befahren bzw. Ablagerungen sind um zu erhaltende Gehölzbestände Schutzzäune, z.B. handelsübliche Bauzäune, aufzustellen (vgl. textliche Hinweise).

V9 Ökologische Baubegleitung

Alle Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Folgende Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität betroffener Lebensräume zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

Amphibien

- **A1_{CEF} Ersatzhabitat für den Laubfrosch**

1.000 m² große Gehölzpflanzung auf Teilflächen der Flurstücke 539 und 538 der Gemarkung Kloster Sulz.

Im südlichen, feuchten Bereich muss es sich um feuchtigkeitsverträgliche Arten (z.B. Weiden) handeln. Die Gehölze müssen rechtzeitig vor Baubeginn, im Herbst 2022, gepflanzt werden, sodass sie als funktionsfähiges Habitat zur Verfügung stehen. Die Gehölze müssen alle 10-15 Jahre zurückgeschnitten werden (max. 1/3 des Bestandes auf einmal).

Vögel

- **A2_{CEF} Gehölzpflanzung für Heckenbrüter**

Die für Heckenbrüter (insbesondere Bluthänfling, Dorngrasmücke, Goldammer und Klappergrasmücke) dienende Fläche (ca. 800 m², Fl.Nr. 454/1 TF) ist durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen zu gestalten:

Pflanzung einer 5 m breiten und 100 m langen dornstrauchreichen (Anteil 60 %) Hecke (Reihenabstand 1 m, Pflanzung Herbst 2022).

Südlich der Hecke Entwicklung eines 3 m breiten Saumes durch entsprechendes Mahdregime. Pflege durch Herbstmahd alle 2-3 Jahre. Abfuhr des Mähgutes

Die Abgrenzungen der Flächen sind mit Pfosten zu markieren.

Abschnittsweiser Rückschnitt 1/3 der Hecke alle 10-15 Jahre.

- **A3_{CEF} Blühfläche für Offenlandbrüter**

Die als Bruthabitate für Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn dienenden Flächen (Fl.Nr.967 TF, Fl.Nr. 968 TF) sind durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen zu gestalten:



Durchführung einer einmaligen lockeren Einsaat mit niedrigwüchsiger Brachen-Saatmischung; Einsaat mit 10-20% der vom Hersteller empfohlenen Menge
Lückige Ansaat mit Erhalt von Rohbodenstellen

Ein Abmähen/ Ernten oder eine Beweidung der Flächen nach der Brutzeit und vor der Bodenbearbeitung ist zulässig und erwünscht (Mahd/ Ernte ab 01.07.)

Feldarbeiten dürfen nicht vom 15.03. bis 01.07. eines Jahres stattfinden.

Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz/Unkrautbekämpfung (chemisch, mechanisch, thermisch)

Auf 2 ha der vorgesehenen Fläche (Randlage) keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.03. bis 15.08. eines Jahres (angepasster Zeitraum bzgl. Rebhuhn)

Umbruch der Fläche alle 3 Jahre außerhalb der Brutzeit mit anschließender Selbstbegrünung bzw. falls erforderlich neuer Ansaat mit standortspezifischer Saatmischung aus niedrigwachsenden Arten regionaler Herkunft, sodass wieder eine lückige Blühfläche/Ackerbrache zur Brutzeit zur Verfügung steht

Auf den Flächen ist eine diverse und lockere Vegetation aus Acker-Beikräutern vorzusehen. Nur so weit besonders kritische Ackerkräuter (insbesondere Quecke, Ackerkratzdistel) überhandnehmen, dürfen diese nach der Brutzeit (z.B. durch tiefes Umpflügen, erforderlichenfalls auch Herbizideinsatz) bekämpft werden.

Die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen erfordert in den ersten beiden Jahren eine naturschutzfachliche Beratung. Diese ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Ansbach) frühzeitig abzustimmen.

Die Maßnahmen auf der Ackerbrache sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Industriegebiet, umzusetzen.

- **A4_{CEF} Habitatoptimierung für Höhlenbrüter**

Um insbesondere bauzeitliche Beeinträchtigungen zu umgehen und höhlenbrütende Vogelarten durch die Schaffung von mehr Nistmöglichkeiten insgesamt zu unterstützen, sollen zwei Nistkästen angebracht werden. Geeignet sind beispielsweise die Modelle R-32, H-35 (Haus- u. Feldsperling) sowie STH (Stare) der Firma Hasselfeldt. Die Aufhängung der Kästen muss rechtzeitig vor Baubeginn und vor der Brutsaison (spätestens Anfang März), an geeigneten Bäumen sowie im räumlichen Zusammenhang, zwischen ca. 100 m und maximal 350 m Entfernung zum Geltungsbereich des Industriegebietes, stattfinden. Geeignete Gehölze liegen zum Beispiel westlich oder nordöstlich des geplanten Industriegebietes. Durch die Abstände werden einerseits vorhabenbedingte Störungen gemieden, andererseits sind die Standorte der Kästen nahe genug an den bestehenden Brutrevieren. Die genaue Lage der Nistkästen muss von einem Experten (ökologische Baubegleitung) bestimmt werden. Die Kästen müssen mindestens während der gesamten Bauzeit (bis Ende der Brutsaison) angebracht bleiben. Eine langfristige Erhaltung und Pflege ist zu empfehlen.

8.10 Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a und b BauGB]

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste). Pflanzung in den Hecken und Feldgehölzen im Dreiecksverband (1,0 x 1,5 m) in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

I. Private Grundstücksflächen

Die grundstücksbezogene Festsetzung von Pflanzgeboten in Verbindung mit einem Mindestgrünflächenanteil trägt dem ökologischen und gestalterischen Ziel der Gebietsbegrünung, der Gliederung der einzelnen Gebietsteile und Stellplatzflächen sowie der Randeingrünung sensibler Außengebiete Rechnung.

II. Grünzug (Sonstiger Geltungsbereich, in räumlichem Anschluss an Baugebiet):

Die deutlichen Nutzungsexensivierungen im Bereich des Grünzuges sorgen dafür, dass die negativen Effekte einer landwirtschaftlichen Monokultur sukzessive zurückgeführt und je nach Ausgangszustand durch artenreichere Vegetationsformen ersetzt werden. Die Flächen erfüllen zugleich Funktionen der Grünvernetzung und stellen eine gestalterisch und ökologisch wirksame Übergangszone zur offenen Landschaft des Naturparks sowie zum umgebenden Wiesenbrüter-Gebiet dar.

III. Aufwertung von Einzelflächen (Umfeld Hauptort):

Die Extensivierung der Wiesennutzung auf den Fl.-Nr. 454/1 TF, 456, 782 TF, 824 TF, 967 TF, 968 TF (Gemarkung Dombühl) sorgt dafür, dass die negativen Effekte der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung abgebaut und längerfristig beseitigt werden. Des Weiteren sorgen die CEF-Maßnahmen auf den Fl.-Nr. 454/1 TF, 538 TF, 539 TF, 967 TF, 968 TF dafür, dass Ersatzhabitate, für die jeweils vom Bauvorhaben betroffenen Tierarten angelegt werden.

8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO werden in Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu folgenden Regelungsbereichen getroffen:

8.11.1 Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Um eine stadtverträgliche Dachlandschaft zu sichern, sind im Plangebiet zulässige Dachneigungen als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen im Industriegebiet (0 bis 20°) gewährleisten eine „ruhige“ Dachlandschaft zur offenen Landschaft hin.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dachflächen unzulässig. Es gelten die gleiche Begründungszusammenhänge wie für Fassaden (sh. unten).

8.11.2 Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Bezüglich der verwendeten Farben und Materialien soll Missgriffen vorgebeugt werden. Insbesondere kann sich der hohe Remissionswert von hellglänzenden Metallflächen aufgrund der damit einhergehenden Spiegel- und Blendeffekte nachteilig auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes auswirken.

An Gebäudefassaden sind deshalb grelle bzw. hell-leuchtende Farben sowie stark reflektierende Materialien (z.B. helle Aluminium-Fassadenverkleidungen) in großflächiger Anwendung unzulässig.

8.11.3 Freileitungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortszufahrtsbereich und im südlichen Bereich der Bahnhauptstrecke wird festgesetzt, dass oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen nicht zulässig sind. Dies geschieht zur Vermeidung optisch-ästhetischer Beeinträchtigungen, sowie aus Gründen einer effizienten und zugleich flächensparenden Ausnutzung des in dieser Lage und mit dieser hochwertigen Infrastruktur nur begrenzt zur Verfügung stehenden Bodens.

8.11.4 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Angebracht werden dürfen diese je Grundstück an maximal zwei Gebäudeseiten. Sie sind in die Fassade zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen hinausragen. Weiterhin ist pro Grundstück ein freistehender Werbeträger (Pylon) und drei Fahnenstangen bis zu einer maximalen Höhe von 10 m zulässig. Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen mit laufendem Blinklicht sind unzulässig. Auf Grünflächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind Werbeanlagen unzulässig.

8.11.5 Gestaltung von unbebauten Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Werden Wege im Bereich von Grünflächen angelegt, so sind diese nur in nicht versiegelter, d.h. wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotterrasen). Die Wege dürfen eine maximal zulässige Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

8.11.6 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Einfriedung der am Siedlungsrand liegenden Industrieflächen ist aus Sicherheitsüberlegungen heraus i.d.R. unverzichtbar.

Andererseits müssen gerade im Übergangsbereich zur freien Landschaft überdimensionierte bzw. abweisende, die Randeingrünung und das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigende Einfriedungen unterbunden werden.

Es wird daher festgesetzt, dass als Grundstückseinfriedungen ausschließlich Stabgitterzäune mit einer Höhe von maximal 2,5 Metern zulässig sind. Die Einfriedungen sind mit Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen. Werden Zäune in Heckenpflanzungen integriert, so gelten diese in diesem Sinne als begrünt. An der Grenze zur freien Landschaft ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die genannten Festsetzungen gelten nicht für Einfriedungen von Freiverkaufs- und Lagerflächen, die direkt an Gebäude anschließen.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Die Machbarkeit der technischen Ver- und Entsorgung wurde 2008 vorab im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht. In die Überprüfung der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung wurde das Ingenieurbüro Biedermann, Sachsen bei Ansbach, einbezogen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch das Netz der Gemeinde (Zweckverband Fernwasser Franken) gesichert.

Löschwasserbedarf:

Die notwendigen Löschwassermengen für ein Industriegebiet sind gem. DVGW Arbeitsblatt 405 sicherzustellen.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die neue Kläranlage in Dombühl (östlich des Baugebietes). Bei der Planung der Kläranlage wurde die benötigte Kapazität für das Industriegebiet bereits berücksichtigt.

Niederschlagswasserbehandlung:

Eine Versickerung des Regenwassers in den Untergrund ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet mit vertretbarem Aufwand nicht möglich (fehlende Durchlässigkeit und Speicherfähigkeit).

Um Abflussspitzen bei Starkregen zu dämpfen und das Abwassersystem zu entlasten, ist daher eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Hierbei ist folgender

Hinweis zur wasserrechtlichen Behandlung von den Bauherren zu beachten:

*Die **privaten Grundstückseigentümer** haben auf ihrem Grundstück durch geeignete Rückhaltemaßnahmen sicherzustellen, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an die Vorflut abgegeben wird. Hierzu ist für jedes Bauvorhaben ein gesonderter Nachweis nach Merkblatt "M 153" und dem Arbeitsblatt "A 117" der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu führen. Für die Dimensionierung der Niederschlagswasser-Rückhaltung aller befestigten Flächen ist das 10-minütige, 10-jährliche Regenergeignis anzusetzen. Zuständig für die wasserrechtliche Behandlung ist das Landratsamt Ansbach. Den Bauherren wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt (Abteilung Wasserrecht) empfohlen.*

Demnach wird das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser entsprechend den fachgesetzlichen Bestimmungen von den Bauherren auf den privaten Grundstückflächen durch dezentrale Anlagen (Regenrückhaltebecken) zurückgehalten und erst dann verzögert über das bestehende landwirtschaftliche Entwässerungssystem der Vorflut zugeführt. Die Industriegebietsflächen leiten ihr Wasser verzögert über offene Gräben in den Rödenweiler Mühlbach (Gew. III) ab.

Die gem. § 8 WHG für das erlaubnispflichtige Einleiten in oberirdische Gewässer (hier: Rödenweiler Mühlbach) erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist rechtzeitig vor Beginn der baulichen Umsetzung beim LRA Ansbach (SG 43) zu beantragen.

Elektrizitätsversorgung:

Zur Herstellung der Versorgungssicherheit kommen zwei Alternativen infrage:

1. Übergabestation ab Einmündung „Sägewerk/ Industriestraße“ und über zwei Mittelspannungssysteme in das Bestandsnetz des Versorgungsträgers einschleifen (Bahnunterquerung erforderlich)
2. Anschluss an die südwestlich verlaufende 20kV-Freileitung

Die Voraussetzungen für eine Versorgung des Standortes mit Elektrizität sind somit gegeben. Im Bebauungsplan wurden „Versorgungsflächen Zweckbestimmung Elektrizität“ (Trafostationen) festgesetzt.

Telekommunikationsversorgung:

Eine standardmäßige Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft des derzeitigen Versorgungsträgers gesichert.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht erforderlich:

Bauflächen: Die Plangebietsflächen im engeren Sinn befinden sich in Eigentum der Gemeinde bzw. des Bauwerbers.

Externe Ausgleichsflächen: Die Plangebietsflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ansbach für die Maßnahmen auf Flurnummer 967 Gmkg. Dombühl durchzuführen.

11. Bestandteile des Bebauungsplans

- Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Zeichenerklärung, Grünordnung ist integriert),
- Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht,
- Bestands- und Eingriffsplan



II. Umweltbericht

Vorentwurf vom 28.02.2022

Vorbemerkung:

Die Umweltprüfung für das Baugebiet „Industriegebiet Dombühl Süd“ wurde aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit und Plausibilität für alle Umweltauswirkungen im Rahmen der 5. Änderung FNP durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann sich die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Dombühl Süd II“ daher auf eine Detaillierung der schon im Umweltbericht des Flächennutzungsplans getroffenen Aussagen beschränken.

1. Einleitung und Beschreibung der Planung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Bauleitplans

Mit dem „Industriegebiet Dombühl Süd II“ werden ca. 12,8 ha am Gesamtstandort Dombühl-Süd zu entwickelnden **Bauflächen** rechtskräftig ausgewiesen.

Das Plangebiet ermöglicht die Neuansiedlung von **gleiserschlossenen Industriebetrieben**. Im Bedarfsfall sollen auch **Betriebserweiterungen** oder **Betriebsverlagerungen** ortsansässiger Unternehmen ermöglicht werden. Die Verwirklichung des Baugebietes ist eine notwendige Voraussetzung dafür, dass im Gegenzug **weniger gut geeignete Gewerbeflächen nördlich der Bahn zurückgenommen** und dauerhaft an die Landwirtschaft zurückgegeben werden können.

1.2 Angaben zum Standort

Die Standortbedingungen sind im Umweltbericht zur 5. Änderung FNP (Kap. 1.2) detailliert beschrieben. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf den nord-östlichen Teil des Baugebietes Dombühl-Süd.

1.3 Angaben zu Art und Umfang der geplanten Bauvorhaben

Das Plangebiet besteht aus dem Industriegebiet (ca. 12,8 ha) und Ausgleichsflächen (ca. 1,9 ha), sowie der Erschließungsanlagen.

Im Industriegebiet können bis zu 25 m hohe Gebäude errichtet werden. Bis zu 4/5 (80 %) der Bauflächen dürfen durch Gebäude, Lager- und Stellplatzflächen versiegelt werden.

Das Industriegebiet wird auf Plateaus gebracht. Hierzu sind einander wechselseitig bedingende Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich.

Das Industriegebiet ist über die östlich verlaufende Ortsverbindungsstraße von außen erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über eine Stichstraße und eine direkte Zufahrt im östlichen Bereich. Das zur Abwicklung des Schienengüterverkehrs im Industriegebiet benötigte **Stammgleis** kann nach Aussagen der Bahn ab dem Jahr 2036 im Zuge eines eigenen Rechtsverfahrens umgesetzt werden und ist *nicht* Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Bauvorhaben erfordern eine Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes sowie die Errichtung grundstücksbezogener Regenrückhalteanlagen.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden erstreckt sich neben den **Baumaßnahmen** im engeren Sinn (Baugebiet, Straßen/ Wege/ Trafo) auch auf **Ausgleichsflächen** im sogenannten „sonstigen Geltungsbereich“ (Grünzug; Einzelgrundstücke), ohne die die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht bewältigt werden könnten. Hieraus ergibt sich ein **Gesamtflächenbedarf** von **15 ha**.

Art der Flächennutzung	Bestand [m ²]	Planung [m ²]
nicht bebaute bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche	147.091	27.187
versiegelte und befestigte Flächen	3.249	123.153

Summe*	150.340	150.340
---------------	----------------	----------------

2. Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung im Verfahren

2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Des Weiteren sind folgende Punkte zu beachten:

- die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der in den FNP Dombühl integrierten kommunalen Landschaftsplanung, sowie
- die zur Vorbereitung der Bauleitplanung „Dombühl-Süd“ eingeholten Gutachten.

2.2 Beschreibung der Art der Berücksichtigung der Ziele im Bauleitplan

Den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und hier insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuches, wurde durch Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie durch hieraus abgeleitete Darstellungen im Flächennutzungsplan (5. Änderung FNP) sowie Festsetzungen im Bebauungsplan („Industriegebiet Dombühl Süd“), Rechnung getragen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange im Markt Dombühl (Prognose Gewerbe-/ Verkehrslärm, Emissionskontingentierung Baugebiet, Prognose Geräusche Stammgleis Dombühl-Süd) wurde durch Erstellung von Geräuschimmissionsprognosen und Gutachten abgehandelt.

Den straßenverkehrlichen Belangen wurde mit einer Verkehrsuntersuchung Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine saP erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Gutachten sowie die Ergebnisse der vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen (VU) wurden im Aufstellungsverfahren berücksichtigt und, soweit erforderlich, auch im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt. Die Gutachten und Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen geben auch die Richtschnur für dieses Bauleitplanverfahren vor.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB diejenigen Umweltbelange, auf welche die Planung Einfluss nimmt. Diese sind in § 1 Abs. 6 Nr. Nummer 7 und §1a BauGB aufgeführt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit vorgenommen.

3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Bestandsaufnahme)

Es wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Büro und durch die jeweiligen Fachgutachter durchgeführt. Diese ergibt für die Schutzgüter folgendes Bild:

3.1.1 Schutzgut Mensch

Abstände zu Wohnnutzungen, Vorbelastung, Immissionen:

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich in der Bahnhofstraße, d.h. nördlich des Industriegebietes. Die Distanz zwischen der Baufläche und der Wohnnutzungen beträgt hier ca. 100 m. Die für die Baugebietskontingentierung maßgebenden Immissionsorte (IO) liegen nördlich der Bahnhauptstrecke.

Das Plangebiet ist räumlich durch Bahnhofsbereich und Bahndamm vom bisherigen Siedlungsrand getrennt. Unmittelbar nördlich der Bahnhauptstrecke grenzen Gewerbe und Industrie, teilweise auch mischbaulich genutzte Flächen (MI) an. Erst dahinter liegen Wohngebiete (WA). Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nördlich des Plangebiets und sind von den im Rahmen der 5. Änderung FNP neu dargestellten Bauflächen „Dombühl-Süd“ ca. 160 m (OG Bahnhofsgebäude, Einstufung als „MI“) bzw. ca. 270 m (Wohngebäude Alleestraße 1, Einstufung als WA) entfernt.

Der unmittelbar nördlich der Bahn ansässige Industriebetrieb wirkt sich auf das Plangebiet immissionsschutzrechtlich als Vorbelastung aus.

Der Standort „Dombühl-Süd“ ist über folgende Straßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden:

- Umgehungsstraße mit Anschluss an die KrAN 4 → ausschließliche Hauptroute
- „Westroute“: über OVS Dombühl-Bortenberg, Bahnhofstraße und Alleestraße zur KrAN4
- „Ostroute“: über OVS Kloster Sulz-Binsenweiler zur KrAN4

Mit Erreichen der Kreisstraße AN4 vermischt sich der über die West- und Ostroute zu- bzw. abfließende Verkehr mit dem allgemeinen Verkehr.

Die genannten Straßen erschließen die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete des Hauptortes Dombühl. Der gesamte Lkw-Verkehr nutzt ausschließlich die neue Umgehungsstraße mit Anschluss an die KrAN4 als Verbindungsstraße zur Staatsstraße 2419 und zu den Bundesautobahnen A6 und A7. Die „Westroute“ ist aufgrund der Höhenbeschränkung durch die bestehende Unterführung an der Bahnlinie Nürnberg- Stuttgart nicht für Schwerlastverkehr geeignet.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Rahmen eines Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens die normativen Grenzwerte der 16. BImSchV nur dann Anwendung

finden, wenn die Pläne den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen zum Gegenstand haben. Das ist aber vorliegend nicht der Fall.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Plangebietsflächen im Kernbereich werden bisher nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben daher nur „geringe Bedeutung für Natur und Landschaft“. Ein vergleichbares Bild ergibt sich für die „extern“ liegenden Ausgleichsflächen, von denen alle landwirtschaftliche Nutzflächen sind.

Teilbereiche der Flächen waren vor Planbeginn bereits versiegelt (Straßen, Wirtschaftswege) und hatten keinerlei Bedeutung für Natur und Landschaft. Mit der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ging eine Strukturverarmung der Flur einher. Im Plangebiet selbst kommen nur sehr vereinzelt und auf kleinere Bereiche begrenzt höherwertige Biotoptypen vor (Flurbereinigungshecken im Osten/ Südosten, Baumreihe entlang des Fahrweges, Gehölze entlang des Bahndamms). Gesetzliche geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Anders als die Umgebung ist das Plangebiet im FNP nicht als „Vorrangfläche für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Auf die Bestandspläne im Anhang wird verwiesen.

Artenschutz: Weite Teile des Offenlandbereiches südlich der Bahnhauptstrecke und auch Teile des Plangebietes selbst gehören zum Verbreitungsgebiet geschützter Vogelarten, die auf wechselfeuchte Wiesen als Lebensraum angewiesen sind (= Wiesenbrüter). Für das Plangebiet und Umgebung waren daher faunistische Erfassungen und, darauf aufbauend, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Die saP dient dazu, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abzuarbeiten, die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben.

Die saP prüft, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Danach ist es verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten, ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, bestimmte Arten zu besonderen Zeiten erheblich zu stören sowie besonders geschützte Pflanzenarten zu schädigen.

Die faunistische Kartierung für alle betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurde 2021 durchgeführt. Zusätzlich erfolgten Kartierungen in 2020 für die dazugehörige Erschließungsstraße. Die Untersuchungsräume beider Bauvorhaben überschneiden sich teilweise, weshalb die Ergebnisse der Kartierungen von 2020 in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Erreichung einer Planungssicherheit und einer artenschutzrechtlich-konformen Betrachtung ebenfalls berücksichtigt werden. Es wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Libellen sowie Quartierbäume untersucht.

Die faunistische Bestandserfassung ergibt folgendes Bild:

Flora:

Im Vorhabenbereich ist auf Grund der allgemeinen Verbreitung der Arten sowie wegen der Lebensraumausstattung ein Vorkommen der in Anhang IV b) der FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Vögel:

Als avifaunistischer Untersuchungsraum wurde die gesamte Fläche des geplanten Industriegebietes untersucht. Aufgrund der südlich angrenzend aus avifaunistischer Sicht hochwertigen Offenlandflächen (z.T. Wiesenbrüterkulisse) wurde dort die Fläche in einem Umfang von mind. 350 m kartiert. Im Norden bilden die aktive Bahnlinie „Nürnberg – Stuttgart“ und im Osten der Gewässerverlauf der Sulzach die Grenze des Untersuchungsraumes. Im Westen

begrenzen die alten Klärteiche mit anschließendem landwirtschaftlichem Weg den Untersuchungsraum.

Im Rahmen der Erschließungsstraße für das geplante Industriegebiet fanden bereits im Jahr 2020 Vogelkartierungen in einem überwiegend identischen Untersuchungsraum statt (vgl. „Kartierbericht zur Erschließungsstraße Bauabschnitte 1 – 3“ BAADER KONZEPT 2021). Der Beurteilung der artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch den Bau des Industriegebietes werden deshalb die Kartierdaten sowohl aus 2020 als auch 2021 zugrunde gelegt. Dies ist aus Gründen der Planungssicherheit und einer artenschutzrechtlich-konformen Betrachtung erforderlich. In Tabelle 1 der Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung INDUSTRIEGEBIET „DOMBÜHL SÜD I + II“ (Baader Konzept GmbH, 21.02.2022) sind alle relevanten Vogelarten aus beiden Kartierjahren dargestellt.

Die Daten, die im Rahmen der für das Industriegebietes zu erstellenden saP vorrangig zur Auswertung genutzt werden, sind in Tabelle 1 (siehe saP BAADER KONZEPT 2022) farblich markiert. Wurden Arten in beiden Jahren festgestellt, werden die betroffenen Kartierdaten mit höherem Status oder höherer Anzahl an Brutrevieren zur Beurteilung im Rahmen der saP herangezogen. Die räumliche Lage der einzelnen Brutreviere bzw. Nachweise (z.B. Verortung direkt innerhalb der Vorhabensfläche) wird dabei für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ebenfalls berücksichtigt.

Brutreviere bzw. typische waldbewohnende Arten, die ausschließlich im Untersuchungsgebiet für den BA 2 der Erschließungsstraße festgestellt wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle nicht enthalten. Dies betrifft folgende „Allerweltsarten“: Buntspecht, Sommergoldhähnchen, Tannenmeise und Wintergoldhähnchen. Außerdem wurde im Jahr 2020 ein weiteres Brutrevier des Neuntöters nordwestlich der aktuellen Bahnlinie festgestellt. Grünspecht und Mehlschwalben wurden 2020 ebenfalls außerhalb des für das Industriegebiet geltenden Untersuchungsraumes nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2020/2021 insgesamt 77 Vogelarten nachgewiesen werden (siehe Tabelle 1 der saP). Hiervon brüten 44 Arten im Untersuchungsgebiet. Bei den übrigen Arten handelt es sich um Durchzügler, Nahrungsgäste oder potenzielle Brutvögel, die zur Brutzeit festgestellt wurden, die jedoch nicht als mögliche oder sichere Bruten gewertet werden konnten („Brutzeitfeststellungen“).

Von den kartierten Vogelarten sind 17 in der Roten Liste gefährdeter Arten in Deutschland (DDA, 2021) gelistet. Insgesamt zwölf Arten sind ebenfalls oder nur in der Roten Liste gefährdeter Arten in Bayern (LFU, 2016) genannt. Insgesamt 13 Arten sind auf der Vorwarnliste Deutschland und/oder Bayern gelistet.

Insgesamt zählen 20 der erfassten Vogelarten zu den wertgebenden Arten (saP-relevante Arten), die innerhalb des Untersuchungsraumes festgestellt wurden und die gemäß den Methodenstandards als wahrscheinlich oder sicher brütend gewertet werden (siehe Anhang 2 der saP). Diese werden zumeist einzeln in den jeweiligen Artblättern behandelt, da sich erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben können. Bei sehr ähnlichen Lebensraumansprüchen bzw. (potenziellen) vorhabenbedingten Auswirkungen werden wertgebende Arten auch zusammen mit anderen Arten in den entsprechenden Gilden betrachtet, dort jedoch einzeln überprüft. Bei den übrigen 23 Arten, für die ein Brutverdacht oder Brutnachweis erbracht wurde, handelt es sich um sogenannte „Allerweltsarten“. Bei diesen Arten ist regelmäßig davon auszugehen, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Diese Arten sind nicht kartographisch dargestellt und werden zusammengefasst in Gilden (gemäß ähnlichen Lebensraumansprüchen) berücksichtigt. Der Star wird zwar aktuell nicht in der Liste der saP-relevanten Arten geführt (LFU, 2021), jedoch zählt die Art laut aktualisierter Roter Liste Deutschlands (2021) zu den gefährdeten Arten und ist zudem gemäß ALBRECHT ET AL. (2014) besonders planungsrelevant. Deshalb wird dieser ebenfalls als wertgebend betrachtet und kartographisch dargestellt. Bei

der Rostgans handelte es sich in Deutschland um ein Neozoon mit lokalen Brutvorkommen, die nicht zu den wertgebenden Arten zählt (vgl. LFU, 2021).

Weitere 22 wertgebende Arten wurden lediglich als Nahrungsgäste, im Überflug oder als Rastvögel während des Durchzuges nachgewiesen. Insbesondere im Hinblick auf die südlich des Vorhabengebietes liegende Wiesenbrüterkulisse sind die Beobachtungen von den Wiesenbrütern Großer Brachvogel (lediglich einmal im Überflug), Kiebitz und Wiesenpieper sowie Braunkehlchen, Bruchwasserläufer und Grünschenkel zu erwähnen. Bei den genannten Arten handelt es sich um vereinzelte Durchzügler, die im Rahmen der stattgefundenen Brutvogelkartierungen als kurzzeitige Gastvögel im Untersuchungsraum festgestellt wurden. Als kurzzeitige Rast- bzw. Nahrungsflächen wurden vor allem die alten Klärteiche im Westen, der Bereich um den südlich gelegenen Röhrichtbestand (innerhalb Wiesenbrüterkulisse) sowie die Feuchtwiese und Röhrichtbestand an der alten Bahnlinie im Osten genutzt. Diese Arten sind durch das Vorhaben nicht erheblich betroffen. Während der Bauzeit kann die Eignung als Nahrungsfläche oder die Eignung für Durchzügler aufgrund von Störungen zwar eingeschränkt sein. Im Umfeld bestehen jedoch ausreichend Ausweichflächen und es handelt sich um wenige Individuen, sodass keine erheblichen Rückwirkungen auf Brutplätze oder auf Populationsebene zu erwarten sind. Die Wirkungsempfindlichkeit dieser Vögel ist projektspezifisch so gering, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Für wertgebende Vogelarten, die als Nahrungsgäste oder Durchzügler eingestuft wurden, werden daher keine Artenblätter ausgefüllt.

Die Abfrage der ASK-Daten (LFU, 2022) für den Untersuchungsraum und der direkt angrenzenden Bereiche hat in den südlich des Industriegebietes und der Straße liegenden Grünlandflächen (vgl. Lage Wiesenbrüterkulisse) einige Nachweise von Wiesenbrütern aus den 1980er und 1990er Jahren ergeben. Darunter zum Beispiel Brutverdacht bzw. –nachweise von Großem Brachvogel (1986), Bekassine (1992), Grauammer (1998), Wiesenpieper (1992) und Kiebitz (1998). Braunkehlchen und Bruchwasserläufer wurden als kurzzeitige Gäste verzeichnet. Da die Nachweise jedoch älter als 20 Jahre sind, sind sie in Bezug auf den aktuellen Vogelbestand im Gebiet nicht aussagekräftig. Die Nachweise werden zwar als Hinweise gewertet, jedoch werden nur die aktuellen Daten der Kartierungen für die Auswertung berücksichtigt. daher kaum relevant.

Fledermaus:

In den Kartierjahren 2020 und 2021 wurde von insgesamt zwölf Arten ein sicherer Nachweis im und/oder nahe des Untersuchungsraumes erbracht. Potenziell kann allerdings noch eine weitere Art (Bechsteinfledermaus) vorkommen.

Da eine Differenzierung der Bartfledermäuse in ihre Arten bei Rufaufnahmen sehr schwierig ist, werden diese zusammenfassend betrachtet. Da aber die Große Bartfledermaus laut Bayerischem Landesamt für Umwelt nicht im Landkreis Ansbach vorkommt, wird angenommen, dass es sich bei den Rufaufnahmen um die Kleine Bartfledermaus handelt. Das Vorkommen der Weißrandfledermaus wird auch ausgeschlossen, da sie ebenfalls nicht im Landkreis Ansbach nachgewiesen ist. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt.

Von den sicher und potenziell nachgewiesenen Arten stehen sieben Arten auf der Roten Liste Bayerns. Zu nennen ist vor allem die vom Aussterben bedrohte Nymphenfledermaus (nachgewiesen) sowie die stark gefährdeten Arten Zweifarbfledermaus (nachgewiesen) und Kleinabendsegler (nachgewiesen). Diese genannten Arten wurden einmalig oder sehr vereinzelt nachgewiesen. Drei der Arten gelten als gefährdet und eine Art wird in der Vorwarnliste geführt.

Von den insgesamt 13 Fledermausarten weisen fünf Fledermausarten einen starken Bezug zu Siedlungen auf. Diese Arten haben ihre Quartiere überwiegend z.B. in Häuserspalten, Rollladenkästen und Hausverkleidungen.

Bei den anderen acht Arten handelt es sich um Fledermausarten, die als Quartiere hauptsächlich Höhlen und Spalten in Bäumen nutzen.

Im Eingriffsbereich wurde auch nach potenziellen Quartieren an bzw. in Bäumen gesucht. Hierzu erfolgte eine Begehung, bei der im gesamten Untersuchungsraum die Bäume auf Risse, Spalten und Höhlen abgesucht wurden.

Anhand der Anzahl der Funde und der örtlichen Gegebenheiten kann vor allem der Bereich entlang der aktiven Bahnstrecke als wichtiger Flugkorridor angenommen werden. Hier wurden die meisten Fledermausfunde erbracht und hier stellen die Gehölze wichtige Leitlinienstrukturen dar. Die stillgelegte Bahnstrecke im Norden der Fläche und das Gehölz im Osten sind aufgrund ihrer Leitlinienstrukturen zusätzliche Flugkorridore, denen aber eine geringere Bedeutung zukommt.

Biber:

Der Biber kommt an einem Entwässerungsgraben, der in den Rödenweiler Mühlbach mündet, sowie an den alten Klärteichen ganz im Westen des Untersuchungsgebietes vor. Es wurden frische Fraßspuren, Einstiegstellen und ein Biberdamm im Zuge der Kartierungen aufgenommen. Ein Bau wurde nicht gefunden.

Haselmaus:

Das Vorkommen der Haselmaus ist im Untersuchungsgebiet aufgrund des bekannten Verbreitungsraumes möglich, jedoch wurden bei der Kartierung aller potentiellen Gehölzstrukturen keine Haselmäuse nachgewiesen. Es wurden Nistkästen ausgebracht, die über die gesamte Aktivitätsperiode regelmäßig kontrolliert wurden. Es erfolgte kein Nachweis von Haselmäusen.

Reptilien:

Entlang des aktuellen und des ehemaligen Bahndammes sowie entlang der Ortsverbindungsstraße Binsenweiler – Kloster Sulz im Osten des Plangebietes wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Weitere saP-relevante Reptilienarten wurden bei den Kartierungen nicht nachgewiesen.

Amphibien:

Im Bebauungsplangebiet befinden sich weder Gewässer noch offene, vegetationsarme, trocken-warme Standorte, als Lebensraum für die im Landkreis gemäß bayerischer Artenschutzkartierung vorkommenden Amphibienarten (Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch und Kammolch).

Das Vorkommen des Laubfrosches (*Hyla arborea*) kann nicht ausgeschlossen werden. Nachweise erfolgten an den alten Klärteichen, auf Feuchtgrünland im Süden und in einem Schilfbereich im Osten des Untersuchungsgebietes. Sowohl an den Klärteichen als auch bei den nachgewiesenen Individuen im Süden ist davon auszugehen, dass die Sommerlebensräume im angrenzenden Feuchtgrünland liegen. Bei den Nachweisen im Osten kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass einzelne Individuen des Laubfroschs ins Bebauungsplangebiet einwandern. Die blütenstaudenreichen Saumbiotope der Ackerflächen, das angrenzende Feldgehölz, das im nördlichen Bereich auf Stock gesetzt wurde, sowie das angrenzende Grünland bieten gute Habitatqualitäten als Sommer- bzw. Winterlebensraum für die Art.

Fische:

Das Vorhaben liegt außerhalb des Verbreitungsgebiets von Fischen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden.

Käfer:

Gemäß den Arteninformationen des Bayerischen Landesamts für Umwelt und der vorhandenen Habitatstruktur des Untersuchungsraums ist ein Vorkommen von relevanten Käferarten nicht zu erwarten. Geeignete Bäume für diese Art mit hohem Alter und mit großen Totholzanteilen kommen im Planungsgebiet nicht vor, so dass Beeinträchtigungen von Totholzkäfern ausgeschlossen werden können.

Libellen:

Libellenvorkommen wurden an allen stehenden Gewässern mit Schwerpunkt an den alten Klärteichen und der neuen Kläranlage dokumentiert. Aber auch an Entwässerungsgräben mit dauerhafter Wasserführung konnten verschiedene Arten nachgewiesen werden. Insgesamt wurden 25 Libellenarten in 2021 aufgenommen. Das Vorkommen der sowohl in Bayern als auch in Deutschland stark gefährdeten Vogel-Azurjungfer wurde, u.a. bei der Paarung, an zwei Gräben im Süden des Untersuchungsgebietes dokumentiert.

Gemäß den Arteninformationen des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Untersuchungsraum in keinem Verbreitungsgebiet artenschutzrechtlich relevanter Libellenarten

Tagfalter:

Im Untersuchungsraum können aufgrund der bekannten Verbreitung die beiden Falterarten Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris (=Maculinea) nausithous*) und Quendel-Ameisenbläulings (*Maculinea arion*) vorkommen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden.

Von den für die artenschutzrechtliche Prüfung relevanten Falterarten konnte der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling mit zwei Exemplaren an den Uferbereichen des Rödenweiler Mühlbachs südlich der Klärteiche außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Nachweise und geeignete Lebensräume für beide Falterarten gibt es im Geltungsbereich nicht.

Nachtfalter:

Im Untersuchungsraum kommen aufgrund der bekannten Verbreitung der Arten und wegen des Mangels an geeigneten Lebensräumen keine Nachtfalter vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden.

Schnecken und Muscheln:

Im Untersuchungsraum kommen aufgrund der bekannten Verbreitung der Arten und wegen des Mangels an geeigneten Lebensräumen keine Muscheln oder Schnecken vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden.

3.1.3 Schutzgut Boden

In den Bohrungen der Baugrundvoruntersuchung (Kernbereich) wurden unter einer 0,2 bis 0,4 m starken Mutterbodenschicht zunächst Tone mit steifer bis fester Konsistenz aufgeschlossen. Ab einer Tiefe zwischen 0,3 m und 3,00 m folgten zunehmend mürber und härter werdender Ton- bzw. Tonmergelgesteine. Schichtwasserzutritte konnten nur in Bohrungen außerhalb des Plangebietes und auch dies nur in sehr geringen Mengen festgestellt werden. Im rechtswirksamen FNP sind der Baubereich und die Mehrzahl der außen liegenden Ausgleichsflächen als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die für die ackerbauliche Nutzung hochwertigeren Flächen liegen nördlich der Bahnhauptstrecke. Im Plangebiet insgesamt

(einschließlich Ausgleichsflächen) werden derzeit der Großteil der Flächen landwirtschaftlich genutzt, davon ca. zwei Drittel ackerbaulich und ein Drittel als Intensivgrünland.

Erhebliche Erosionsgefährdung ist auf den nur mäßig geneigten bzw. leicht hügeligen Flächen nicht feststellbar.

Bodenverunreinigungen oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Fließ- und Stillgewässer:

Die Straßen sowie der das Plangebiet mittig erschließende Wirtschaftsweg werden von offenen Entwässerungsgräben begleitet. Die Plangebietsflächen entwässern teilweise in den ca. 770 m entfernten Rödenweiler Mühlbach (Gew. III, Quelle: rd. 2 km westlich) und teilweise in die ca. 100 m entfernte Sulzach (Gew. III, Quelle liegt nördlich OT Kloster Sulz).

Stillgewässer oder Quellaustritte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Angesichts der stark bindigen Böden ist von einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit der Oberflächenwässer auszugehen.

3.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

Das Klima im Gemeindegebiet ist insgesamt kühl und ausgeglichen. Die Kante der Frankenhöhe sorgt für überdurchschnittliche Niederschlagsmengen.

Die Lage im ländlichen Raum sorgt großräumig betrachtet für gesunde klimatische und lufthygienische Verhältnisse. Größere örtliche Beeinträchtigungen oder Emittenten sind nicht vorhanden.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Schutzgebiete:

Das Plangebiet grenzt an die Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe, die einem Landschaftsschutzgebiet entspricht. Besonders schützenswerte Landschaftsteile, darunter insbesondere die unter gesetzlichem Schutz stehenden Landschaftsschutzgebiete, sollen gemäß LEP-Bayern grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt teilweise im bisherigen Außenbereich (Bereich zwischen noch nicht bebauter Gewerbe- und Industriegebietsflächen). Der bahndamnahe Landschaftsraum, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist durch verkehrs- und technische Infrastruktur sowie Veränderungen des natürlichen Geländes vorgeprägt (Bauschuttdeponie einschließlich Erweiterungsfläche, Klärteichanlage, 20kV-Freileitungen, Bahndamm mit Elektrifizierung/ Oberleitung, Ortsverbindungsstraßen). Die intensiv-landwirtschaftlichen Nutzungen haben im Plangebiet und in der Umgebung zum Entstehen einer struktur- und erlebnisarmen Agrarlandschaft geführt. Die landschaftstypische Kleingliedrigkeit und Vielfältigkeit ist im Plangebiet nicht mehr anzutreffen. Der sporadische Bewuchs wirkt kaum landschaftsstrukturierend. Abgesehen von den Siedlungsgehölzen am Bahndamm gibt keine wirksame Vernetzung zu prägenden Landschaftsstrukturen der Umgebung (z.B. stark prägende Sulzachaue).

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Denkmäler bekannt.

Ortsbildprägende Denkmäler der Gemeinde liegen nördlich der Bahn, d.h. in größerer Entfernung und durch die Zäsur des Bahndamms vom Plangebiet getrennt.

Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt rd. 660 m vom nördlichen Plangebietsrand entfernt (Kloster des Mittelalters und der frühen Neuzeit – D-5-6727-0087).

Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Als Bestandteil der Kulturlandschaft sind, die vom Plangebiet erfassten Landwirtschaftlichen Flächen zu werten.

3.1.8 Schutzgut Fläche

Das grundsätzliche Ziel der Bauleitplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Dies ist wichtig, da Fläche keine erneuerbare Ressource darstellt. Zudem dient diese als Lebensgrundlage für Mensch und Tier und wird täglich in Anspruch genommen. Einerseits geschieht dies zu Lebensraum- und Siedlungszwecken, andererseits zu Produktionszwecken. Dies können zum einen sowohl landwirtschaftliche als auch industrielle und gewerbliche Produktionen sein.

Gemäß der Bodenschutzklausel nach §1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

3.2 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Mensch

a. Gewerbelärm

Zur Begrenzung des zukünftigen Gewerbelärms wurden die Baufelder des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der durch den bestehenden Industriebetrieb gegebenen Vorbelastung (Prognose, Immissionsmessung) nach DIN 45671 emissionskontingiert.

Festlegung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK}

In den Flächen des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} in dB(A), Tag	L_{EK} in dB(A), Nacht
TF GI 1	66	51
TF GI 2	66	53
TF GI 3	65	49

Für im Bereich der Richtungssektoren A bis B liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden

Bezugspunkt	X = 32595200,0 Y = 5456300,0			
	Richtungsvektor		Zusatzkontingent	
	Anfang	Ende	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Sektor A	270	0	0	0
Sektor B	0	270	7	7

b. Verkehrslärm

Auswirkungen des öffentlichen Schienenverkehrs auf das Plangebiet

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Gewerbeflächen weitestgehend eingehalten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 47 dB(A) und 68 dB(A). Zur Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen, nachts liegen die Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) und 67 dB(A). Da im Industriegebiet keine Wohnnutzung zulässig ist, sind, für die Beurteilung der Situation, die höheren Tagpegel ausschlaggebend.

Zur Tagzeit bestehen in einem sehr schmalen Randstreifen im östlichen Plangebiet entlang der Bahnstrecke Überschreitungen von bis zu 3 dB(A), da dieser Bereich außerhalb der

überbaubaren Fläche liegt, ergibt sich hieraus keine zu berücksichtigende Überschreitung. Für Gewerbeflächen sind keine Maßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich. Im Rahmen des baulichen Schallschutzes sind die Anforderungen eines Industriegebietes zu berücksichtigen.

Auswirkungen der neuen Verkehrsanbindung an das Plangebiet

Die Ergebnisse zeigen, dass tagsüber und zur Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete im Bereich der Wohnbebauung von Dombühl eingehalten werden. Im Bereich Auhof werden die Beurteilungspegel während der Tagzeit Werte bis 53 dB(A), in der Nachtzeit bis 50 dB(A) erreicht (vgl. Anhang F3). Somit sind auch hier die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Maßnahmen gegen Geräusche aus dem öffentlichen Verkehr der neuen Straße sind somit nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vom Vorhaben sind folgende *erhebliche* Auswirkungen zu erwarten:

- **Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse:** Im Zuge der Baugrundvorbereitung werden die im Plangebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen voraussichtlich nahezu vollständig verdrängt und möglicherweise getötet. Durch die Baufahrzeuge kommt es auch in den angrenzenden Bereichen zu Staub- und Lärmemissionen. Bodenumlagerungen und -verdichtungen entstehen im Bereich der Flächen. Visuelle Wirkungen durch Baustellenverkehr, Arbeiter und Maschineneinsatz.
- **Anlagenbedingte Wirkprozesse:** Im Bereich der Bau- (GRZ = 0,8) und Straßenflächen (100 % Versiegelung) ist von hohen Versiegelungsanteilen auszugehen. Nach Errichtung der Gebäude ist mit erheblichen Veränderungen im Spektrum der vorkommenden Arten zu rechnen. Für einen erheblichen Teil der aktuell vorkommenden Arten werden keine geeigneten Lebensräume mehr zur Verfügung stehen. Es ist mit starken Veränderungen und einem Verlust an Diversität beim vorkommenden Artenspektrum zu rechnen. Kulisseneffekte des Reliefs und der Gebäude beeinträchtigen darüber hinaus einzelne Tierarten möglicherweise auch außerhalb des direkten Eingriffsbereichs (z.B. Meidung hoher vertikaler Strukturen bei Feldlerche und Kibitz).
- **Betriebsbedingte Wirkprozesse:** Mit der Gebietsnutzung sind Fahrzeugbewegungen, Personenaktivitäten und Lärm verbunden. Diese schränken die Lebensraumfunktionen im Plangebiet und in der umgebenden Feldflur ein. Für europarechtlich geschützte Arten muss gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die **ökologische Funktion** der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten **im räumlichen Zusammenhang** weiterhin erfüllt werden. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes erfordert daher neben Vermeidungs bzw. Minimierungsmaßnahmen auch einen „vorgezogenen Ausgleich“ in Form von CEF (*continued ecological functionality*) – Maßnahmen. Als geeignete Maßnahmen wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens definiert (sh. saP).

Nähere Informationen hinsichtlich der Prognose der Schädigungsverbote, des Störungsverbot und des Tötungsverbot sind der saP (Punkt 4) zu entnehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Reptilien

V1 Aufstellen von Reptilienschutzzäunen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein fester Reptilienschutzzaun aufzustellen, der die Eidechsenlebensräume entlang des Bahndammes vom Baufeld abtrennt. Aufstellung an der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze.

Der Reptilienschutzzaun ist lückenlos mit Bodenschluss aufzustellen und muss über dem Gelände eine Höhe von 50 cm aufweisen. Der Zaun ist mind. 10 cm in den Boden einzubinden. Die Halterung ist auf der Baufeldseite anzubringen, um ein Überklettern durch die Eidechsen zu verhindern, und besteht aus Moniereisen. Der Schutzzaun ist regelmäßig auf beiden Seiten auf einer Breite von 0,75 m auszumähen. Der Zaun darf nicht von Vegetation überwachsen werden. Das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden.

V10 Kein zukünftiger Aus- und Neubau des bestehenden Rad- und Fußweges in nachgewiesenen Zauneidechsenlebensräumen

Der bestehende Fuß- und Radweg /Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) wird im Bereich der Zauneidechsenhabitate zukünftig nicht verändert oder neu angelegt.

Amphibien

V2 Bauzeitenregelung Laubfrosch

Zum Schutz von Laubfröschen werden in den gekennzeichneten, potentiellen Laubfroschlebensräumen folgende Bauzeitbeschränkungen festgelegt:

- zwischen 01.10. bis 28.02. nur Gehölzrückschnitte, kein Befahren der Flächen
- ab April und Oktober ist eine Rodung der Wurzelbereiche der zurückgeschnittenen Bereiche möglich.

Die pot. Laubfroschhabitate befinden sich auf Flurstück 914, Gemarkung Dombühl.

Vögel

V3 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln erfolgt die Baufeldfreimachung sowie der Gehölzschnitt nur in der Zeit zwischen 01. Oktober bis 29. Februar (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein unmittelbarer Baubeginn nach der Baufeldfreimachung (wenn Ende Februar) ist sicherzustellen, um eine erneute bzw. spätere Besiedelung insbesondere durch Offenland-Bodenbrüter zu vermeiden. Im Zuge der Baufeldräumung sind die Flächen so umzugestalten, dass diese für bodenbrütende Vogelarten ungeeignet sind (Mulchen, Oberboden abschieben). Die Wirksamkeit dieser Maßnahme ist vor Baubeginn zu überprüfen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Absperrung mit Flatterband).

V4 Minimierung Vogelschlagrisiko

Um das Vogelschlagrisiko für Brutvögel zu minimieren, ist auf große Verglasungen an den Gebäuden des Industriegebietes zu verzichten bzw. müssen diese entsprechend optimiert werden, damit das Kollisionsrisiko verringert wird. Dazu eignen sich bei transparentem oder spiegelndem Glas am besten nichttransparente, anhand der österreichischen Norm ONR 191040 getesteten „hochwirksame“ Muster. Weitere Möglichkeiten sind zum Beispiel lichtdurchlässiges Glas, Fliegengitter oder individuell gestaltete Außenverkleidungen.

Fledermäuse

V5 Vermeidung von bauzeitlichen Störungen

Um eine Störung von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterruhe (15.03. – 31.10.) zu vermeiden, sind Bautätigkeiten ausschließlich bei Tageslicht durchzuführen und auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten.

V6 Artenschutzfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen, d.h. bis max. 10° unter der Horizontalen, damit eine Abstrahlung in den oberen Halbraum und die Horizontale verhindert wird. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Bei der Installation von Leuchten ist darauf zu achten, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen ist grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendige Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität zu begrenzen. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen ist zu vermeiden. Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen nicht direkt beleuchtet werden.

V7: Eingrünung des Industriegebietes

Zur Verringerung von betriebsbedingten Störwirkungen durch die Beleuchtung des Industriegebietes auf Lebensräume und Flugrouten der Fledermäuse erfolgt die Pflanzung einer dichten, durchgängigen und mindestens dreireihigen Hecke mit Einzelbäumen aus einheimischen Gehölzen rund um das Industriegebiet. (vgl. 11.4 Randeingrünung).

Generelle Maßnahmen

V8 Aufstellen von Schutzzäunen

Zum Schutz hochwertiger Biotopstrukturen vor bauzeitlichem Befahren bzw. Ablagerungen sind um zu erhaltende Gehölzbestände Schutzzäune, z.B. handelsübliche Bauzäune, aufzustellen (vgl. textliche Hinweise).

V9 Ökologische Baubegleitung

Alle Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

Folgende Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität betroffener Lebensräume zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

Amphibien

- **A1_{CEF} Ersatzhabitat für den Laubfrosch**

1.000 m² große Gehölzpflanzung auf Teilflächen der Flurstücke 539 und 538 der Gemarkung Kloster Sulz.

Im südlichen, feuchten Bereich muss es sich um feuchtigkeitsverträgliche Arten (z.B. Weiden) handeln. Die Gehölze müssen rechtzeitig vor Baubeginn, im Herbst 2022, gepflanzt werden, sodass sie als funktionsfähiges Habitat zur Verfügung stehen. Die Gehölze müssen alle 10-15 Jahre zurückgeschnitten werden (max. 1/3 des Bestandes auf einmal).

Vögel

- **A2_{CEF} Gehölzpflanzung für Heckenbrüter**

Die für Heckenbrüter (insbesondere Bluthänfling, Dorngrasmücke, Goldammer und Klapper-grasmücke) dienende Fläche (ca. 800 m², Fl.Nr. 454/1 TF) ist durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen zu gestalten:
Pflanzung einer 5 m breiten und 100 m langen dornstrauchreichen (Anteil 60 %) Hecke (Reihenabstand 1 m, Pflanzung Herbst 2022).
Südlich der Hecke Entwicklung eines 3 m breiten Saumes durch entsprechendes Mahdregime. Pflege durch Herbstmahd alle 2-3 Jahre. Abfuhr des Mähgutes
Die Abgrenzungen der Flächen sind mit Pfosten zu markieren.
Abschnittsweiser Rückschnitt 1/3 der Hecke alle 10-15 Jahre.
- **A3_{CEF} Blühfläche für Offenlandbrüter**

Die als Bruthabitate für Feldlerche, Schafstelze und Rebhuhn dienenden Flächen (Fl.Nr.967 TF, Fl.Nr. 968 TF) sind durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen zu gestalten:
Durchführung einer einmaligen lockeren Einsaat mit niedrigwüchsiger Brachen-Saatmischung; Einsaat mit 10-20% der vom Hersteller empfohlenen Menge
Lückige Ansaat mit Erhalt von Rohbodenstellen
Ein Abmähen/ Ernten oder eine Beweidung der Flächen nach der Brutzeit und vor der Bodenbearbeitung ist zulässig und erwünscht (Mahd/ Ernte ab 01.07.)
Feldarbeiten dürfen nicht vom 15.03. bis 01.07. eines Jahres stattfinden.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz/Unkrautbekämpfung (chemisch, mechanisch, thermisch)
Auf 2 ha der vorgesehenen Fläche (Randlage) keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.03. bis 15.08. eines Jahres (angepasster Zeitraum bzgl. Rebhuhn)
Umbruch der Fläche alle 3 Jahre außerhalb der Brutzeit mit anschließender Selbstbegrünung bzw. falls erforderlich neuer Ansaat mit standortspezifischer Saatmischung aus niedrigwachsenden Arten regionaler Herkunft, sodass wieder eine lückige Blühfläche/Ackerbrache zur Brutzeit zur Verfügung steht
Auf den Flächen ist eine diverse und lockere Vegetation aus Acker-Beikräutern vorzusehen. Nur so weit besonders kritische Ackerkräuter (insbesondere Quecke, Ackerkratzdistel) überhandnehmen, dürfen diese nach der Brutzeit (z.B. durch tiefes Umpflügen, erforderlichenfalls auch Herbizideinsatz) bekämpft werden.
Die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen erfordert in den ersten beiden Jahren eine naturschutzfachliche Beratung. Diese ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Ansbach) frühzeitig abzustimmen.
Die Maßnahmen auf der Ackerbrache sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Industriegebiet, umzusetzen.
- **A4_{CEF} Habitatoptimierung für Höhlenbrüter**

Um insbesondere bauzeitliche Beeinträchtigungen zu umgehen und höhlenbrütende Vogelarten durch die Schaffung von mehr Nistmöglichkeiten insgesamt zu unterstützen, sollen zwei Nistkästen angebracht werden. Geeignet sind beispielsweise die Modelle R-32, H-35 (Haus- u. Feldsperling) sowie STH (Stare) der Firma Hasselfeldt. Die Aufhängung der Kästen muss rechtzeitig vor Baubeginn und vor der Brutsaison (spätestens Anfang März), an geeigneten Bäumen sowie im räumlichen Zusammenhang, zwischen ca. 100 m und maximal 350 m Entfernung zum Geltungsbereich des Industriegebietes, stattfinden. Geeignete Gehölze liegen zum Beispiel westlich oder nordöstlich des geplanten Industriegebietes.



Durch die Abstände werden einerseits vorhabenbedingte Störungen gemieden, andererseits sind die Standorte der Kästen nahe genug an den bestehenden Brutrevieren. Die genaue Lage der Nistkästen muss von einem Experten (ökologische Baubegleitung) bestimmt werden. Die Kästen müssen mindestens während der gesamten Bauzeit (bis Ende der Brutsaison) angebracht bleiben. Eine langfristige Erhaltung und Pflege ist zu empfehlen.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (- die Maßnahmen werden auf Bebauungsplan-Ebene rechtsverbindlich festgesetzt -) werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist für keine der betroffenen streng geschützten Arten erforderlich.

Die Auswirkungen sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit von mittlerer Bedeutung.

3.2.3 Schutzgut Boden

Bei einer GRZ von 0,8 werden durch den Bebauungsplan ca. **12,8 ha** der Plangebietsflächen erstmals versiegelt (derzeit gültiger Bebauungsplan noch nicht umgesetzt). Diese Neuversiegelung verteilt sich auf bauliche Nutzungen und öffentliche Infrastruktur.

Die Umsetzung der durch den Bebauungsplan für zulässig erklärten Vorhaben hat auf den zusätzlich versiegelten Flächen einen vollständigen Verlust der Teilfunktionen des Bodens zur Folge.

Infolge der notwendigen Terrassierungen kommt es zu Erdbewegungen und Reliefveränderungen im Plangebiet.

Die Umsetzung der durch den Bebauungsplan für zulässig erklärten Vorhaben hat auf den zusätzlich versiegelten Flächen einen Verlust der nachfolgend genannten Teilfunktionen des Bodens zur Folge:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Abflussregulationsvermögen, Grundwasserneubildung, Nährstoffpotenzial und Nährstoffverfügbarkeit)
- Filter- und Pufferfunktion für organische und anorganische Schadstoffe; Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung
- Archivfunktion des Bodens

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Der Eingriff in den Wasserhaushalt hängt eng mit dem Bodenhaushalt zusammen. Die **Wasserrückhalte-** und **Grundwasserneubildungsfunktion** wird durch die neu hinzukommende großflächige Versiegelung beeinträchtigt.

Oberflächengewässer:

Aufgrund der nur sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden (sh. Bodenvoruntersuchung) ist eine zentrale oder dezentrale Flächen-, Mulden- oder Retentionsraumversickerung von Regenwasser nicht möglich. Stattdessen erfolgt zwecks Entlastung der Vorflut eine verzögerte Ableitung des Wassers über grundstücksbezogene Regenrückhaltebecken. Die nachteiligen Wirkungen für den Naturhaushalt sind hierdurch zwar nicht vollständig, aber doch angesichts der ohnehin nur mäßigen bis schlechten Wasseraufnahmefähigkeit der Böden zumindest teilweise ausgleichbar. Das abgeleitete Wasser wird auf Rödenweiler Mühlbach und Sulzach verteilt.

Die Zurücknahme der intensiv-landwirtschaftlichen Nutzung bewirkt eine Reduzierung des Nährstoffeintrags und damit indirekt eine Verbesserung der Gewässergüte.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der vorgesehenen Maßnahmen sind die anlagebaubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten.

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Lufthygiene hat die Fähigkeit, klimaökologische und lufthygienische Ausgleichsleistungen zu übernehmen. Jede Zunahme von Versiegelung und jeder Verlust von Vegetation bewirkt insoweit eine Veränderung der Temperatur-, Luftfeuchtigkeits- und Windverhältnisse.

Auch im vorliegenden Fall wird die lokalklimatische Ausgleichsfunktion infolge der technischen Überprägung durch gewerbliche Nutzungen verändert. Die **Frischluff- und Kaltluftproduktionsfunktion** geht **im Bereich versiegelter Flächen verloren**. umgekehrt werden die versiegelten Teile der **Betriebsgelände** sowie der **Verkehr** als „**Frischluffverbraucher**“ und Emittenten wirken. Das geplante Industriegebiet liegt jedoch lokalklimatisch betrachtet günstig zum Siedlungskörper (Ostlage).

Deshalb sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Landschaft:

Die betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen (Verkehr, Gewerbetätigkeit, Bauwerke) auf angrenzende Teile von Natur und Landschaft durch Immissionen von Lärm und Licht oder Verschattung sind angesichts der überwiegend geringen Wertigkeit der angrenzenden Strukturen (strukturarme, d.h. „ausgeräumte“ Agrarlandschaft, Infrastrukturen) als nicht erheblich einzustufen.

Die für das Plangebiet bedeutsamen **landschaftsplanerischen Ziele** (Ergänzung und Anpflanzung von Baumalleen zwischen Hauptort und Ortsteilen, Eingrünung neuer Ortsränder und Baugebiete, sh. Begründung FNP 1995, S.43, „Planungsziele Landschaft“) können durch geeignete Maßnahmen der Grünordnung weiterhin umgesetzt werden. Die Bezüge zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft bleiben auch bei Entwicklung eines großen neuen Baugebietes erhalten. Die bestehenden Grünflächen des Hauptortes (Kirchhügel, Grünzäsur Wohngebiete „Dorfäcker“) werden in Richtung Süden durch ein Verbindungsgrün (sh. 1. Änderung und Teilaufhebung „Industriegebiet Untere Au“) und einen das Baugebiet „Dombühl-Süd“ teilenden Grünzug bis zum neuen Südrand des Hauptortes weiterentwickelt.

Landschaftsbild:

Die optischen Auswirkungen (Verkehr, Gewerbe) auf das landschaftliche Umfeld sind tendenziell negativ. Der Verlust von „Landschaft“ sowie eine deutliche technische Überformung des bisher eher sanft-hügeligen Reliefs durch Terrassen, Böschungen und Rampen sind zu konstatieren. Hierdurch verwandelt sich das Plangebiet von einer strukturarmen Agrarlandschaft in eine überwiegend technische Siedlungsstruktur. Es ist anzumerken, dass der neu zu entwickelnde Bereich zwischen bereits genehmigten Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu liegen kommt.

Das Ausmaß dieser Wirkungen wird durch Einbindung der raumwirksamen Böschungen in einen zusammenhängenden und durch Pflanzfelder gegliederten Grünzug, durch großzügige Grünflächen, Pflanzmaßnahmen und im Gebietsinnern, durch Pflanzbindungen sowie durch Baumreihen im Osten des Bauvorhabens reduziert.

Hinzu kommt, dass die Planung in einem durch bestehende Infrastrukturen (Straßen, Bahnstrecken) eindeutig vorgezeichneten und siedlungsnahen Bereich erfolgt, auf den sie begrenzt bleibt.

Die mit der Entwicklung eines möglicherweise gleiserschlossenen Industriegebietes im ländlich geprägten Mittelgebirgsraum unabweisbar einhergehenden Veränderungen des Landschaftsbildes werden hiermit minimiert und ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des Bestandes und bereits genehmigter Planungen als gering eingestuft werden.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Infolge der Baugebietsentwicklung Dombühl-Süd ist insgesamt ein Verlust des wirtschaftlichen Wertes von landwirtschaftlichen Produktionsflächen festzustellen. Bei diesen Flächen handelt es sich um Acker und Intensivgrünland.

Der Verlust dieser Landwirtschaftlichen Nutzflächen ist wegen der besonderen „Begabung“ der Fläche für andere, nämlich gleisaffin-gewerbliche Zwecke, angesichts nicht vorhandener Alternativstandorte und unter Würdigung des auch im Markt Dombühl zu bewältigendem wirtschaftlichem und demografischem Strukturwandel vertretbar. Hinzu kommt, dass nördlich der Bahn Bauland bzw. Baufläche und Grünflächen **an die Landwirtschaft zurückgegeben werden**, so dass sich die Verluste an Landwirtschaftlicher Produktionsfläche geringer gehalten werden.

Baudenkmale werden nicht beeinträchtigt. Es sind keine Kulturdenkmale zu erwarten. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, haben der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Es können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

3.2.8 Schutzgut Fläche

Der Flächenausweisung steht ein konkreter und absehbarer Bedarf gegenüber. Die große Gebäudehöhe und die Verwendung von Hochregallagern minimiert den Flächenverbrauch zusätzlich.

Mit der Bereitstellung neuer Industrieflächen soll ortsansässigen und überregionalen Unternehmen die Möglichkeit gegeben werden sich in Dombühl anzusiedeln. Hierbei werden neue Arbeitsplätze für die Anwohner geschaffen und die Wirtschaft gestärkt. Zudem eignet sich dieser Standort durch die Nähe zu den Autobahnen A6 und A7 und der direkten Anschlussmöglichkeit an die Bahn, welche eine nachhaltige Alternative zum Transport von Waren darstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und des damit einhergehenden Bauvorhabens werden Flächen versiegelt, wobei Grünflächen zur Eingliederung in die Landschaft angelegt werden. Durch das Vorhaben geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Versiegelung und Überformung bedingen einen Verlust bzw. eine Beeinträchtigung der Bodenstrukturen, was sich auch auf die Grundwasserneubildung auswirkt und den Verlust von Produktionsfläche und potenziellem Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge hat. Die Veränderung des Landschaftsbildes (Gebäude als Vertikalstrukturen) beeinflusst das Verhalten der Tiere (Vögel) im näheren Umfeld des Plangebietes

3.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung expandiert der Siedlungskörper in eine bisher „unverbaute“, strukturarme Agrarlandschaft hinein. Die gewerbliche Flächenausweisung ist aufgrund ihres Umfangs als

überorganisch zu bewerten. Gleichwohl findet aus nachfolgend genannten Gründen kein unregelmäßiges oder unstrukturiertes Wachstum der Ortschaft („Zersiedlung“) in den unbebauten Raum hinein statt:

- Die Siedlungserweiterung ist durch bestehende Verkehrsinfrastrukturen, von denen sie allseitig umschlossen ist, eindeutig begrenzt.
- Durch Einbeziehung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur (vorhandenes Straßen- und Schienennetz, S-Bahn-Haltepunkt) und flankierende Flächenzurücknahmen an anderer Stelle, kann der zur Erreichung der bauleitplanerischen Ziele erforderliche Verbrauch an Grund und Boden minimiert werden.
- In die gemäß Flächennutzungsplan als „Vorrangflächen für Natur und Landschaft“ bezeichneten, naturschutzfachlich wertvollen Gebietsteile wird durch die Planung nicht eingegriffen.
- Der im Westteil des Plangebiets zerstörte Lebensraum streng geschützter Vogelarten kann durch gezielte Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes in ökologisch-funktionaler Hinsicht ausgeglichen werden.
- Die auf das Plangebiet zu beziehenden landschaftsplanerischen Ziele sind auch im Rahmen einer gewerbezentrierten Bauleitplanung vollständig umsetzbar.
- Die Siedlungserweiterung greift nicht in sensible Landschaftsbestandteile (Talgründe, Hanglagen, Auen) ein. Die Zuordnung des Gewerbes zum bestehenden Siedlungskörper ist immissionsverträglich und berücksichtigt die Lage bestehender Industriegebiete.

Für die Entwicklung des Umweltzustandes kann unter Berücksichtigung der in Kap. 3.2 für die verschiedenen Schutzgüter beschriebenen Umweltauswirkungen eine **positive Prognose** abgegeben werden.

3.4 Anderweitige Planalternativen

Konzeptalternativen in Bezug auf den Makrostandort:

Zur Verwirklichung der Planungsziele, insbesondere der Ansiedlung gleiserschlossener Industriebetriebe, stehen keine besser geeigneten Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung. Das belegen die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung (sh. Begründung 5. Änderung FNP, Kap. 6.1).

Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“):

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. Verzicht auf Entwicklung eines neuen Industriestandortes „Dombühl-Süd“, wäre das **Segment gleiserschlossener Industriebetriebe** auch künftig innerhalb der Gemeinde **nicht abdeckbar**. Der ansiedlungsinteressierte Logistikbetrieb würde anderswo ansiedeln. Die durch die hochwertige Bahninfrastruktur gegebenen Chancen für einen umweltverträglichen Gütertransport (Kombinierter Verkehr) blieben auf unabsehbare Zeit ungenutzt.

Angesichts der gegebenen Infrastrukturausstattung, welche letztlich sogar Voraussetzungen eines zentralen Ortes erfüllt, und der sich perspektivisch zugunsten der Bahn verschiebenden Gütertransportkosten, wäre aber *auch dann* davon auszugehen, dass irgendwann ein bahnaffiner Industrie- bzw. Logistikbetrieb südlich der Bahn ansiedeln würde. Es steht zu befürchten, dass ein solches Projekt dann ohne Bezug auf übergreifende städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen als Einzelvorhaben durchgeführt würde. Anders als bei der jetzt angestoßenen, integrierten Entwicklung wäre ein solches, für die Gemeinde risikoreiches (und kostspieliges) Szenario wohl zu Recht als „Zersiedlung von Natur und Landschaft“ zu werten und hätte deutlich negativere Auswirkungen auf die natürliche und gebaute Umwelt.

Konzeptalternativen in Bezug auf den Mikrostandort:

Stammgleis:

Konzeptvarianten bestanden zunächst in Bezug auf das Stammgleis. Die Lage innerhalb des Gleisbogens ließ sowohl Anbindungen an die Bundesbahn (elektrifiziert), als auch an die Bayernbahn (nicht elektrifiziert) zu. Voruntersuchungen ergaben, dass sowohl die Gesamterichtungskosten als auch der Vergleich der Vor- und Nachteile für einen Anschluss an die Bahnhauptstrecke Nürnberg-Schnellendorf sprechen.

Die Führung des Stammgleises im Plangebiet wurde entlang städtebaulicher Kriterien optimiert (Wirtschaftlichkeit; Anteil gleiserschlossener Grundstücksflächen; Lage/ Zuschnitt/ Flexibilität/ Vermarktbarkeit der entstehenden Bauflächen; Koordinierung von Gleis- und Straßenschließung; Zuordnung von Industriegebiet; schrittweise Umsetzbarkeit).

Um weitere Versiegelungen zu vermeiden ist lediglich eine Stichstraße zum Areal vorgesehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen, Klima:

- **Verkehrsvermeidung und Reduzierung von Umweltbelastungen** (Luftschadstoffe, Lärm, Bodenversiegelung) durch **Verlagerung von Güter- (Stammgleisanschluss) und Beschäftigtenverkehr (S-Bahn-Haltepunkt) von der Straße auf die Schiene** (Kombinierter Verkehr); durch **Ermöglichung einer direkten fußläufigen Wegebeziehung vom S-Bahn-Haltepunkt in das Industriegebiet** hinein
- **Bündelung störender Nutzungsarten** an einem **gegenüber bisherigen Planungsvorstellungen immissionsverträglicheren Vorzugsstandort** (Lage südöstlich Siedlungskörper in Anschluss an bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Gleisinfrastruktur)
- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden** durch **abschnittsweise, d.h. bedarfsgerechte Bereitstellung der Bauflächen** (Umsetzung in zwei Bebauungsplänen) sowie durch **Realisierung einer integrierten Lösung** für Industrie- und Gewerbebetriebe (**Zusammenfassung/ Verdichtung unterschiedlicher Nutzungsarten**)
- **Begrenzung von Schallimmissionen** durch Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten im Bebauungsplan, Verzicht auf Nachtkontingente bei siedlungsnahen Gewerbeflächen, Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109
- **Reduzierung der mit dem Erdmassenausgleich verbundenen Umweltbelastungen** (Geländeausgleich erfolgt vollständig innerhalb Plangebiet)
- Schonung von Boden, Natur und Landschaft durch **Inanspruchnahme von naturschutzfachlich weniger wertvollen, d.h. strukturarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen; Begrenzung der Vegetationsverluste auf kleinräumige Bereiche; keine Zerstörung hochwertiger oder gesetzlich geschützter Biotope, Nutzung/ Einbeziehung vorhandener Infrastruktur** (zwei Ortsverbindungsstraßen; bestehende Gleisinfrastruktur)
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Gehölzgruppen durch Festsetzung von **Erhaltungsgeboten** an den Plangebietsrändern
- **Anpflanzfestsetzungen im Bebauungsplan (= Maßnahmen der Grünordnung)** entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie auf den privaten Grundstücksflächen: Gliederung der Straßenräume durch Baumreihen bzw. Alleen; allgemeine Gebietsdurchgrünung, Randeingrünung Baugebiet; gärtnerische Grüngestaltung der

nicht überbauten Grundstücksanteile, Gliederung der Stellplatzanlagen, Dachbegrünung

- **Bündelung und Umnutzung von Infrastruktur:** Ermöglichung einer Umgehungsstraßenführung auf den Trassen zweier Ortsverbindungsstraßen; Hauptdruckleitungen Kanalisation und Bahnhauptstrecke; Bündelung von Stammgleis und Bahnhauptstrecke auf einem Längenabschnitt von über 400 Metern
- **Schutz vor Erosion:** Böschungsbepflanzungen
- **Bodenschutz:** Reduzierung der Gewerbeflächen im Süden; sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch abweichende Bauweise

Schutzgut Tiere

- sh. CEF-**Vermeidungsmaßnahmen (M)**
- Festsetzung **streulichtarmer und insektenfreundlicher Beleuchtungsformen**, bei denen die **Abstrahlung in den umgebenden Landschaft- und Lebensraum von Tieren minimiert ist**
- **keine Ausdehnung** der gewerblichen Nutzung **in landschaftsbildprägende Bereiche** (Talauen Sulzach und Rödenweiler Mühlbach) hinein; Begrenzung auf einen durch bestehende Infrastruktur eindeutig konturierten Bereich; Orientierung an Gleisbogen Begrenzung der Gebäudelängen im direkt an den Landschaftsraum anschließende Gewerbegebiet
- **Pflanzgebot** entlang der **Nordgrenze des Baugebietes**
- **Ausbildung einer zusammenhängenden Gewerbezone** beidseits der Bahnhauptstrecke; **Bahndamm** wirkt als „Sichtschutz“ **und mildert die Einsehbarkeit; Höhenbegrenzung für Einfriedungen**, Pflicht zur **Begrünung der Einfriedungen** mit Sträuchern/ Kletterpflanzen; **Beschränkung der Garagen** auf überbaubare Grundstücksflächen; **begrenzende Festsetzungen** in Bezug auf **Art, Anzahl, Flächengröße und Anbringungsort von Werbeanlagen; Ausschluss oberirdischer Stromleitungen; Verbot glänzender/ greller Fassaden- sowie Dachverkleidungen**
- **Bauzeitbeschränkungen**

Schutzgut Wasser:

- **Vermeidung** von erhöhten **hydraulischen Belastungen** für den Vorfluter durch Verwirklichung eines hohen Grünflächenanteils **innerhalb des Plangebietes, d.h. eingriffsnah**
- **Entlastung der Vorflut durch Verteilung des Niederschlagswassers auf zwei Einleitungsstellen** (Entwässerung GI Sulzach, Entwässerung GE Rödenweiler Mühlbach)

4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Von nachteiligen Auswirkungen sind folgende Schutzgüter betroffen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Gering
Tiere und Pflanzen	Mittel
Boden	Mittel
Wasser	Gering
Luft und Klima	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur/ Sachgüter	Gering
Fläche	Mittel
Wechselwirkungen	Gering

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im **B-Plan „Industriegebiet Dombühl Süd II“** sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt

- Flächen **A1**: Entwicklung einer Hecke (= **Maßnahmenfläche**)
- Flächen **A2 u. A3**: Entwicklung von Extensivwiesen (= **Maßnahmenfläche**)

Diese Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der in Kap. 3.2.2 aufgezählten „**vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen**“ (**Maßnahmen CEF 1/ CEF 2/ CEF 3/ CEF4**) sind im B-Plan „Industriegebiet Dombühl-Süd II“ **rechtsverbindlich festgesetzt**.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der saP, d.h. differenziert nach „Maßnahmen der Ersteinrichtung“ und „durchzuführende Herbstmaßnahmen“, rechtsverbindlich festgesetzt worden. Diese Maßnahmen gelten ebenso für den Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl Süd I“.

4.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

a.) Ermittlung der Eingriffsgröße:

Die Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen basiert auf Abb. 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg.: Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Erweiterte Auflage Jan. 2003).

Geltungsbereich B-Plan „Industriegebiet Dombühl-Süd II“:

Die Ermittlung der Eingriffsgröße ist im Bestands- und Eingriffsplan in der Anlage dargestellt. Als Eingriffsfläche gilt das Baugebiet (Eingriffsgröße: 12,8 ha). Nicht einzubeziehen ist der für Ausgleichszwecke vorgesehene, 1,9 ha große „sonstige Geltungsbereich“, der Teil des geplanten Grünzuges ist. Bis auf zwei kleinere Teilflächen mit Baum- bzw. Gehölzbestand (mittlere Bedeutung) wird das Gebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt, d.h. von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dieser Flächen ist angesichts der Nutzungsart GI mit GRZ 0,8 mit „hoch“ zu bewerten. Aufgrund der in Kap. 4.1 beschriebenen umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen ist für die Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft ein mittlerer Ausgleichsfaktor von 0,4 angemessen. Die Strukturen mittlerer Bedeutung werden dagegen im Zuge der Planung zerstört, so dass hier ein hoher Faktor (1,0) anzusetzen ist.

EINGRIFF (Nord)			
<i>Biotop- und Nutzungstyp</i>	<i>Fläche (m²)</i>	Faktor	benötigter Ausgleich
Kategorie I	126.461	0,40	50.584
Kategorie II	1.101	1,00	1.101
Gesamt:	127.562	Gesamt:	51.685

⇒ Erforderliche Ausgleichsumfang: **rd. 5,17 ha** (51.685 m²)

b.) Bilanzierung der Ausgleichsflächen:

Die Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe erfolgt durch Maßnahmen, auf gemeindeeigenen Flächen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, und zwar teilweise in direktem Anschluss an das „Kerngebiet“ und teilweise davon räumlich abgesetzt auf Einzelparzellen („externe“ Flächen).

Direkt an der Industriegebietszone angrenzend wird Extensiv genutztes Grünland mit Saumstandorten an Böschungsbereichen entwickelt. Zudem ergänzen Einzelbaumpflanzungen das Areal.

Die Einzelbaumpflanzung erfolgt durch Bäume I. Ordnung.

Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 12 (Fränkisches Hügelland). Das Saatgut kann mit trockenem Sand, Sägemehl oder noch besser mit Sojaschrot auf 10 g/m² (100 kg/ha) gestreckt werden. Damit wird eine gleichmäßige Aussaat der feinen Samen erzielt.

Die Pflege im ersten Jahr nach Aussaat ist dem Aufwuchs anzupassen. Unerwünschte Wildkräuter und Grassamen, die nach der Aussaat schneller auflaufen (Gänsedistel, Knöterich, Klettenlabkraut, Ackerfuchsschwanz usw.) sind zu entfernen.

Wenn diese beginnen, die empfindlichen Magerrasen-Keimlinge zu überwachsen, muss gemäht werden. Dies ist im ersten Jahr immer zu wiederholen, so oft die „Konkurrenten“ überhandnehmen. Ab dem 2. Jahr nach der Ansaat kann die gewünschte Nutzung stattfinden.

Aussaattermin: Zwischen März und Ende Mai, oder von Ende August bis November.

Ab dem 2. Jahr nach Ansaat wird die Wiese durch eine 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen.

Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen.

Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen.

Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken.

Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

Die entstehenden Böschungsbereiche zur Industriegebietsfläche sind als extensiv genutzte Säume bzw. Hecke auszubilden. Für die Säume erfolgt eine Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 12 (Fränkisches Hügelland). Pflege durch Herbstmahd alle 2-3 Jahre. Abfuhr des Mähgutes.

Zudem ist eine min. 5 m breite Heckenpflanzung gemäß den Vorgaben der Grünordnung zu pflanzen. Der Heisteranteil hat 20 % zu betragen. Zudem ist alle 20 m Lauflänge ein Einzelbaum in der Hecke einzubringen.

Angrenzend an die Hecke ist die Entwicklung eines 3 m breiten Saumes durch entsprechendes Mahdregime notwendig. Pflege durch Herbstmahd alle 2-3 Jahre. Abfuhr des Mähgutes
Abschnittsweiser Rückschnitt 1/3 der Hecke alle 10-15 Jahre

Die **18.513 m²** große Fläche kann mit dem Faktor **0,5** angerechnet werden.

Somit ergibt sich ein anrechenbarer Ausgleich von **9.256 m²**.

Es werden also **42.429 m²** extern benötigt.

A3: Extensiv genutztes Grünland (auf Grünlandstandort)

Die Fl.-Nr. 454/1 TF, 456, 782 TF, 824 TF, 967 TF, 968 TF (Gemarkung Dombühl:), sind durch nachfolgend beschriebene Maßnahmen zu pflegen:

Pflege durch 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr.

Die Schnitte müssen zwischen dem 15. Juni und dem 15. September erfolgen.

Es sind 20 % als Altgrasstreifen an jährlich immer wechselnden Standorten stehen zu lassen. Jeweils 50% des Altgrasstreifens ist im Folgejahr zu mähen. Die verbleibende Hälfte ist zur Mahd im Folgejahr stehenzulassen. Die Altgrasstreifen dürfen sich nicht auf die Randbereiche beschränken. Die Lage ist im gesamten Bereich der Fläche so abzuwechseln, dass frühestens im 10. Jahr wieder die erste Teilfläche stehen gelassen wird.

13.776 m² x 0,5 = 6.888
 4.610 m² x 0,5 = 2.305
 11.323 m² x 0,5 = 5.662
 14.976 m² x 0,5 = 7.488
 12.018 m² x 0,5 = 6.009
 28.154 m² x 0,5 = 14.077

→ **Gesamt 42.429 m²**

Gemarkung	Maßnahme	Fl.-Nr.	Fläche (m ²)	Faktor	anerkannt (m ²)	Ausgangszustand	Ziel
Dombühl	A3	454/1 TF	13.776	0,50	6.888	Grünland	Extensivgrünland
Dombühl	A3	456	4.610	0,50	2.305	Grünland	Extensivgrünland
Dombühl	A3	782 TF	11.323	0,50	5.662	Grünland	Extensivgrünland
Dombühl	A3	824 TF	14.976	0,50	7.488	Grünland	Extensivgrünland
Dombühl	A3	967 TF	12.018	0,50	6.009	Grünland	Extensivgrünland
Dombühl	A3	968 TF	28.154	0,50	14.077	Grünland	Extensivgrünland
Gesamt					42.429		

Es ist davon auszugehen, dass mit den dargestellten Ausgleichsflächen und den beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erreicht wird.

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl Süd II“ sowohl in gebiets- als auch in artenschutzrechtlicher Hinsicht erfüllt.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für die Bestandserfassung wurden vom beauftragten Planungsbüro und von den Fachgutachtern örtliche Bestandsaufnahmen durchgeführt und Quellenmaterial (u.a. FNP mit integrierter Landschaftsplanung, rechtskräftige Bebauungspläne und zugehörige frühere Gutachten) ausgewertet.

Zur Bewertung der Betroffenheit verschiedener Schutzgüter wurden in erster Linie folgende Fachgutachten zugrunde gelegt:

- Fachgutachten für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Baugebiet „Dombühl-Süd“ (saP), Baader Konzept GmbH (Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen, 21.02.2022)
- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan (Bericht TA-D 2021-03-19 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Industriegebiet Dombühl - Süd II, TAD - Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, Merkurstraße 50, 40223 Düsseldorf, 15.01.2022).
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl-Süd I + II“ (BIT Ingenieure AG Spitalhof, Altstadt 36 74613 Öhringen, 11.11.2019, ergänzt 15.02.2022)
- Baugrundvoruntersuchung zur Erschließung des Baugebiets Dombühl-Süd, BFI-Büro für Ingenieurgeologie Zeiser, Ellwangen, 19.12.2008

Neben diesen Fachgutachten wurden die im Rahmen städtebaulicher Voruntersuchungen („VU für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dombühl-Süd“) im Zeitraum November 2008 bis Februar 2011 gewonnenen Erkenntnisse genutzt.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen („Monitoring“)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der **Ausgleichsmaßnahmen** (Arten- und Gebietsschutz) auf privaten Flächen ist zu begleiten.

Die Durchführung der **artenschutzrechtlichen „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“** erfordert in den **ersten beiden Jahren** zwingend eine **externe naturschutzfachliche Beratung** (Gemeinde verfügt nicht über entsprechend ausgebildetes Fachpersonal).

Eine Überprüfung der den Bauherren aufgegebenen **Baumpflanzungen** und der **gärtnerischen Gestaltungsverpflichtungen auf nicht baulich genutzten Freiflächen** (immerhin 20 % der privaten Grundstücksflächen) ist ebenfalls zweckmäßig und sollte durch die Untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit der Gemeinde und den privaten Bauherren entsprechend dem jeweils erreichten Baufortschritt zeitnah erfolgen.

Die Dokumentation kann von der Gemeinde veranlasst werden, da der Markt Dombühl kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist er auf **Informationen der betreffenden Umweltbehörden** sowie auf **Hinweise aus der Bevölkerung** angewiesen. Sollten Hinweise oder begründete Anzeichen für das Auftreten akuter Umweltprobleme vorliegen, so wird die Gemeinde Überwachungskontrollen veranlassen. Bei auftretenden Funden von **Bodenaltertümern** ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, unverzüglich zu informieren

5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Aufgrund der im Rahmen der Baugebietsentwicklung frühzeitig veranlassten Untersuchungen und Gutachten nicht gegeben. Das gewonnene Datenmaterial stellt eine wertvolle und gesicherte Datenbasis für zukünftige Planungen und Gestaltungen im besiedelten und nicht besiedelten Gemeindegebiet dar.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

Mit der vorliegenden Planung wird der Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzt. Dieser umfasst ca. ein Drittel der insgesamt am Standort Dombühl-Süd im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen

Plangebiet: Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des Baugebietes Dombühl-Süd und besteht aus einer größeren zusammenhängenden Fläche. Die Flächen grenzen im Norden (Bahn) und Osten (jeweils Ortsverbindungsstraßen) an bestehende Verkehrsinfrastruktur an. Im Süden befindet sich das Areal der möglichen Bahnanbindung, welcher ein weiterer Industriegebietsbereich folgt.

Planungsziele: Die Planung stellt den ersten Entwicklungsschritt zur Erreichung einer durchgreifenden Verbesserung der Gewerbeflächenstruktur (und mittelbar der gesamten Siedlungsstruktur Dombühls) dar. Die gewerbliche Neuordnung der Gemeinde ist hierbei an dem übergeordneten Hauptziel ausgerichtet:

Für Betriebe, die auf den Gütertransportweg „Schiene“ angewiesen sind, sollen erstmals hochwertige, gleiserschlossene Industrieflächen angeboten werden. Die in der Gemeinde vorhandene, hochwertige Bahninfrastruktur soll hierzu gezielt eingesetzt werden.

Intensive Untersuchungen (Machbarkeitsstudie, Standortalternativen-Vergleich, Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB) belegen, dass diese Ziele nur durch Entwicklung eines neuen Industriegebietes südlich der Bahnhauptstrecke erreicht werden können.

Baumaßnahmen und Erdbewegungen: Im neuen Baugebiet werden bis zu 25 Meter hohe Gebäude (Produktionsanlagen, Gewerbehallen, Regallager), großflächige Lager- und Stellplatzflächen, eine neue Erschließungsstichstraße sowie befestigte Wege entstehen. Das leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde wird erweitert. Die bauliche Nutzung erfordert eine Terrassierung des Geländes.

Versiegelung: Ca. 12,8 ha Fläche (ganz überwiegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen) dürfen infolge des Bebauungsplans zusätzlich versiegelt und damit dem Naturkreislauf größtenteils entzogen werden. Der Umfang der durch die Standortplanung Dombühl-Süd ausgelösten Siedlungserweiterung wird durch die gleichzeitigen Flächenzurücknahmen nördlich der Bahn zu einem beträchtlichen Teil aufgefangen. Der Gesamtzusammenhang ist in der Begründung zur 5. Änderung FNP Dombühl beschrieben.

Darstellung der Umweltschutzziele und der Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt werden:

Das Plangebiet gehörte bislang zur Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe (**Landschaftsschutzgebiet**), für die ein Bauverbot gilt. Der vom Bauvorhaben (Bebauungsplan und Eisenbahnrechtliches Verfahren) betroffene Landschaftsteil verliert infolge der Planvorhaben seine Schutzwürdigkeit, so dass die Gemeinde beim LRA Ansbach einen Antrag auf Herausnahme aus der Schutzzone gestellt hat, welcher bewilligt wurde. Von diesem Antrag erfasst sind auch die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans. Die neuen Grenzen der Schutzzone sind durch die bestehenden Straßen eindeutig konturiert. Eine unkontrolliert in den Naturpark expandierende, „ausufernde“ Bebauung ist auch künftig ausgeschlossen. In die gemäß Flächennutzungsplan als „Vorrangflächen für Natur und Landschaft“ bezeichneten, naturschutzfachlich wertvollen Gebietsteile sowie in Talgründe, Hanglagen oder Auen wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Der im Plangebiet verloren gehende Lebensraum für streng geschützte Vogelarten kann durch Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes in der Umgebung (Umgestaltung von Ackerbrachen, extensiv genutztes Grünland, Feldgehölzpflanzungen) ausgeglichen werden, so dass die ökologische Wirksamkeit als Brut-, Nahrungs- und Aufzuchtbiotop erhalten bleibt.

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde genannten und für das Plangebiet bedeutsamen **landschaftsplanerischen Ziele** (Ergänzung und Anpflanzung von Baumalleen zwischen Hauptort und Ortsteilen, Eingrünung neuer Ortsränder und Baugebiete) werden durch Maßnahmen der Grünordnung im Plangebiet umgesetzt. Die Bezüge zwischen Siedlung und freier Landschaft werden durch neue Wege und Grünnetzungen wiederhergestellt.

Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, gesetzlich geschützte **Biotope** und **Kulturdenkmal**er sind durch das Baugebiet nicht betroffen. **Bodendenkmale** sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Die **Zuordnung der neuen Industrieflächen ist raum- bzw. siedlungsverträglich:** Der Baubereich liegt günstig zum Hauptort (Hauptwindrichtung: Ostlage), ist durch den Bahndamm von der bisherigen Ortslage abgesetzt und wird nach Realisierung mit den ortsansässigen Bestandsbetrieben (Baugebiete Stockäcker und Untere Au) beidseits der Bahn eine zusammenhängende Industriezone bilden.

Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie der durch die Planung ausgelösten Umweltauswirkungen:

Das Plangebiet selber, aber auch dessen Umgebung, ist im Flächennutzungsplan als überwiegend strukturarme Agrarlandschaft charakterisiert. Zwar gibt es kleinräumig und vereinzelt Grünbestände (Bäume, Hecken, Gehölze), jedoch ohne landschaftsbildprägende Wirkung. Die Verkehrsgeräusche der beiden Ortsverbindungsstraßen und Bahnstrecken wirken von den Rändern her in das Plangebiet hinein. Das Landschaftsbild ist durch Bahndamm und Oberleitung, durch Infrastrukturen (Bauschuttdeponie, Kläranlagen, 20 kV-Freileitung, Straßen) sowie durch bestehende Industrie- und Gewerbebauten in der Umgebung schon heute überformt. Hierdurch und vor dem Hintergrund der intensiv-landwirtschaftlichen Nutzung werden die Auswirkungen der durch die Planung verursachten Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild relativiert. Gleichwohl ergibt sich lt. Umweltbericht vor allem wegen der großflächigen Versiegelungen, eine **erhebliche Betroffenheit** für die Schutzgüter **Pflanzen** und **Tiere**, **Boden** und **Fläche** (wobei anzumerken ist, dass große Teilbereiche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen sind).

Ausgleichsbedarf und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Vor allem durch **Anknüpfen an eine bestehende, bahnahe Industriezone**, durch **Verwendung und Einbeziehung bestehender Verkehrsinfrastruktur**, durch Erschließung neuer, **umweltverträglicher Transportwege** (Kombinierter Güterverkehr, Möglichkeit der S-Bahn-Anreise der Beschäftigten), durch Realisierung eines **integrierten Standortes für Industriebetriebe** (Synergien, Erdmassenausgleich an Ort und Stelle), durch Begrenzung der Planung auf Flächen einer **strukturarmen, durch Infrastruktur vorgeprägten** und **vom übrigen Naturraum abgetrennten Agrarlandschaft**, durch **umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen** auf den privaten Grundstücken und entlang der Erschließungsstraße sowie durch **sehr weitreichende Zurücknahmen** von Bauflächen und Baugebieten **nördlich der Bahn** können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Landschaftsbild deutlich gemindert werden.

Trotz dieser und weiterer Minderungsmaßnahmen sind erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild jedoch unvermeidlich.

Diesen Eingriffen wird daher durch Ausgleichsmaßnahmen **im direkten Anschluss an das Baugebiet (Grünzug)** sowie durch Ausgleichsmaßnahmen in der **näheren und weiteren Umgebung** wirksam begegnet.

Die den Artenschutz betreffenden Maßnahmen haben vorbeugenden Charakter (sog. vorgezogener Ausgleich) und sind daher noch vor Baubeginn mit naturschutzfachlicher Begleitung durchzuführen.

Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren:

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Gebietsschutz): Die Kartierung der bisherigen Flächennutzung/ Biotoptypen im Plangebiet Dombühl-Süd und in der Umgebung erfolgte durch das mit der Bauleitplanung beauftragte Planungsbüro. Die Abarbeitung/ Bilanzierung der Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Artenschutz: Die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Baugebietes „Dombühl-Süd“ erfolgte durch gesonderte Bestandsaufnahmen und mit Hilfe einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Schallschutz: Zur Ermittlung, Bewertung u. Bewältigung des durch die Planung verursachten Lärms (Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärm) wurden Schallgutachten beauftragt.

Straßenverkehr: Die Ermittlung und Bewertung des Neuverkehrs erfolgte im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung.

Geologie und Böden: Die Bewertung der Bodenverhältnisse am Standort Dombühl-Süd erfolgte auf der Grundlage einer Baugrundvoruntersuchung (u.a. Probebohrungen).

Umweltbericht: Der Umweltbericht diene als fachliche Grundlage für die Einstellung aller relevanten Umweltbelange in die Bauleitplanverfahren „Dombühl-Süd II“.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Bei vollständiger Umsetzung der beschriebenen Planung entstehen keine Umweltauswirkungen, die dem Vorhaben entgegenstehen. Die im Bebauungsplan „Industriegebiet Dombühl Süd II“ rechtsverbindlich festgesetzten Planinhalte lassen zusammen eine vollständige Kompensation (Ausgleich) der im Geltungsbereich für zulässig erklärten Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten.



Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

.....
Daniel Wagner
B. Eng (FH) Umweltsicherung

