



# Stadt Wolframs-Eschenbach

Landkreis Ansbach

## Erweiterung Gewerbegebiet „Westl. der Biederbacher Straße“

### mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

## Umweltbericht

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
HINDENBURGSTRASSE 11  
91555 FEUCHTWANGEN  
TEL 00499852- 3939  
FAX - 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Aufgestellt:  
Feuchtwangen, den 10.10.2023

Schmidt  
Landschaftsarchitekt



---

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3	LAGE UND bESTANDBESCHREIBUNG .....	3
4	FESTSETZUNGEN.....	4
5	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion .....	12
6	SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN .....	18
6.1	Bayerische Biotopkartierung .....	18
6.2	Bodendenkmäler.....	18
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	19
8	BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN.....	22
9	anderweitige Lösungsmöglichkeiten, Auswahlgründe .....	26
10	Verwendete Verfahren .....	26
11	UVP Bedarf.....	26
12	ABWÄGUNG.....	26

---

## 1 PLANUNGSANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes des Gewerbegebietes „Westl. der Biederbacher Straße“ beabsichtigt die Stadt Wolframs-Eschenbach aufgrund der positiven Gewerbeentwicklung der letzten Jahre und der aktuellen Nachfrage entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Wolframs-Eschenbach zu schaffen.

Die Stadt trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung.

Für den hiesigen Standort spricht die optimale verkehrliche Anbindung und die Lage am Ortsrand sowie der direkte Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, das erweitert wird.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet.

Die Stadt Wolframs-Eschenbach hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Erweiterung des Gewerbegebietes "Westl. der Biederbacher Straße" beschlossen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll über einen "qualifizierten Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB gesichert werden.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete, städtebauliche Entwicklung der Stadt Wolframs-Eschenbach.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen vor. Im Parallelverfahren wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung sind keine zusätzlichen negativen Umweltveränderungen zu erwarten.

Der vorliegende Umweltbericht gilt auch für die FNP Änderung.

## 3 LAGE UND BESTANDBESCHREIBUNG

Die geplante Gewerbefläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Wolframs-Eschenbach und ergänzt das bestehende Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst die Flurstücke 510, 508/1, 499 (teilw.) der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

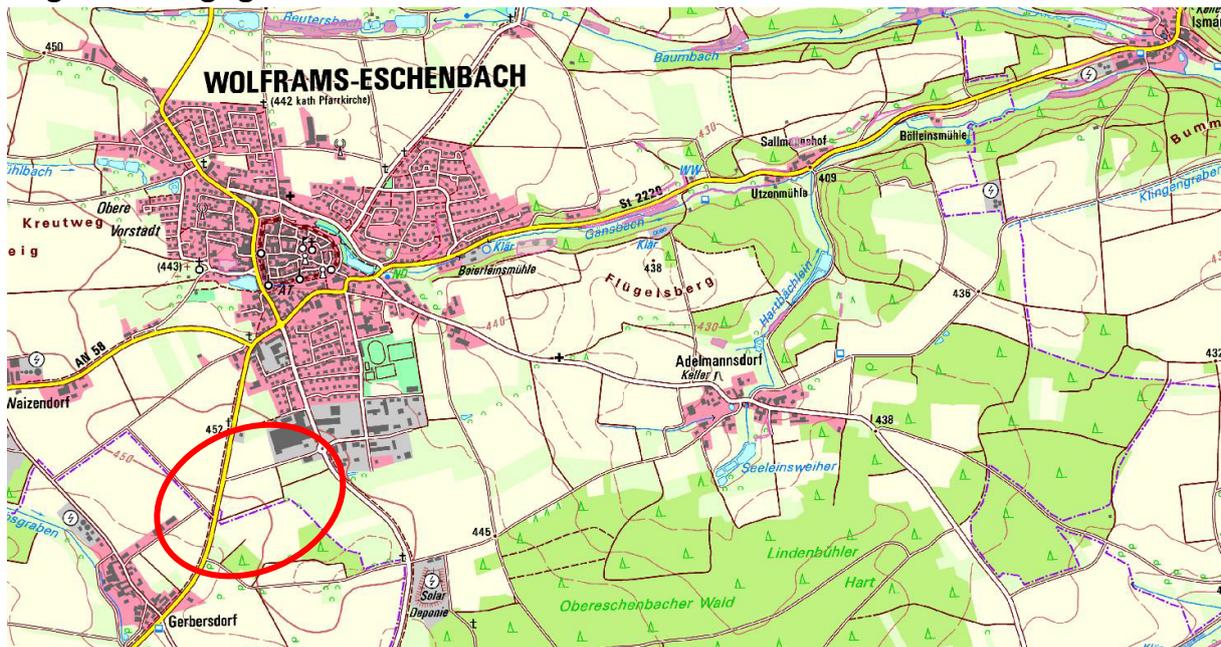
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich und zum Teil als Wirtschaftsweg genutzt.

Für den Geltungsbereich existiert gegenwärtig kein Bebauungsplan. Das bestehende Gewerbegebiet „Westl. der Biederbacher Straße“ grenzt östlich an die geplante Erweiterungsfläche an.

Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zur Untereinheit südliche Mittelfränkische Platten (113.3).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 450 m ü NN.

### Lage Planungsgebiet:



TK-Karte (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de))

## 4 FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen, zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität auf den gemeinschaftlichen genutzten Flächen und zum Schutz des Klimas.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

- Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

### 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), und die maximal zulässige Traufhöhe (TH = 10,0 m) festgesetzt.

---

Der Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhe ist die Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NHN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NHN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

#### 4.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäuden dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 4.4 Stellplätze und Garagen (Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellV)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO herzustellen. Für die Stellplatzanforderungen sind die Vorgaben aus der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen und Stellplatzverordnung – GaStellV) zugrunde zu legen.

#### 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

##### Festsetzungen ohne Pflanzgebote

1. Rückschnitte und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.
2. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen und die gering befahren werden sind wasserdurchlässig zu gestalten.

##### Pflanzgebot „Randliche Eingrünung Gewerbegebiet“

Die Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt im Süden durch die Pflanzung einer vierreihigen Hecke. Die Breite des Grünstreifens beträgt 10 m.

Die Hecke ist entsprechend des Pflanzschemas anzulegen.

Entlang der Staatstraße ist eine Laubbaumreihe anzulegen (Pflanzabstand 15 m).

Die Grünstreifen sind, auch im Bereich der Bepflanzung, flächendeckend mit gebietseigenem Saatgut einzusäen. Weitere Informationen können dem Leitfaden des FLL „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut, Ausgabe 2014“ entnommen werden.

##### Innere Durchgrünung des Plangebiets

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, unabhängig von den ausgewiesenen Pflanzgeboten, ein standortgerechter heimischer,

---

großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer, Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm

Gehölze über 2m Höhe: mindestens 2,0m

Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m.

Vorschläge zu geeigneten Baumarten sowie Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich sind der Artenauswahlliste zu entnehmen.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den Eingriff ist ein Kompensationsbedarf von 67.265 Wertpunkten erforderlich.

33.360 Wertpunkte werden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage der Randeingrünung erbracht. Bei der Herstellung und Pflegemaßnahmen sind die Angaben des Grünordnungsplanes unter Punkt 4.3.2 vollumfänglich zu beachten.

#### 4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

##### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1: Die randlich an Straßenrändern und auf der Nachbarfläche Flurnr. 492 vorhandenen Bäume werden erhalten und während der Bauzeit gegen mechanische Verletzungen geschützt.

V2: Bereits aufgrund § 39 BNatSchG sowie auch zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Fledermäusen, brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln sind jegliche Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zulässig.

V3: Zur Vermeidung von Störungen erfolgen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.

V4: Alle Beleuchtungsanlagen an Straßen und im Außenbereich von Betrieben werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED, Farbtemperatur < 2.000 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche,

---

potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung wird nachts gedimmt oder abgeschaltet, Lampen auf Betriebsgelände werden mit Bewegungssensoren ausgestattet.

V 5: Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

V 6: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet.

V7: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

#### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

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:

CEF Maßnahme: Schaffung von Ersatzlebensraum für Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenschafstelze

Zur Kompensation der verlorenen Feldlerchen-, Rebhuhn- und Schafstelzen-Reviere sind Ausgleichflächen bereitzustellen, auf denen die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme erfolgt. Hierzu muss zeitlich vorgezogen Fläche bereitgestellt, gestaltet bzw. gepflegt werden, die als neuer oder optimierbarer Lebensraum für die genannten Arten geeignet sind und die gleichzeitig außerhalb der u.g. Störradien und Kulissen liegt (CEF 1).

Bei Flächenwahl und -ausdehnung der CEF-Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass diese bereits jetzt von den Zielarten besiedelt sein könnten. Folglich setzt eine kompensatorische Wirkung eine deutliche Steigerung der Siedlungsdichte der Zielarten voraus. Dies ist nur durch eine erhebliche strukturelle Aufwertung zu erreichen.

---

#### 4.7 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)**

### Gestaltung der Dächer

Die Dachneigung kann zwischen 0 und 35° betragen. Die Traufhöhe darf 10 m nicht überschreiten.

In Teilbereichen kann in begründeten Ausnahmefällen mit Zustimmung des Stadtrates eine höhere Gebäudehöhe für einzelne Bauparzellen genehmigt werden.

Die Farbe der Dächer ist den Farbtönen rot, rotbraun, schwarz oder grau zulässig.

### Fassaden

Farbgebung ist freigestellt, es dürfen jedoch keine reinen, grellen Farbtöne zum Einsatz kommen. Für Werbeanlagen über Dachhöhe, die gem. BayBO genehmigungspflichtig sind, behält sich der Stadtrat ein Mitspracherecht vor.

Empfehlungen zur Gebäudegestaltung:

- auf den Dächern und größeren geschlossenen Fassadenteilen wird eine Begrünung empfohlen
- es wird die Nutzung regenerativer Energien empfohlen, bspw. durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- auf größeren Glasfassaden sollte durch Musterung, Außenjalousien oder anflughemmende Vorpflanzung der Vogelschlag minimiert werden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen V5)
- es wird empfohlen künstliche Nisthilfen an den Fassaden anzubringen
- es sollte darauf geachtet werden, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen V5)

### Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als max. 1,80 m hohe Holz- oder Metallzäune ohne Sockelmaueranteile zulässig.

Zum offenen Gelände angrenzende Einfriedungen sind innerhalb der anzulegenden Pflanzstreifen zu integrieren, max. Höhe 2,00m.

Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Von den v.g. Bedingungen abweichende, betrieblich bedingte Einfriedungen bedürfen der Zustimmung durch den Stadtrat und sind in den Bauplänen prüffähig darzustellen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

---

### Werbeanlagen und Beleuchtung

Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.

Um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Laut einer aktuellen Veröffentlichung sind LED mit warmweißer Lichtfarbe (ca. 3000 K) am günstigsten (VOITH, HOIß 2019). Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden (BFN 2019). 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. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. (vgl. Vermeidungsmaßnahmen V4)

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen sollte grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität begrenzt werden. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus sollte vermieden werden.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der St 2220 und der Erschließungsstraße nicht geblendet werden.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der St 2220 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. PV - Module sind so zu errichten, dass negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr auszuschließen sind. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.

### Schutzzonen

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbotszonen entlang der Staatsstraße St 2220. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand:

- BVZ (Bauverbotszone): 20,0m,
- BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m

Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers.

Mit der Bepflanzung ist außerhalb der Sichtdreiecke ein Mindestabstand von 8,5 m zum Fahrbahnrand der Straßen einzuhalten.

---

### Festsetzungen zum Artenschutz

V1: Erhaltung und Schutz vorhandener randlicher und angrenzender Bäume

V2: Gehölzrodungen nur zwischen Oktober und Februar

V3: Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zwischen April und Oktober

V4: Beleuchtung öffentlicher und privater Flächen mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden, Nachtabschaltung

V5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

V 6: Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung

V 7: Verringerung der Barrierewirkung

CEF 1: Schaffung von Ersatzlebensraum für Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenschafstelze

Zur Erläuterung und Beschreibung der Maßnahmen wird an dieser Stelle an den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die dort beschriebenen Ausführungen und Vorkehrungen zu den Vermeidungsmaßnahmen sind vollumfänglich zu beachten.

### **III. HINWEISE**

#### Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind stofflich nicht belastete Flächen, wie Fußwege, Parkplätze, oder Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen mit mind. 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ist auf dem Grundstück herzustellen. Die Ableitung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

#### Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

---

### Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

### Immissionen

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

### Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Weitergehenden Löschwasserbedarf hat der Grundstückseigentümer selbst abzusichern.

### Hinweise zu Pflanzgeboten

Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden (gilt nur für die Sträucher, für Bäume nach Möglichkeit).

Die Pflanzgruben der Bäume müssen mindestens den Anforderungen gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 entsprechen.

### Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 16 – 18 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Castanea sativa (Esskastanie)
- Juglans regia (Nussbaum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Obstbaum

### Pflanzschema für 4-reihige Hecke

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m, Sträucher 2 X V, H 60 – 150 (30 m Pflanzschema)

Ri al	Ri al	Ca be	Co ma	Ac ca	Ro ca	Cr mo	Ri al	Co av	Co av	Li vu	Sa ni	Co sa	Co sa	Co av	Ri al	Cr mo	Cr mo	Ro ar	Li vu
Pr pa	Pr pa	Ca be	Ca be	Li vu	Li vu	Cr mo	Cr mo	Co av	So au	Li vu	Co sa	Co sa	Ac ca	Ac ca	Ri al	Ri al	Cr mo	Li vu	Li vu
Li vu	Li vu	Ca be	Ca be	Co ma	Co ma	Ro ar	Co sa	Sa ni	Ri al	Ri al	Co av	Ac ca	Cr mo	Cr mo	Ro ca	Ca be	Ca be	Ri al	Sa ni
Pr pa	Pr pa	Ca be	Ca be	Li vu	Li vu	Cr mo	Cr mo	Co av	So au	Li vu	Co sa	Co sa	Ac ca	Ac ca	Ri al	Ri al	Cr mo	Li vu	Li vu

Pflanzenliste:

Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
Ca be	Carpinus betulus	7 Stk	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
Co av	Corylus avellana	5 Stk	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
Cr mo	Cataegus monogyna	8 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
			So au	Sorbus aucuparia	1 Stk

**5 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTION**

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich und zum Teil als Wirtschaftsweg genutzt.</p> <p>Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum zwischen März und Juni 2022 insgesamt siebenmal begutachtet, dabei vorhandene Reviervögel (insbesondere Bodenbrüter) und Reptilien gesucht und eine Potenzialabschätzung für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.</p> <p>Folgende Inhalte wurden der saP von Ulrich Meßlinger übernommen:</p>
-------------------------------------	---

### **Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Laut Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde werden hier v.a. betrachtet:

Die Eignung der überplanten Fläche als Lebensraum für

- Säugetiere
- Vögel
- Reptilien
- Amphibien

#### **Säugetiere**

Trotz fehlender linearer Gehölzbestände fungiert der überplante Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat für Fledermäuse. Die wenigen randlich vorhandenen Bäume könnten darüber hinaus auch als Leitlinien bei Flügen zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten fungieren. Sofern diese Gehölze erhalten bleiben (V 1), würde eine Gewerbebebauung keine erhebliche Schwächung beider Funktionen verursachen. Um ein bau-, anlage- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung zu verhindern sind weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich: Während der Dämmerungs- und Nachtzeiten dürfen keine Bauarbeiten erfolgen (V 3). Die Straßen- und Objektbeleuchtung muss mittels schonender LED-Lampen erfolgen, die nur auf befestigte Bodenflächen gerichtet sind und die nachts abgeschaltet wird (V 4).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen besteht für Fledermäuse eine geringe Projektrelevanz.

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet.

#### **Vögel**

Der Eingriffsbereich fungiert als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Bodenbrüter sowie als Nahrungshabitat und Ruhestätte für weitere Vogelarten.

Von der Feldlerche wurden im Eingriffsbereich zwei Reviere festgestellt (vgl. Abb. 4). Ein weiteres Revier liegt bereits jetzt eingeeignet zwischen Straßen und Gewerbebebauung und würde durch weitere Gebäude mit Sicherheit verdrängt. Damit sind drei Feldlerchen-Reviere durch CEF-Maßnahmen auf geeigneten Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Vom Rebhuhn wurden zwei Reviere festgestellt, von denen sich eines über den Eingriffsbereich erstreckt und zu kompensieren ist.

Weitere Vorkommen wertgebender Arten:

- Ein Revier der Wiesen-Schafstelze südlich des Eingriffsbereiches
- Reviere von Feldsperling, Klappergrasmücke und Dorngrasmücke in einer Hecke jenseits der Staatsstraße
- Reviere von Stieglitz und Bluthänfling um Gehölze im Nahbereich des Eingriffes und vorhandener Bebauung

Diese Reviere erscheinen projektbedingt ungefährdet, da sie bereits durch Bebauung und Störungen vorbelastete Flächen betreffen, die dennoch von den genannten Arten akzeptiert werden.

Voraussetzung für ein Weiterbestehen der Reviere ist jedoch eine Erhaltung vorhandener Bäume (V 1).

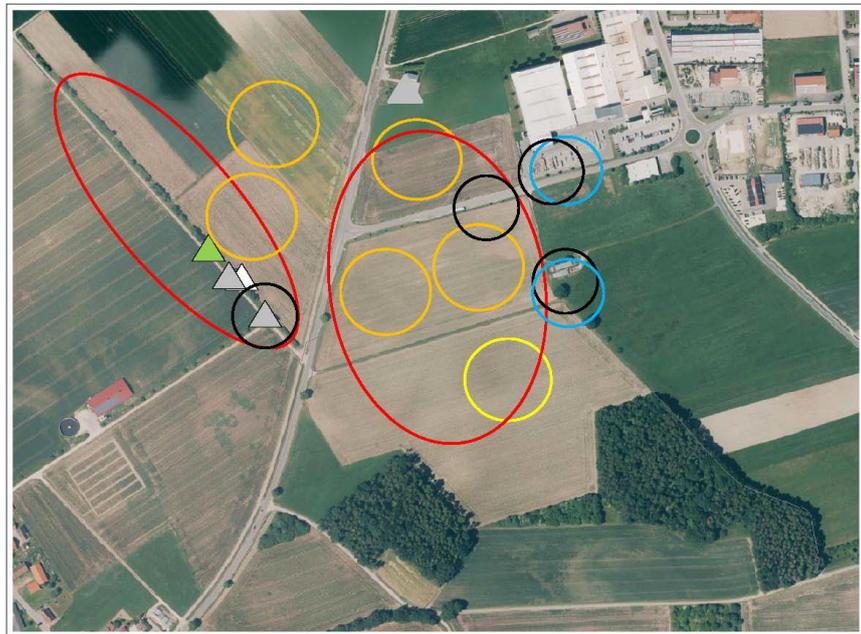


Abb. 4: Reviere planungsrelevanter Vogelarten im Nahbereich des Eingriffes. Rote Ringe = Rebhuhn, orange = Feldlerche, gelb = Wiesenschafstelze, schwarz = Bluthänfling, blau = Stieglitz. Dreiecke: grau = Klappergrasmücke, grün = Dorngrasmücke, weiß = Feldsperling (schematisch)

Weitere planungsrelevante Arten besitzen im Umfeld Reviere und nutzen den Eingriffsbereich flächig oder zumindest randlich zur Nahrungssuche. Für diese Arten wie Wespenbussard, Schwarzmilan, Schwarz- und Grünspecht würde die geplante Gewerbebebauung allenfalls geringfügige, nicht populationswirksame Einschränkungen ihres Nahrungshabitates bewirken.

In angrenzenden und nahegelegenen Gehölzstrukturen ist eine artenreiche Vogelwelt vorhanden. Nachgewiesene Arten sind neben

den o.g. Arten Feldsperling, Dorn- und Klappergrasmücke, Bluthänfling und Stieglitz auch Gartengrasmücke, Goldammer und Buntspecht. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet schon lagebedingt aus. Die geplante Erweiterung könnte mehrere Arten einen teilweisen Verlust von Brut- und Ruhestätten bedeuten. Um dies zu vermeiden, sind randliche und angrenzende Bäume zu erhalten (V 1). Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten, zumal die geplante Eingrünung mittelfristig auch Ersatzbrutplätze liefern wird. Baubedingte Individuenverluste können ausgeschlossen werden, sofern Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit erfolgen (V 2). Bei Bau und Betrieb auftretende Störungen werden als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitats in direkter Nachbarschaft zu bestehender Gewerbebebauung akzeptieren. Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet.

Daneben nutzen weitere in angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen, Feldgehölzen und Wäldern brütende Vögel (z.B. Drosseln, Finken, Tauben, Rabenvögel) die bisherige Ackerfläche zur nistplatznahen Nahrungssuche. Die geplante Bebauung bewirkt für diese Arten keine Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie wenig störungsempfindlich sind. Auch eine wesentliche räumliche Einengung des Nahrungshabitats kann ausgeschlossen werden. Die betroffenen Arten sind bei der Nahrungssuche zum einen räumlich sehr flexibel, zum anderen können auch Gärten und Grünanlagen Nahrungshabitats darstellen.

In Feldgehölzen und Waldflächen im erreichbaren Umfeld von Wolframs-Eschenbach sind Greife wie Mäusebussard, Turmfalke, Sperber, Habicht, Baumfalke und Rotmilan sowie Eulen wie Waldkauz und Waldohreule als Brutvögel zu erwarten. Störungen des Brutgeschäftes und von Ruhestätten können wegen der Entfernung zum Eingriff und vorhandener Vorbelastungen ausgeschlossen werden, ebenso Verluste an Nahrungshabitat-Flächen in relevanter Größenordnung.

Wegen der reichhaltigen Struktur dürfte es zu regelmäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten im überplanten Bereich kommen, auch von artenschutz-rechtlich relevanten Bodenbrütern, Greifvögeln und Eulen. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen mit Glasflächen, was Vermeidungsmaßnahmen erforderlich macht (V 5).

Nur unter der Voraussetzung der o.g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Gewerbegebietserweiterung bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

### **Reptilien**

An einem benachbarten, mit Erdreich angeböschtem Silo ist ein individuenschwaches Auftreten der Zauneidechse zu erwarten. Eine gelegentliche Passage des ansonsten als Habitat ungeeigneten Eingriffsbereiches kann nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 6-7).

Auch nutzungsbedingte Individuenverluste können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sie unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben würden ("allgemeines Lebensrisiko"). Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

### **Amphibien**

Aufgrund seiner Lage am Rand der Bebauung und abseits von Gewässern besitzt das Planungsgebiet nur begrenzte Bedeutung für Amphibien. Dennoch kann die Anwesenheit der streng geschützten Arten Laubfrosch und Knoblauchkröte nicht ausgeschlossen werden. Der Eingriffsbereich dürfte zumindest von Einzelindividuen dieser Arten erreicht oder durchwandert werden. Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 6-7).

Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Weitere Arten und Gruppen**

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

Schutzgut „Boden“	<p>Der geologische Untergrund gehört zum triasischen Keupergebiet. Das älteste anstehende Gestein ist der Schilfsandstein. Er zieht sich als meist schmales Band an den Hängen der Bachtäler entlang. Im Tal der Fränkischen Rezat und deren Nebentäler treten die geologisch jüngeren Lehrbergschichten morphologisch mit steilem Anstieg über dem schmalen Band des Schilfsandsteins in Erscheinung; sie sind aber durch Gehängeschutt in vielen Stellen überdeckt. Die Talfüllungen bestehen aus Lehmen, lehmigen Sanden, bindigkeitsarmen Sanden, Kiesen und Schottern. In den Hangschulter- und Oberhangbereichen ist der Bodenabtrag stark ausgeprägt.</p> <p>Hier sind die Böden besonders flachgründig. Bei sandigen Gesteinen, wie dem Schilfsandstein, überwiegt die Braunerde, die meist nur schwach entwickelt ist. Sobald dieser Boden ackerbaulich genutzt, setzt lebhaftere Flächenerosion ein, so dass Pelosole entstehen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Das geplante Gewerbegebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer.</p> <p>Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Das Untersuchungsgebiet wird großklimatisch dem Klimabezirk Fränkisches-Keuper-Lias-Land zugeordnet. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gemeindegebiet zwischen 600 und 650 mm jährlich.</p> <p>Die mittlere Jahrestemperatur beträgt + 7- 8° C. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Plangebiet liegt im Süden von Wolframs – Eschenbach.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Westen an die St 2220 an. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das östlich angrenzende Flurstk. 500 liegt im Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Westl. der Biederbacher Straße“. Nördlich grenzt die Ludwig-Erhard-Straße an.</p> <p>Diese für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.</p> <p>Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,3 ha und umfasst die Flurstücke 510, 508/1, 499 (teilw.) der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.</p>

	Durch die bestehende Nutzung als Acker, die Straßen und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört.
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.
Schutzgut „Mensch“	Auf der Süd- und Ostseite des Planungsgebietes liegen landwirtschaftliche Wege. Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/23585-0 zu verständigen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert. Ein regelmäßiges Durchwandern auch durch Individuen streng geschützter Arten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## 6 SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

Im Geltungsbereich und dessen Umgriff sind keine Schutzgebiete betroffen.

### 6.1 BAYERISCHE BIOTOPKARTIERUNG

Im Geltungsbereich und im Umkreis von 1.000 m liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen.

### 6.2 BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/23585-0 zu verständigen.

## 7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p><b>Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse</b> Während der Bauphase sind Lärm- und auch Staubemissionen in die Umgebung teilweise unvermeidbar. Besonders störungsempfindliche Arten gegenüber Lärm könnten dadurch betroffen sein. Durch Baueinrichtungen, -materialien und -maschinen sowie arbeitende Personen, die im Gebiet gewöhnlich nicht vorhanden sind, können wildlebende Tiere gestört oder getötet werden. Durch Erschließungsmaßnahmen und Bebauung wird Oberboden umgelagert und der Boden verdichtet und versiegelt. Dies kann zum Verlust von Reproduktions- und Nahrungshabitaten von im Gebiet lebenden Wildtieren führen. Es werden keine Gehölzentfernungen vorgesehen. Wodurch gewährleistet wird, dass keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von in Gehölzen brütenden Vogelarten entfernt werden.</p> <p><b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse</b> Durch das Baugebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, umgewandelt und teilweise versiegelt. Folglich verschwinden dauerhaft Reproduktions- und Nahrungsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten (z.B. bodenbrütende Vögel). Für Arten, die horizontale Landschaftselemente meiden, könnte durch die Kulissenwirkung des neuen Baugebietes Lebensraum verloren gehen. Die Mobilität bodenbewohnender Tiere wird beeinträchtigt (z.B. durch die Barrierewirkung von Mauern und Straßen). Weitere Trennungsbarrieren entstehen aufgrund von Licht- und Lärmemissionen. Durch die Abführung des Regenwassers geht ein Teil für die Grundwasserneubildung verloren.</p> <p><b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse</b> Durch das Gewerbegebiet entsteht zusätzlicher Verkehr (Zunahme von Licht- und Lärmemissionen) und das Aufkommen von Menschen in diesem Bereich nimmt stark zu, was angrenzende störungsempfindliche Arten verdrängen könnte. Jedoch unterliegt das Gebiet auch jetzt schon Störungen durch das angrenzende Gewerbegebiet, Straße und die Landwirtschaft. Durch die Beleuchtung des Gebietes sowie der Zufahrten ist von zusätzlichen nächtlichen Lichtemissionen auszugehen. Dadurch kann die nachtaktive Fauna in ihrer Aktivität gestört werden. (s. saP, Büro Ulrich Meßlinger,)</p>
---	---

	<p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Boden“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird teilweise unterbunden. Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ von 0,8 eindeutig beschränkt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden. Das unbelastete Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort zeitverzögert abgeleitet.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Klima“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Durch die bestehende Nutzung als Acker, die Straßen und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, in dem sich das Planungsgebiet befindet, ist als eher gering einzustufen.                  Das Plangebiet beeinträchtigt keine exponierten, kulturhistorisch wertvollen bzw. landschaftsprägenden Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.                  Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen sollen das</p>

	<p>Gewerbegebiet optisch begrenzen.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Durch die Gewerbenutzung mit einer GRZ von 0,8 entstehen Gewerbeflächen mit einem geringen Freiflächenanteil. Durch die bisherige Nutzung als Acker ist die ökologische Vielfalt stark eingeschränkt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bestehende Straßen. Das Verkehrsaufkommen und damit verbundene Emissionen werden nicht erheblich gesteigert. Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p><u>Bei Durchführung:</u>                  Obwohl im direkten Eingriffsbereich keine Gewässer und keine von Amphibien bevorzugten Landhabitate vorhanden sind, kann ein regelmäßiges Durchwandern auch durch Individuen streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Die Gefahr von projektbedingt entstehenden anlagen- und betriebsbedingten Individuenverlusten kann durch Vermeidungsmaßnahmen auf das Niveau des allgemeinen Lebensrisikos minimiert werden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>                  Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>

**8 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN**

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Da es projektbedingt zu Individuenverlusten planungsrelevanter Arten kommen könnte, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen (vgl. Urteil des Bayerischen VGH vom 30.03.2010, 8 N 09.1861 - 1868, 8 N 09.1870 - 1875). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.</p> <p>V 1: Die randlich an Straßenrändern und auf der Nachbarfläche Flurnr. 492 vorhandenen Bäume werden erhalten und während der Bauzeit gegen mechanische Verletzungen geschützt.</p> <p>V 2: Bereits aufgrund § 39 BNatSchG sowie auch zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Fledermäusen, brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln sind jegliche Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zulässig.</p> <p>V 3: Zur Vermeidung von Störungen erfolgen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.</p> <p>V 4: Alle Beleuchtungsanlagen an Straßen und im Außenbereich von Betrieben werden mit LED-Lampen (Farbtemperatur &lt; 2.700 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Straßenbeleuchtung und Lampen auf Betriebsgelände werden nachts abgeschaltet oder mit Bewegungssensoren ausgestattet.</p> <p>V 5: Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung</p>
---	--

größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glas-flächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

V 6: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Bau-gruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet.

V 7: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

#### **CEF-Maßnahmen**

Zur Kompensation der drei Feldlerchen Reviere, des Rebhuhn -, Schafstelzen Revieres und der potentiell vorkommenden Wachtel wird im Norden von Wolframs-Eschenbach auf Flurnr. 1213, Gmk. Wolframs-Eschenbach entsprechend der Empfehlung der saP eine wechselnde Ackerbrache angelegt.

Die derzeit als Acker genutzte, leicht nach Süden geneigte Fläche weist vergleichbare landschaftliche Eigenschaften auf wie der Eingriffsbereich und ist für Bodenbrüter erreichbar, ohne größere Waldbarrieren passieren zu müssen. Die Fläche liegt etwa 2,2 km vom Eingriff entfernt.

Dass ca. 16.100m<sup>2</sup> große Grundstück hat eine Länge von ca. 350 m und eine Breite von ca. 46 m.

Westlich grenzt die Kreisstraße AN 12 an, östlich ein Feldweg, nördlich und südlich weitere Ackerflächen. Rund 200 m südlich liegt eine kleine Gehölzgruppe.

	<p><b>Durchführung der Maßnahme</b></p> <p>Innerhalb dieses Bereiches soll eine selbstbegründende Ackerbrache geschaffen werden.</p> <p>In jährlichem Wechsel wird im März bis Mitte April eine Hälfte der Fläche in Längsrichtung umgebrochen, so dass stets offener und lückig mit Ackerwildkräutern bewachsener Ackerboden und damit eine Eignung der Gesamtfläche als Bruthabitat für Feldlerchen gegeben bleibt. Der Aufwuchs bleibt im Folgejahr stehen und wird im zweijährigen Turnus umgebrochen.</p> <p>Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).</p> <p>Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Ackerbrache (A2)</p> <p><b>Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:</b></p> <p>Die Ackerbrache (CEF – Maßnahme) ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen.</p> <p>Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rassengittersteine, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.</p> <p>Die Möglichkeit des Zuflusses von Oberflächenwasser aus Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Flächen ist baulich zu unterbinden. Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser kann durch eine mindestens 30 cm dicke, bewachsene Oberbodenschicht versickern.</p>

Schutzgut „Klima“	<p>Um das Aufheizen von Freiflächen möglichst zu reduzieren wird die Bodenversiegelung auf das nötige Minimum reduziert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.</li> <li>- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.</li> </ul>
Schutzgut „Landschaft“	<p><b><u>Innere Durchgrünung des Planungsgebietes</u></b>                  Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, unabhängig von den ausgewiesenen Pflanzgeboten, ein standortgerechter heimischer, großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauern zu unterhalten. Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.</p> <p><b><u>Randeingrünung des Planungsgebiets</u></b></p> <p><b><u>Hecken</u></b>                  Im Süden des Gewerbegebietes ist ein Grünstreifen geplant. In den ca. 274 m langen Grünstreifen wird eine vierreihige Hecke entsprechend Pflanzschema angelegt.</p> <p><b><u>Baumreihe</u></b>                  Im Westen des Gewerbegebietes ist ein Grünstreifen geplant. In den ca. 150 m langen Grünstreifen wird eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung (StU 16 – 18 cm) gepflanzt.                  In dem Grünstreifen im Norden des Geltungsbereiches, entlang der „Ludwig-Erhard-Str.“ ist bereits eine Baumreihe mit Laubbaumhochstämmen vorhanden.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „ Sach- und Kulturgüter“	Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

Schutzgut „Wechsel- beziehungen“	Keine Maßnahmen

## **9 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE**

Der gewählte Standort ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Ver- und Entsorgung sind durch die angrenzende Bebauung gesichert bzw. leicht zu erweitern. Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes und die Straßen ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

## **10 VERWENDETE VERFAHREN**

Durch den Bebauungsplan des Gewerbegebietes „Westl. der Biederbacher Straße“ findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

## **11 UVP BEDARF**

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## **12 ABWÄGUNG**

Da die Stadt Wolframs - Eschenbach Gewerbeflächen benötigt, um vor Ort dem Bedarf gerecht zu werden, kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ackernutzung, Ortslage) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

---

Aufgestellt: Wolframs-Eschenbach, den

.....  
1. Bürgermeister