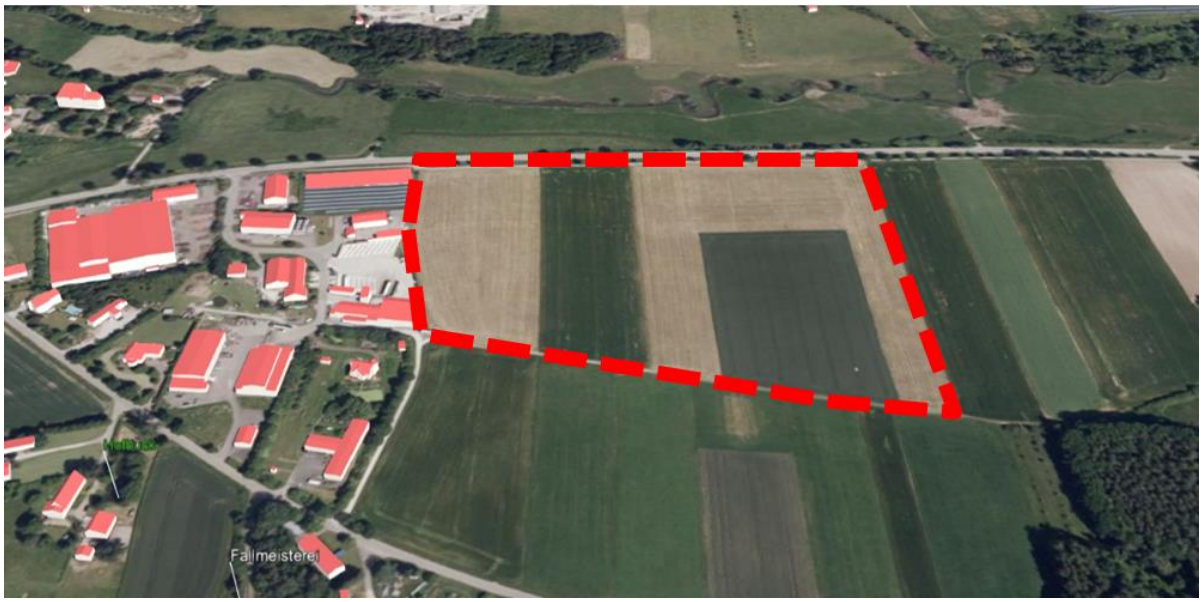
Gemeinde Mönchsroth

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan "Brandfeld II"
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 01.08.2022

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Mönchsroth
vertreten durch
die 1. Bürgermeisterin Edith Stumpf

Hauptstraße 2
91614 Mönchsroth

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner ByAK

Silvio Pohle
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitekt ByAK

Claudio Lenz
B. Sc. Umweltschutzingenieur

Malte Reimann
M. Sc. Raumplanung

Planstand **Vorentwurf vom 01.08.2022**

Nürnberg, 01.08.2022
TB|MARKERT

Mönchsroth, _____
Gemeinde Mönchsroth

_____
Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

_____
Edith Stumpf
1. Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**6**
A.1	**Anlass und Erfordernis**	**6**
A.2	**Ziele und Zwecke**	**6**
A.3	**Ausgangssituation**	**6**
A.3.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	6
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.4	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**10**
A.4.1	Übergeordnete Planungen	10
A.4.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	14
A.4.3	Schutzgebiete und schützenswerte Objekte	15
A.4.4	Wasserhaushalt	16
A.4.5	Emissionen und Immissionen	17
A.4.6	Denkmalschutz	18
A.4.7	Baubeschränkungen	18
A.5	**Planinhalt**	**18**
A.5.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	18
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	19
A.5.3	Art der baulichen Nutzung	19
A.5.4	Maß der baulichen Nutzung	19
A.5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	20
A.5.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO	20
A.5.7	Abgrabungen und Aufschüttungen	20
A.5.8	Grünordnung	22
A.5.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	25
A.5.10	Immissionsschutz	30
A.5.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	30
A.5.12	Flächenbilanz	31
B	**Umweltbericht**	**32**
B.1	**Einleitung**	**32**
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	32
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	33
B.2	**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes**	**36**
B.2.1	Schutzgut Fläche	36
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	37

B.2.3 Schutzgut Boden 38
B.2.4 Schutzgut Wasser 40
B.2.5 Schutzgut Luft und Klima 41
B.2.6 Schutzgut Landschaft 42
B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 42
B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 43
B.2.9 Wechselwirkungen 43

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 43

B.3.1 Wirkfaktoren 43
B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 44
B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 44
B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 45
B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 46
B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima 46
B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 47
B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 47
B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 47
B.3.10 Wechselwirkungen 48
B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes 49
B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 49
B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 50

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 50

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 51

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung 51
B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes 52
B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen 54
B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen 56

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 56

B.7 Zusätzliche Angaben 56

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 56
B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 57
B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) 57
B.7.4 Referenzliste mit Quellen 57

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 58

C Rechtsgrundlagen 60

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 60

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Mönchsroth im Landkreis Ansbach verfolgt das Ziel, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet zu ermöglichen und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern.

Die Georg Müller und Töchter GmbH & Co. KG (Willburgstetten) ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Mönchsroth herangetreten, unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet Brandfeld angrenzend einen neuen Betriebsstandort als Lagerplatz mit Siebanlage für Substrate für den Garten- und Landschaftsbau zu realisieren. Der geplante Standort ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Für das Vorhaben besteht gegenwärtig kein Baurecht; die Aufstellung eines Bebauungsplans wird erforderlich.

Die Erschließung des Vorhabens soll von der Staatsstraße 2385 (kurz: St 2385) über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brandfeld“ festgesetzte Stichstraße erfolgen. Diese dient auch der Erschließung der bislang unbebaut gebliebenen Grundstücke auf den Flst.-Nrn. 757, 757/1, 757/2, 757/3 innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und ist bis heute nicht realisiert. Um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2385 zu gewährleisten wird bei Nutzung dieser Flächen sowie bei Erweiterung des Gewerbegebietes absehbar eine Linksabbiegespur in der Staatsstraße erforderlich.

Die Gemeinde Mönchsroth nimmt daher den Ansiedlungswillen der Georg Müller und Töchter GmbH & Co. KG zum Anlass, den Bebauungsplan „Brandfeld II“ aufzustellen, um das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern und die verkehrliche Anbindung in Verbindung mit dem zu erweiternden Gewerbegebiet neu zu ordnen.

A.2 Ziele und Zwecke

Folgende Ziele und Zwecke stellen die wesentlichen Eckpunkte des vorliegenden Bebauungsplans dar:

- Angebotsorientierte Flächenausweisung für gewerbliche Siedlungszwecke
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde Mönchsroth
- Neustrukturierung der Verkehrssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Städtebaulich und landschaftlich verträgliche Anpassung der topografischen Gegebenheiten
- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes
  - Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Osten der Gemeinde Mönchsroth. Im Westen, direkt an das Plangebiet angrenzend, befindet sich das Gewerbegebiet Brandfeld. Im Norden verläuft die St 2385 nördlich der Straße fließt die Rotach, ein Zufluss des Bodensees im

südlichen Oberschwaben in Baden-Württemberg. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an, diese Flächen grenzen ihrerseits an das Waldgebiet „Brand“ an.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 8,8 ha und umfasst die Flst.-Nrn. 754, 755, 756, 757, 757/1, 757/2, 757/3, sowie Teilbereiche der Flst.-Nrn. 745 und 746 jeweils der Gemarkung Mönchsroth. Die Flächen befinden sich teilweise in privatem Eigentum (Flst.-Nrn. 754, 755, 756, 757 und 757/2), sowie im Besitz der Gemeinde Mönchsroth und des Freistaates Bayern (Flst.-Nrn. 745, 746 757/1 und 757/3).

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.3.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Osten, Süden und Norden um das Plangebiet befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die St 2385, welche die Gemeinde Mönchsroth im Westen mit der im Osten liegenden Gemeinde Wilburgstetten verbindet.

Im Westen liegt das Gewerbegebiet Brandfeld, welches seinerseits im Westen an die Wohnbebauung von Mönchsroth angrenzt.

A.3.2.2 Verkehrserschließung

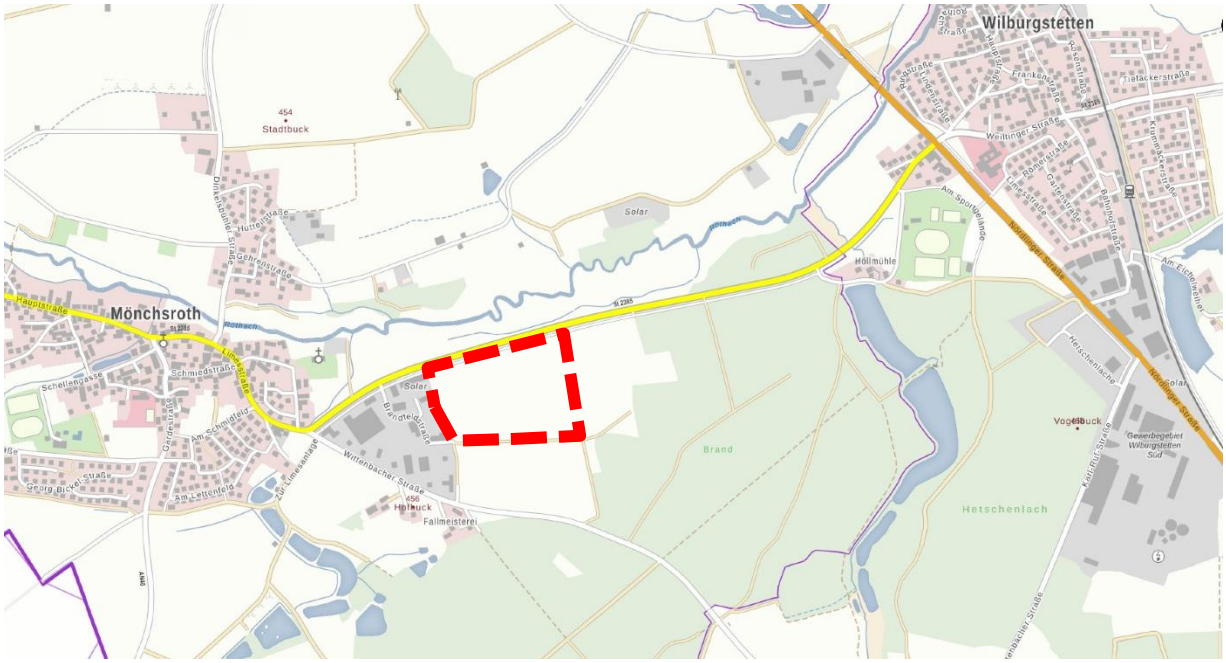


Abbildung 1: Lageplan Verkehrserschließung, rote Umrandung entspricht dem Geltungsbereich (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Zugriff 23.05.2022)

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz in Richtung Wilburgstetten erfolgt über die Ortsverbindungsstraßen nach Wilburgstetten (St 2385), auf die Bundesstraße 25 – Wilburgstetten, nach Feuchtwangen-Nord (A 6) und Donauwörth (B 2).

A.3.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Mönchsroth liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) D59, „fränkisches Keuper-Liasland“ und gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Meyern / Schmidthüsen, 1953 – 1962) in der Einheit 113, „Mittelfränkisches Becken“ mit der Untereinheit (ABSP) 113-A, „Mittelfränkisches Becken“. Diese befindet sich in der Großlandschaft 4, „südwestliche Mittelgebirge / Stufenland. Das Mittelfränkische Becken ist eine flache bis hügelige Landschaft in Franken, die zu einem kleinen Teil nach Baden-Württemberg hineinragt.

Nördlich des Planungsgebiet wird überwiegend Ackerbau betrieben und mit der naturnahen Wörnitz und den größeren Waldflächen im Osten und Norden ist diese Region aus landschaftlicher Sicht strukturreich. Im Westen befindet sich das landschaftlich strukturarme Industriegebiet Brandfeld. Geschossigkeiten zwischen ein bis zwei Vollgeschossen sowie Flach- und Satteldächer prägen den Charakter des westlich angrenzenden Gewerbegebietes. Hervorzuheben ist die Anlage zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie im Nordosten des Bebauungsplans „Brandfeld“, deren PV-Module im Bereich der Staatsstraße aufgeständert sind.

Die Flächen des Planungsgebietes selbst sind von mittlerer Struktur, hier wird intensiv Ackerbau und extensive Grünlandwirtschaft betrieben. Das Landschaftsbild wird durch intensive Landwirtschaft, Waldstrukturen (den „Brand“ Wald) und die Hanglage zur Rotach-Talaue geprägt. Im Osten innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Flachland Biotop. Nördlich der St 2385 ist die Landschaft mit der Rotach strukturreicher und als FFH-Gebiet ausgewiesen. Zwischen der St 2385 und dem Planungsgebiet verläuft ein Rad- und Fußgängerweg, entlang dessen eine Baumreihe gepflanzt ist.

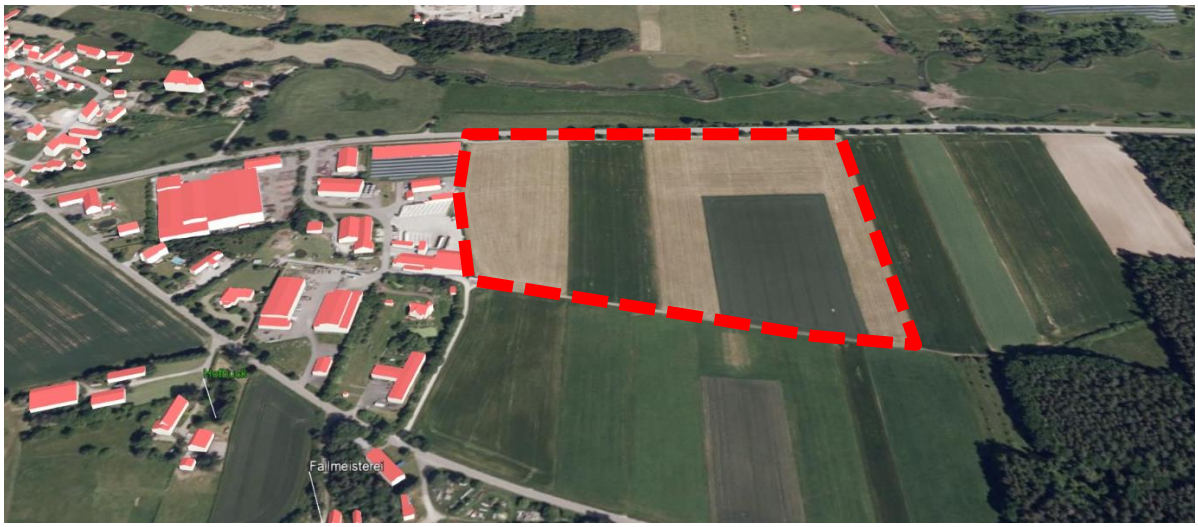


Abbildung 2: Schrägluftbild von Süden, rote Umrandung entspricht dem Geltungsbereich (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

A.3.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist mit der gesetzten Baumreihe entlang des Rad- und Fußgängerweges und dem nahegelegenen Wald von mittlerer Struktur.

Abbildung 3: Blick in Richtung Süd-Westen in das Planungsgebiet, mit den Acker- und Grünlandflächen sowie dem bestehenden Gewerbegebiet „Brandfeld“ im Hintergrund, 12.07.2022

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nahezu vollständig dräniert. Das Dränwasser und Niederschlagswasser werden in einem Graben zwischen dem Rad- und Fußgängerweg und der St 2385 gesammelt. Der Graben hat eine Lebensraumfunktion insbesondere für Amphibien und Libellen und kann als Trittsteinbiotop mit dem im Norden angrenzenden FFH-Gebiet angesehen werden. Die Gehölzbestände könnten manchen Vogelarten als Nest- und Brutstätte dienen.

A.3.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Informationen über Kampfmittel und Altlasten liegen nicht vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

Das Gemeindegebiet Mönchsroth wird im LEP als Teil einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01. Januar 2020) zu beachten.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [G 1.2.6]
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie Stärken ausgebaut werden. [G 1.4.1]
- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt [Z 2.2.3]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, […], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann […]. [G 2.2.5]
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G.3.3]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]. [Z 3.3]
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [G 5.1]

A.4.1.2 Regionalplan 8 – Westmittelfranken

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 06. Mai 1986 mit seinen verbindlichen Änderungen (letzte Änderung: 29. Änderung in Kraft seit 16.03.2022), stellt das Gemeindegebiet Mönchsroth als ländlichen Teilraum dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die nahegelegene Gemeinde Wilburgstetten ist als Kleinzentrum, welches bevorzugt entwickelt werden soll, dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Dinkelsbühl und liegt mit Wilburgstetten auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Stadt Ansbach bildet das Oberzentrum für die Region 8 – Westmittelfranken.

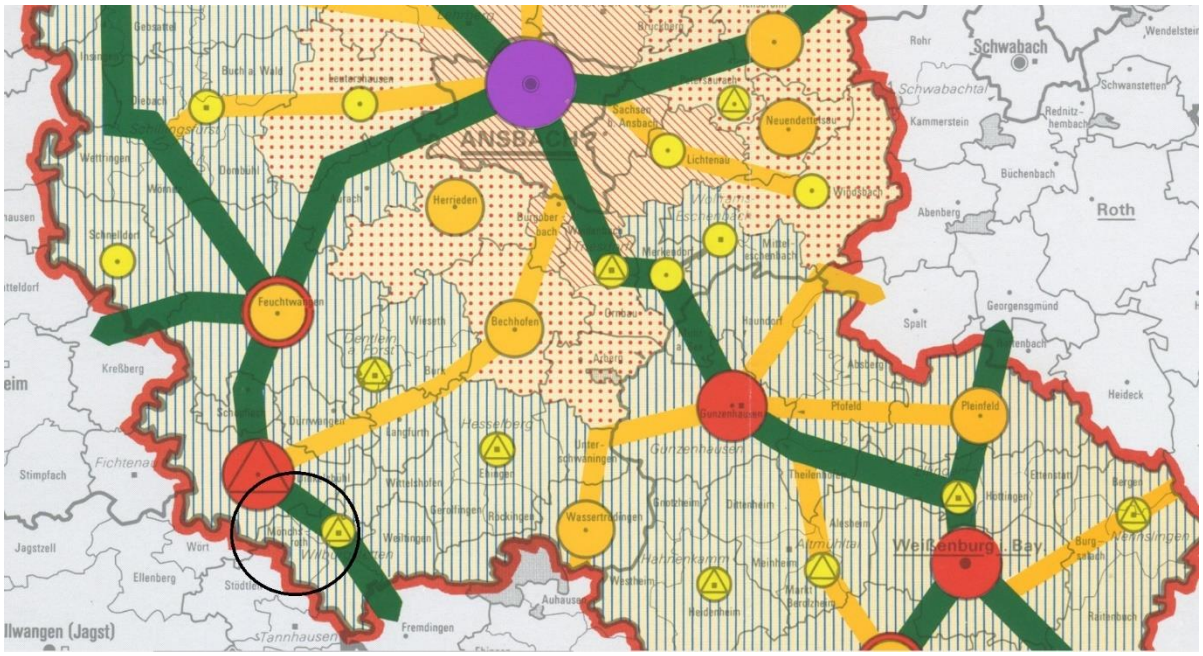


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 8 - Westmittelfranken, Karte 1 Raumstruktur (2000), ohne Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

Kapitel 1 Übergeordnete Ziele

1.3 Die Standortvoraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der einzelnen Teilräume sollen durch den Ausbau des regionalen Straßennetzes, bevorzugt entlang der Entwicklungsachsen und zwischen den zentralen Orten, sowie durch eine attraktive öffentliche Verkehrsbedienung, vor allem unter Einbeziehung von Bahnhaltepunkten, insbesondere von und zu den regionalen Arbeitsmärkten, verbessert werden. Der konsequente Ausbau der Abwasserbeseitigung wie auch die Stärkung des Verbundes der Wasserversorgung soll angestrebt werden. Ferner soll zur Stärkung der wirtschaftsnahen Infrastruktur auf eine Verbesserung der Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten hingewirkt werden.

1.4 Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf

die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.

Kapitel 3 Siedlungsstruktur

3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

Kapitel 5 Wirtschaft

5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden. Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden.

5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachse und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden. Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

[…]

In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden.

A.4.1.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

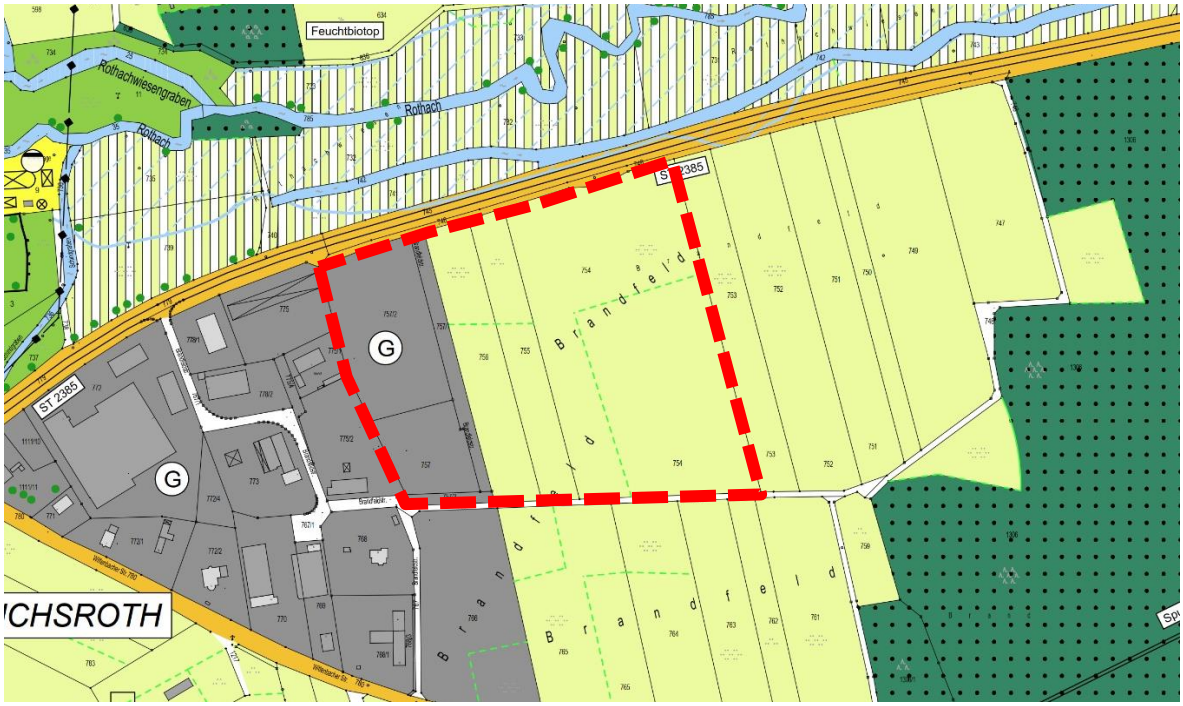


Abbildung 5: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mönchsroth (Stand: Dezember, 1985), rote Umrandung entspricht dem Geltungsbereich

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet die Flst.-Nrn. 757, 757/1, 757/2 und 757/3 bereits als gewerbliche Baufläche da. Die restlichen Flächen des Plangebietes sind jedoch für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vorgesehen ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (5. Änderung).

A.4.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

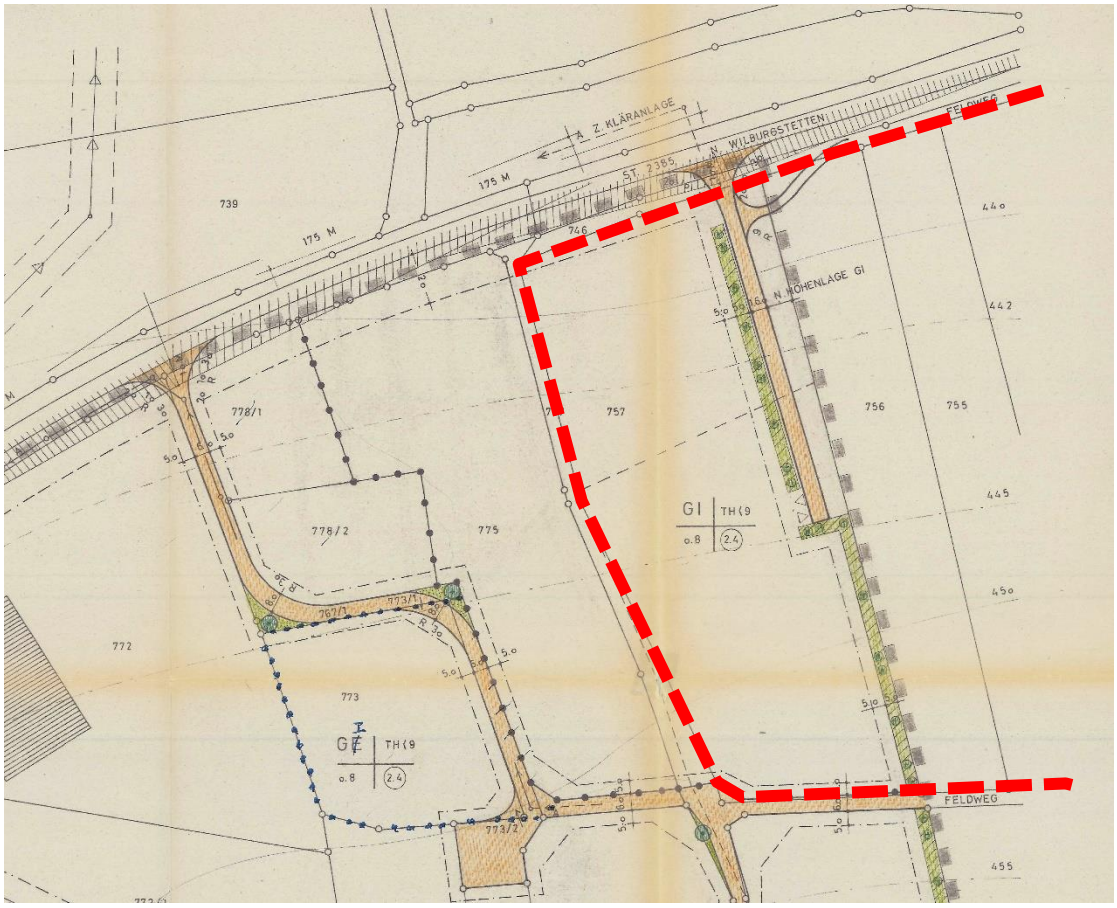


Abbildung 6: Bebauungsplan Brandfeld, Gemeinde Mönchsroth – Landkreis Ansbach (Stand: Mai, 1993), mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brandfeld II“ (rotgestrichelt)

Ein Teil des Plangebietes (Flst.-Nrn. 757, 757/1, 757/2, 757/3) liegt innerhalb des Bebauungsplans Brandfeld. Hier bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben gegenwärtig nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Brandfeld ist seit dem 02.02.1996 rechtsverbindlich und setzt für die überplanten Flächen ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (BauNVO 1990) fest.

Die von der Staatsstraße nach Süden führende, im Bebauungsplan festgesetzte Straße ist wie auch die Ortsrandeingrünung nach Osten nicht realisiert. Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) sowie zu den zulässigen Wandhöhen

Die restlichen Flächen des Plangebietes (Flst.-Nrn. 754, 755 und 756) sind dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Zulässig sind nur die nach § 35 BauGB privilegierten Nutzungen.

A.4.3 Schutzgebiete und schützenswerte Objekte

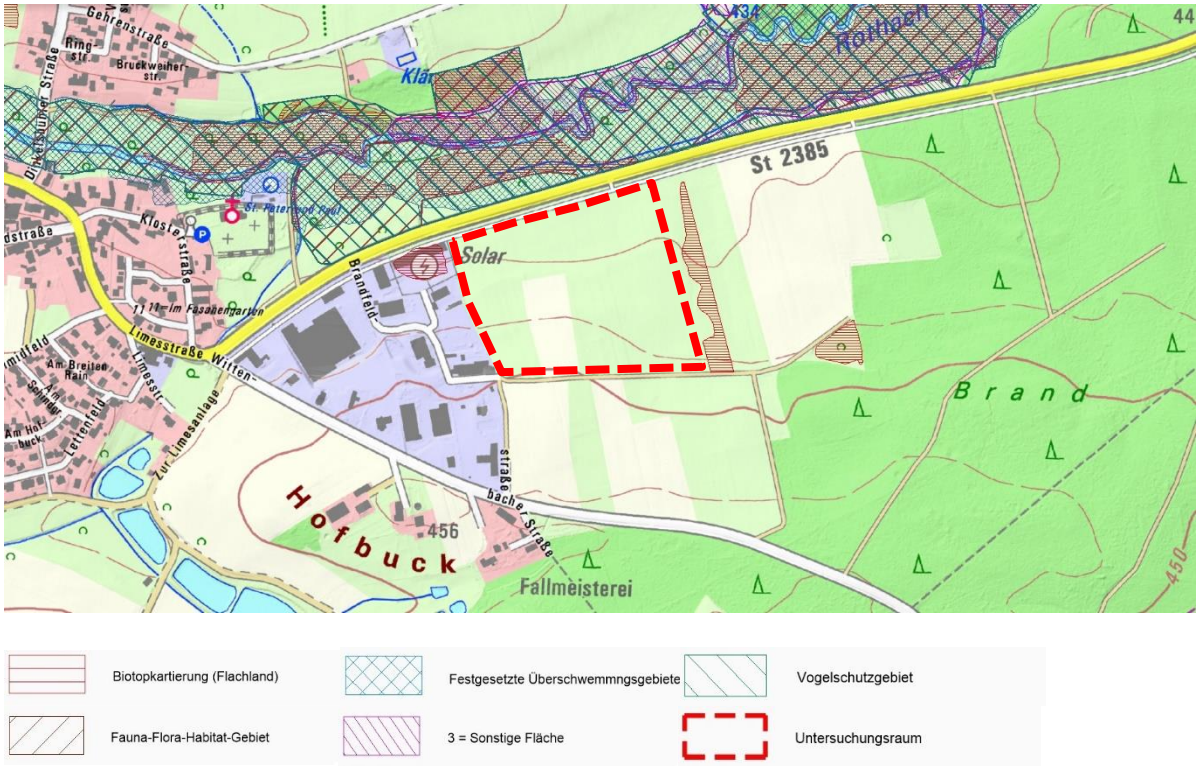


Abbildung 7: Übersichtskarte der Schutzgebiete (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, *EuroGeographics*; Zugriff 08.07.2022)

Östlich an das Plangebiet grenzt das amtlich kartierte Biotop - Biotopteilflächen Nr. 6928-1232-002, „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Mönchsroth“ - an.

Weitere nahe gelegene, Biotope befinden sich 75 m östlich in Richtung Waldrand, „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Mönchsroth“ (6928-1232-003).

Der Uferbereich der Rotach, ca. 70 m nördlich der St 2385, ist abschnittsweise als Biotop „Auwald- und Röhrichtstreifen am Unterlauf der Rotach (6928-1226)“ ausgewiesen.

Mehrere Teilflächen des Uferbereiches der Rotach sind zusätzlich als Biotopflächen ausgewiesen; „Nasswiese östlich von Mönchsroth“ (6928-1230), „Extensivwiese nordöstlich von Mönchsroth“ (6928-1225), „Gehölze an einem Gewässer nordöstlich von Mönchsroth (6928-1224), „Extensiv- und Nasswiese östlich von Mönchsroth“ (6928-1229), „Extensivwiese mit Feuchtbiotopanteil östlich von Mönchsroth“ (6928-1231) und „Nass- und Extensivwiesen in der Rotach-Aue südwestlich von Wilburgstetten“ (6928-1235).

Der Uferbereich der Rotach ist beidseitig als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Zusätzlich ist der Uferbereich als Vogelschutzgebiet, „Noerdlinger Ries und Woernitztal“ (7130-471) und als FFH-Schutzgebiet, „Wörnitztal“ (7029-371) ausgewiesen.

A.4.4 Wasserhaushalt

Über die genaue Höhe und Beschaffenheit des Grundwassers liegen derzeit noch keine Erkenntnisse vor. Es ist jedoch von einer hohen Grund- bzw. Schichtwasserhöhe auszugehen. Die anstehenden Böden weisen einen hohen Durchlässigkeitsbeiwert auf.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Das Gebiet gehört zum Einzugsbereich der Rotach, die an dieser Stelle sehr naturnah verläuft und wenig begradigt wurde.

Im Plangebiet verlaufen Drainagen, die bei der Erschließungsplanung bzw. der Entwässerung zu berücksichtigen sind.

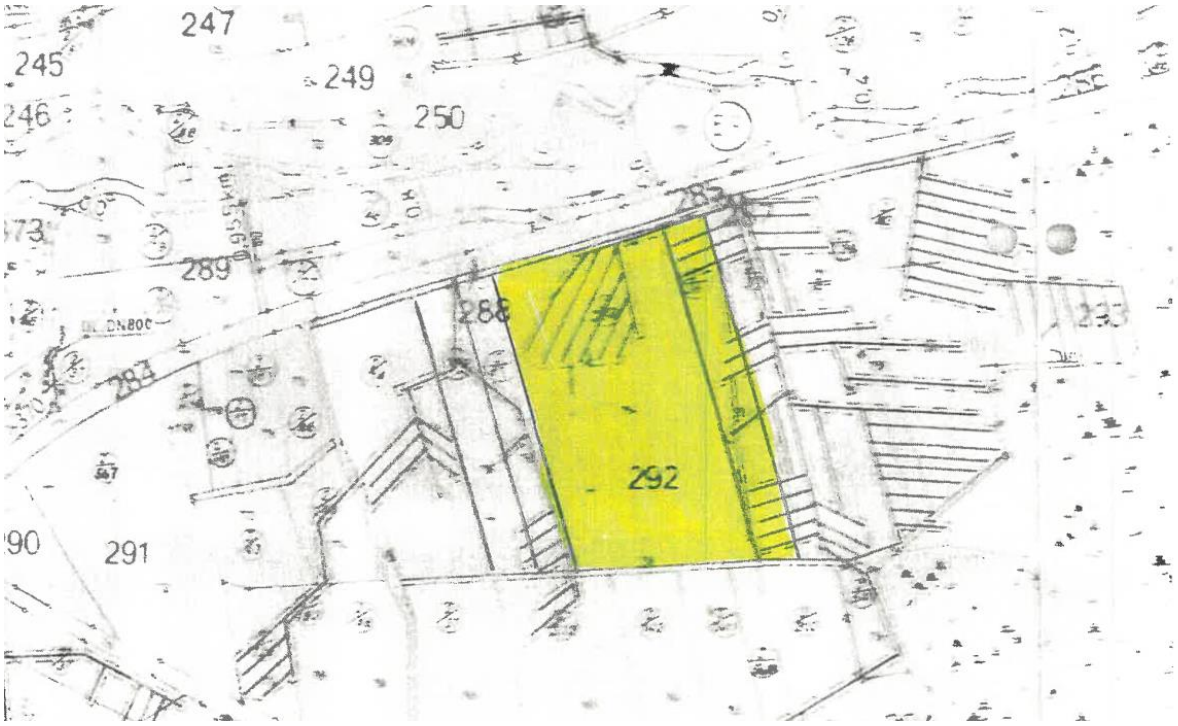


Abbildung 8: Drainageleitungen im Planungsraum

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung"

des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird hingewiesen.

A.4.5 Emissionen und Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen sowie Gewerbelärmemissionen des westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes ein.

Laut Verkehrszählung aus dem Jahre 2015 vom Bayrischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr setzt sich das Verkehrsaufkommen auf der St 2385 Richtung Wilburgstetten innerhalb von 24 h wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Verkehrszählung für die St 2385 in Richtung Wilburgstetten (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2015)

Kfz	LV	SV
2532	2312	220

Kfz = Kraftfahrzeuge; LV = Leichtverkehr (Krad, Pkw und Lieferwagen); SV = Schwerverkehr (ab 12 t Nutzlast);

Daraus ergeben sich folgende Mittelungspegel:

Tabelle 2: Lärmmittelungspegel für die St 2385 Richtung Wilburgstetten (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2015)

LMT [dB(A)]	**LMN** [dB(A)]	**LMD** [dB(A)]	**LME** [dB(A)]
61,27	53,72	51,94	58,30

Tagesbereich 6 – 22 Uhr (LMT), Nachtbereich 22 – 6 Uhr (LMN), Tagesbereich 6 – 18 Uhr (LMD) und Abendbereich 18 – 22 Uhr (LME)

Die nächstgelegene bestehende Wohnnutzung liegt in ca. 400 m Entfernung innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche, die nächste Wohnnutzung innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegt in etwa 500 m Entfernung.

Auf das Plangebiet wirken weiterhin Geruchs-, Lärm-, und Staubemissionen ein, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufen werden.

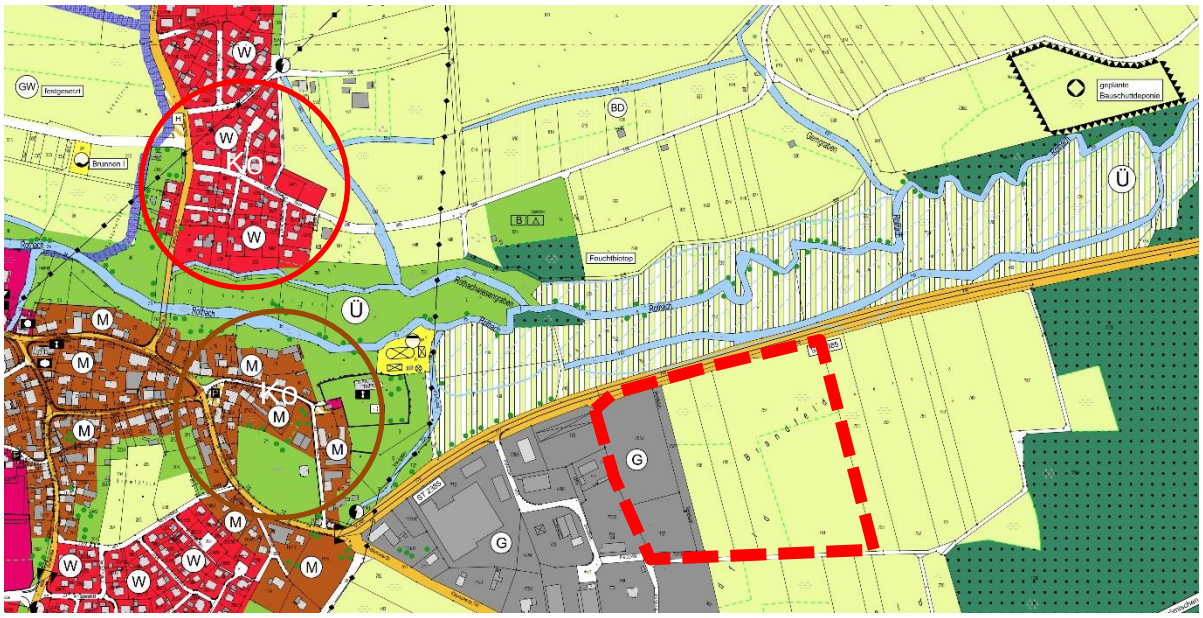


Abbildung 9: Nächstgelegene Wohn- (rot) und Mischgebiete (braun) im Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot gestrichelt (Stand: Dezember, 1985, digitalisierte Fassung 2015)

A.4.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Das nächst gelegenen Bodendenkmal liegt ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.4.7 Baubeschränkungen

Gemäß Art. 23 BayStrWGE dürfen keine baulichen Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn abgerechnet, errichtet werden.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Das Gewerbegebiet Brandfeld wird nach Osten erweitert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Brandfeld dargestellte

Stichstraße, in der Staatsstraße wird ergänzend eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Dichte und Höhenentwicklung orientieren sich am westlich angrenzenden Bereich. Auf der östlichen Teilfläche werden bauliche Anlagen von bis zu 30 Meter Höhe ermöglicht um den Bedürfnissen eines Erde und Sande verarbeitenden Betriebes gerecht zu werden.

Das Plangebiet wird terrassiert. Im nördlichen Bereich zu St 2385 und dem parallel verlaufen Rad- und Fußweg ist eine Wallaufschüttung mit einer Höhe von ca. 2 m vorgesehen, dieser soll durch Bepflanzungen eingegrünt werden. Der östliche Bereich des Plangebietes soll durch einen bepflanzten Wall den Ortsrand der Gemeinde Mönchsroth darstellen. Der südliche Bereich des Geländes wird in den Hang eingegraben und durch eine Heckenpflanzung vom weiter südlich gelegenen Feldweg abgegrenzt.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich vom Ortsteil Mönchsroth und umfasst die Flst.-Nrn. 754, 755, 756 757, 757/1, 757/2 und 757/3 Gemarkung Mönchsroth. In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Teilflächen (Flst.-Nrn. 757, 757/1, 757/2 und 757/3) des Bebauungsplans „Brandfeld“ einbezogen, die bislang unbebaut geblieben sind sowie die Flächen, die für eine Erweiterung des Gewerbegebietes (Flst.-Nrn. 754, 755 und 756) vorgesehen sind. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Brandfeld II“, sollen für den Geltungsbereich allein dessen Festsetzungen gelten, d. h. im Überschneidungsbereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brandfeld“ treten dessen Festsetzungen außer Kraft.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des westlich angrenzenden Baugebietes wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Industriegebiet werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt, um Nutzungskonflikte zwischen emittierenden Betrieben und schutzbedürftiger Nutzung zu minimieren.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zulässigen Wandhöhen geregelt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird für Industriegebiete mit 80 vom 100 (GRZ 0,8) festgesetzt, die den Orientierungswerten für ein Industriegebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht. Somit wird eine flächensparende bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe ermöglicht, die dennoch eine lockere Bebauung mit einer guten Ein- und Durchgrünung der Gewerbeflächen zulässt.

Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von 240 vom 100 (GFZ 2,4), ebenfalls ausgerichtet an den Orientierungswerten, diese wird mittels Planeintrag festgesetzt. Durch die empfohlenen Werte für die GFZ wird eine kompakte Bebauung des Plangebietes ermöglicht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mittels Festsetzungen einer max. Oberkante in Metern bezogen auf die Geländeoberkante festgesetzt. Untergeordnete Bauteile und Anlagen (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen u. ä.), die diese Höhe überschreiten, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Es ist beabsichtigt im weiteren Verfahrensverlauf Regelungen zur Höhenlage des Geländes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

A.5.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

Zulässig sind Flach- und Satteldächer. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Die Stellplätze sind entsprechend der Bayrischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähig auszubilden (z. B. Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen)

A.5.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund des topografischen Gefälles des Geländes in Richtung Norden, zur Rotach, sind Aufschüttungen des Geländes zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche zulässig.

Die Errichtung von Erdwällen entlang der nördlichen und östlichen Seite sind zu bepflanzen. Die Böschungen der Erdwälle sind in einem Seitenverhältnis von 1:1,5 anzulegen.

Die Abbildung 10 bis 12 zeigen eine mögliche Terrassierung des Geländes in zwei Abschnitte, die Abgrabung im südlichen Bereich werden u. a. als Aufschüttung in den nördlicheren Bereichen und für die Errichtung der Erdwälle genutzt. Im Süden wird das Grundstück in das Gelände eingegraben und durch entsprechende L-Bausteine befestigt, die als Lagerplatz für Substrate genutzt werden (vgl. Abbildung 12: Mögliche Terrassierung des Geländes (südlicher Bereich)).

Die konkrete Umsetzung der Geländeanpassung und der Ausbildung der Erdwälle wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.

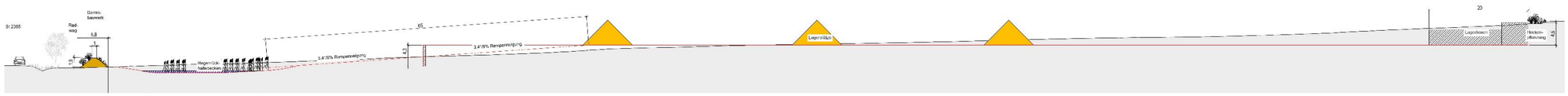


Abbildung 10: Mögliche Terrassierung des Geländes, ohne Maßstab

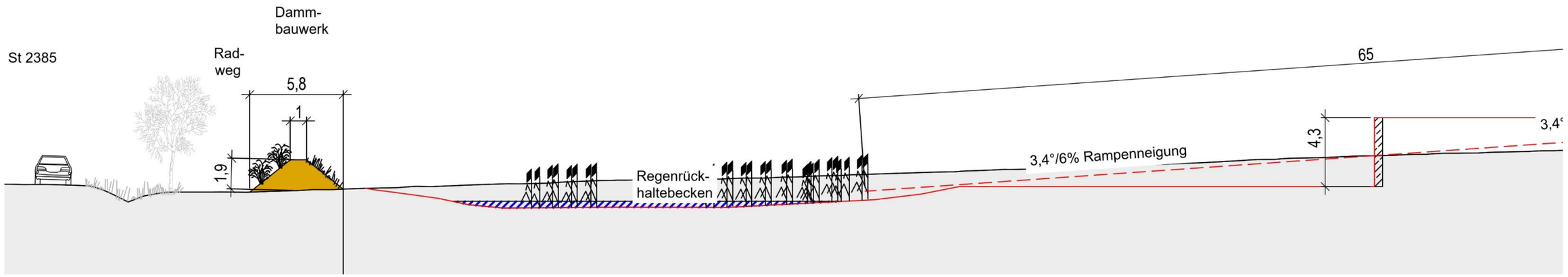


Abbildung 11: Mögliche Terrassierung des Geländes (Nördlicher Bereich), ohne Maßstab

Abbildung 12: Mögliche Terrassierung des Geländes (südlicher Bereich), ohne Maßstab

A.5.8 Grünordnung

A.5.8.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption beschränkt sich auf wenige Festsetzungen an den Außenrändern und innerhalb des neu geplanten Gewerbegebietes „Brandfeld II“, die vor allem die Einbindung in die Landschaft verbessern und die Artenvielfalt erhöhen. Sie verringern außerdem die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Gewerbegebieten bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.5.8.2 Erhalt Gehölze

Die bestehenden Gehölze entlang der St 2385 innerhalb des Geltungsbereiches gilt es zu erhalten und während der Baumaßnahme nicht zu beschädigen. Sollte es doch zu Baumschäden kommen sind Ersatzzahlungen fällig bzw. komplett ausgefallene Bäume müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig ersetzt werden. Die konkreten Bäume sind im Bebauungsplan „Brandfeld II“ mit *„Erhalt: Bäume“ gekennzeichnet.*

<u>Baumschutz</u>

Zur Erhaltung der vorhandenen festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Der Schutzbereich innerhalb der Baumschutzzäune ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.

A.5.8.3 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Entlang der Zufahrtsstraße von der St 2385 kommend, müssen auf der Westseite insgesamt 10 Bäume gepflanzt werden. Weitere sechs Bäume sollen auf dem Betriebsgelände gepflanzt werden. Die Standortwahl ist variabel und dem Bebauungsplan „Brandfeld II“ zu entnehmen. Das Betriebsgelände wird zum größten Teil als Lagerplatz für Substrate genutzt, weshalb die restliche Fläche vom Betriebsgelände von Bepflanzungen freigehalten wird.

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar bzw. bei festgesetzten Bäumen der Planzeichnung zu entnehmen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste „II. Bäume für Straßenräume / Parkflächen“. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

Eingrünung

Die im Bebauungsplan „Brandfeld II“ für Pflanzungen festgesetzte Fläche B, am südlichen Rand des geplanten Bauvorhabens, wird mit einer Heckenpflanzung (2-reihig) begrünt. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen zu 3 - 5 Stück einer Art. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste „Sträucher“ zu wählen.

Auf der im Bebauungsplan „Brandfeld II“ für Pflanzungen festgesetzte Fläche A, soll ein Erdwall aufgeschüttet werden und im Abstand von ~ 10 m mit einem Obstbaum gemäß der Pflanzliste „Erdwallbepflanzung) begrünt werden.

Aufgrund der topografischen Lage besteht im Untersuchungsraum eine Hanglage, abfallend in Richtung Nordost. Aus diesem Grund soll im Nordosten des Untersuchungsraums ein Retentionsbecken entstehen. Das Retentionsbecken soll begrünt werden und in Richtung einer artenreichen extensiv bewirtschaftete Wiese entwickelt werden. Entlang der südlichen und westlichen Außenkante des Retentionsbeckens sollen weitere Obstbäume gepflanzt werden.

Die Zielaufwuchshöhe beträgt für alle Gehölzpflanzung mindestens 3 Meter, für die Obstbäume mindestens 5 Meter. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Pflanzung bei den Sträuchern in Gruppen möglich ist. Alle Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zupflegen. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Für die Gehölz- und Heckenpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze der Herkunftsregion Nr. 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Die Arten für die Heckenpflanzung sind aus der Artenliste „I. Bäume für die Erdwallbepflanzung“ und die Einzelbäume entlang der Zufahrt und der Parkfläche aus der Artenliste „II. Bäume für Straßenräume / Parkflächen“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenlisten. Für die Obstbäume sind vorzugsweiße heimische, alte Obstsorten zu verwenden, wobei diese nicht Bestandteil der Artenliste sind.

A.5.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.

A.5.8.5 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste aus dem Herkunftsgebiet der Nr. 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Lagerplatz genutzt werden sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.5.8.6 Artenliste

A) Bäume

I. Bäume für die Erdwallbepflanzung
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)
Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Alnus glutinosa	*Schwarz-Erle*
Carpinus betulus	*Hainbuche*

Malus sylvestris	*Wildapfel*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Pyrus pyraster	*Wildbirne*
Sorbus aria	*Echte Mehlbeere*
Sorbus aucuparia	*Eberesche*
Sorbus domestica	*Speierling*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*

II. Bäume für Straßenräume / Parkflächen

Acer campestre „Elsrijk"	*Feldahorn Sorte "Elsrijk"*
Fraxinus ornus	*Blumen-Esche*
Populus nigra	*Schwarz-Pappel*
Quercus robur "Fastigiata"	*Säulen-Eiche*
Robinia pseudoacacia „Unifoliola"	*Robinie*
Sophora japonica	*Schnurbaum*
Tilia cordata 'Greenspire'	*Stadtlinde*

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Herkunftsgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland

Amelanchier ovalis	*Gewöhnliche Felsenbirne*
Berberis vulgaris	*Gemeine Berberitze*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Cornus sanguinea	*Bluthartriegel*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Euonymus europaeus	*Europäisches Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Rote Heckenkirsche*
Prunus mahaleb	*Steinweichsel*
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Kreuzdorn*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*
Ribes nigrum	*Schwarze Johannisbeere*
Ribes rubrum	*Rote Johannisbeere*
Ribes uva-crispa	*Stachelbeere*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Rosa glauca	*Hecht-Rose*
Rosa rubiginosa	*Wein-Rose*
Salix purpurea.	*Purpur-Weide*
Sambucus racemosa	*Trauben- Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*
Virbunum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

A.5.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. erweiterte Auflage Januar 2003,

München)[1] herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.5.9.1 Bewertung des Bestandes

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vom 12.07.2022 und 06.09.2022 vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktoren von 0,8 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 64.916 m².

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: BNT geringer Bedeutung; Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a: z. B. Intensivgrünland, intensiv bewirt. Äcker

Kategorie II: BNT mittlerer Bedeutung; Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b: z. B. mäßig extensiv genutztes Grünland, extensiv bewirt. Äcker,

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für ca. 50 m² auf der Flst.-Nr. 757/3 entsteht kein Ausgleichsbedarf, da diese Fläche bereits versiegelt ist. Diese Fläche wird momentan als Stell- und Lagerplatz genutzt.

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese wurde laut Leitfaden in die Eingriffsschwere zugeordnet.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgesehen:

- Gebiete der Kategorie I : 3 Wertpunkte
- Gebiete der Kategorie II : 8 Wertpunkte

[1] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft werden dadurch *lediglich in geringem Maße* minimiert. Daher werden folgende Kompensationsfaktoren eingesetzt:

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o. g. Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

A.5.9.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

A.5.9.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Beeinträchtigungsfaktor) gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, 3 Wertpunkte
- Gebiete der Kategorie II, 8 Wertpunkte

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen GRZ. Im Baugebiet „Brandfeld II“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von Einzelbäumen
- Heckenpflanzung

Es werden folgende Kompensationsfaktoren festgesetzt:

Kategorie I: 0,8

Kategorie II: 0,8

Da es sich um eine Ausweisung von einem neuen Gewerbegebiet handelt, bestehen wenig Möglichkeiten eine großräumige Kompensation Vorort vorzunehmen. Deshalb wird keine Reduzierung des Planungsfaktors (bis zu 20 %) in Betracht bezogen.

A.5.9.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Ausgleichsbedarf

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung der Schutzgüter*	Wert-punkte	Eingriffs-fläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermei-dungsmaßnahmen, (vgl. Anl. 2 Tab 2.2))
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche [m²]	Beeinträchti-gungsfaktor	Planungsfaktor
BNT bei geringer Bedeutung biotopetypen mit einem Bio-topwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a				
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarm-ter Segetalvegetation	3	39.315	0,8	94.356
BNT mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b				
G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8	25.601	0,8	163.846
∑		**64.916**		**258.202**

Ausgleichsumfang

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume											
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche [m²]	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	2.358	8	0	18.864
				B313	Einzelbäume, alte Ausprägung	9**	660	7	0	4.620
2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1.835	4	0	7.340
				B313	Einzelbäume, alte Ausprägung	9**	700	3	0	2.100
				G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	2.980	2	0	5.960
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**38.884**
Bilanzierung										
Summe Auslgeichsumfang						38.884				
Summe Ausgleichsbedarf						**258.202**				
Differenz						**-219.318**				

*ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s. a. Abb. 12, Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und

**Abschlag 3 WP Entwicklungszeit >= 80 Jahre

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsbedarf von 258.202 Wertpunkten (WP) erforderlich. Der mögliche Ausgleichsumfang auf derselben Fläche beträgt 38.884 WP. Demnach ist noch eine Differenz von -219.318 WP offen, dieser muss auf einer externen Fläche stattfinden oder innerhalb des Geltungsbereichs durch eine angepasste Planung. Dies wird im weiteren Verfahren geklärt.

A.5.9.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.

A.5.10 Immissionsschutz

Ein Gutachten wurde beauftragt, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

A.5.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.5.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die St 2385, welche aufgeweitet und um eine Linksabbiegerspur ergänzt werden soll. Der zusätzlich anfallende Verkehr soll dadurch sicher in das Plangebiet einfahren können, ohne dabei den Verkehrsfluss auf der St 2385 zu behindern. Für die als Stichstraße angelegt Erschließung innerhalb des Plangebietes besteht die Möglichkeit der Erweiterung in Richtung Westen, um eine Ringerschließung mit dem bestehenden Gewerbegebiet Brandfeld zu ermöglichen.

A.5.11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss der städtischen Versorgungssysteme.

A.5.11.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über einen Anschluss der städtischen Versorgungssysteme.

A.5.11.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss der städtischen Versorgungssysteme.

A.5.11.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in der geplanten Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern und darüber hinaus gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

A.5.11.6 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemessen sich entsprechend der nachfolgend aufgeführten Richtwerte. Ein Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu erbringen.

Die Anzahl an erforderlichen Stellplätzen ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

A.5.12 Flächenbilanz

Tabelle 5: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet	75.135 m²	85,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.035 m²	4,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	864 m²	1,0 %
Private Grünfläche (Sickerbecken, Gräben, Versickerungs-mulden)	7.178 m²	8,1 %
Öffentliche Grünfläche	599 m²	0,7 %
Fläche gesamt	**87.811 m²**	**100 %**

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Gemeinde Mönchsroth im Landkreis Ansbach verfolgt das Ziel, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet zu ermöglichen und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern.

Die Georg Müller und Töchter GmbH & Co. KG (Willburgstetten) ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Mönchsroth herangetreten, unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet Brandfeld angrenzend einen neuen Betriebsstandort als Lagerplatz mit Siebanlage für Substrate für den Garten- und Landschaftsbau zu realisieren.

Die Erschließung des Vorhabens soll von der St 2385 über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brandfeld“ festgesetzte Stichstraße erfolgen. Diese dient auch der Erschließung der bislang unbebaut gebliebenen Grundstücke auf den Flst.-Nrn. 757, 757/1, 757/2, 757/3 innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und ist bis heute nicht realisiert. Um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2385 zu gewährleisten wird bei Nutzung dieser Flächen sowie bei Erweiterung des Gewerbegebietes absehbar eine Linksabbiegespur in der Staatsstraße erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des neuen Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Brandfeld und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen. Die notwendigen Eingriffe in das Landschaftsbild sollen dabei verträglich zur Umgebung gestaltet werden. Der östliche Bereich des Gewerbegebietes Brand, der bislang noch nicht bebaut ist, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans verkehrlich neustrukturiert werden.

Der geplante Standort der Georg Müller und Töchter GmbH & Co. KG ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Für das Vorhaben besteht gegenwärtig kein Baurecht; die Aufstellung eines Bebauungsplans wird erforderlich.

Die Gemeinde Mönchsroth nimmt daher den Ansiedlungswillen der Georg Müller und Töchter GmbH & Co. KG zum Anlass, den Bebauungsplan „Brandfeld II“ aufzustellen, um das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern und die verkehrliche Anbindung in Verbindung mit dem zu erweiternden Gewerbegebiet neu zu ordnen mit dem geplanten Vorhaben neu zu ordnen.

Da die Teilbereiche Flst.-Nrn. 757, 757/1, 757/2 und 757/3 bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Brandfeld liegen bemisst sich hier das Baurecht nach § 30 BauGB. Die Teilbereiche Flst.-Nrn. 754, 755 und 756 sind dem Außenbereich zuzuordnen, dadurch besteht gegenwertig kein Baurecht für das geplante Vorhaben, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise die Eingrünungen an den Außengrenzen des Plangebietes und die Pflanzung von autochthonen Bäumen entlang der Zufahrt vorgesehen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, beispielsweise eine umfassende Eingrünung Richtung Norden, Osten und Westen, sowie die Pflanzung von insgesamt 10 Einzelbäumen zu realisieren (s. Kap. A 6.7).

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
  insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i. V. m. Anlage 1 (Umweltbericht),
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht,
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung,
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich.
- BNatSchG
  insb. § 14 i. V. m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
  sowie
  BayNatSchG
  insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope),
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild,
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind,
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen,
  - Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Die faunistischen Kartierungen finden im Jahr 2022 statt.
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung.

- BImSchG
  insb. i. V. m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen),
  - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen,
  - Im Norden zur angrenzenden St 2385 und im Osten wird ein 5 Meter breiter bewachsener Erdwall entstehen. Im Süden entlang des Wirtschaftsweges ist es ein 3 Meter breiter bewachsender Erdwall. Diese dienen als Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Flächenverbrauch und zusätzlich als Lärm- und Sichtschutz.
- BBodSchG
  insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen),
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z. B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen.
- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind,
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern.

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb des Planungsgebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich rund 50 Meter im Norden, direkt angrenzend an die St 2385 und erstreckt auf einer Breite von 100 bis 250 Meter entlang der Rotach.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Am östlichen Rand außerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Mönchsroth“ (6928-1232-002). Durch die unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet ist von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Biotop zu rechnen. Das Biotop wird von dem Bauvorhaben nicht tangiert. Bei einer Nachkartierung des UR am 12.07.2022 und am 06.09.2022 wurden auf der biotopkartierten Fläche (6928-1232-002) keine Arten mehr gefunden, die eine Biotopausweißung rechtfertigen. Die Fläche war sogar artenärmer als die umliegenden Extensivgrünländer. Die amtliche Biotopkartierung stammt aus dem Jahr 2007 und scheint nicht mehr aktuell zu sein.

Nahegelegene, außerhalb vom Planungsgebiet befindliche Biotope befinden sich ca. 75 m im Osten am Waldrand, „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Mönchsroth“ (6928-1232-003).

Der Uferbereich der Rotach, ca. 70 m nördlich der St 2385, ist abschnittsweise als Biotop ausgewiesen, „Auwald- und Röhrichtstreifen am Unterlauf der Rotach“ (6928-1226).

Mehrere Teilflächen vom Einzugsgebiet des Uferbereiches der Rotach sind zusätzlich als Biotop kartiert ausgewiesen: „Nasswiese östlich von Mönchsroth“ (6928-1230), „Extensivwiese nordöstlich von Mönchsroth“ (6928-1225), „Gehölze an einem Gewässer nordöstlich von Mönchsroth“ (6928-1224), „Extensiv- und Nasswiese östlich von Mönchsroth“ (6928-1229), „Extensivwiese mit Feuchtbiotopanteil östlich von Mönchsroth“ (6928-1231) und „Nass- und Extensivwiesen in der Rotach-Aue südwestlich von Wilburgstetten“ (6928-1235).

Als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist der Uferbereich der Rotach beidseitige festgesetzt. Zusätzlich ist der Uferbereich als Vogelschutzgebiet „Noerdlinger Ries und Woernitztal“ (7130-471) und als FFH-Schutzgebiet „Wörnitztal“ (7029-371) ausgewiesen.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan 8 - Westmittelfranken

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 8 - Westmittelfranken sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap.A.4.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Besonders zu beachten ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet etwa 100 m südöstlich des Baugebietes. Die Bauleitplanung hat jedoch keine Auswirkungen auf diese regionalplanerische Zielsetzung

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet zum größten Teil eine Fläche für die Landwirtschaft dar, abgesehen von Flst.-Nrn. 757, 757/1, 757/2 und 757/3 (gewerbliche Bauflächen). Da der im Bebauungsplan festgesetzte Geltungsbereich unbeplante Flächen überplant, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (5. Änderung).

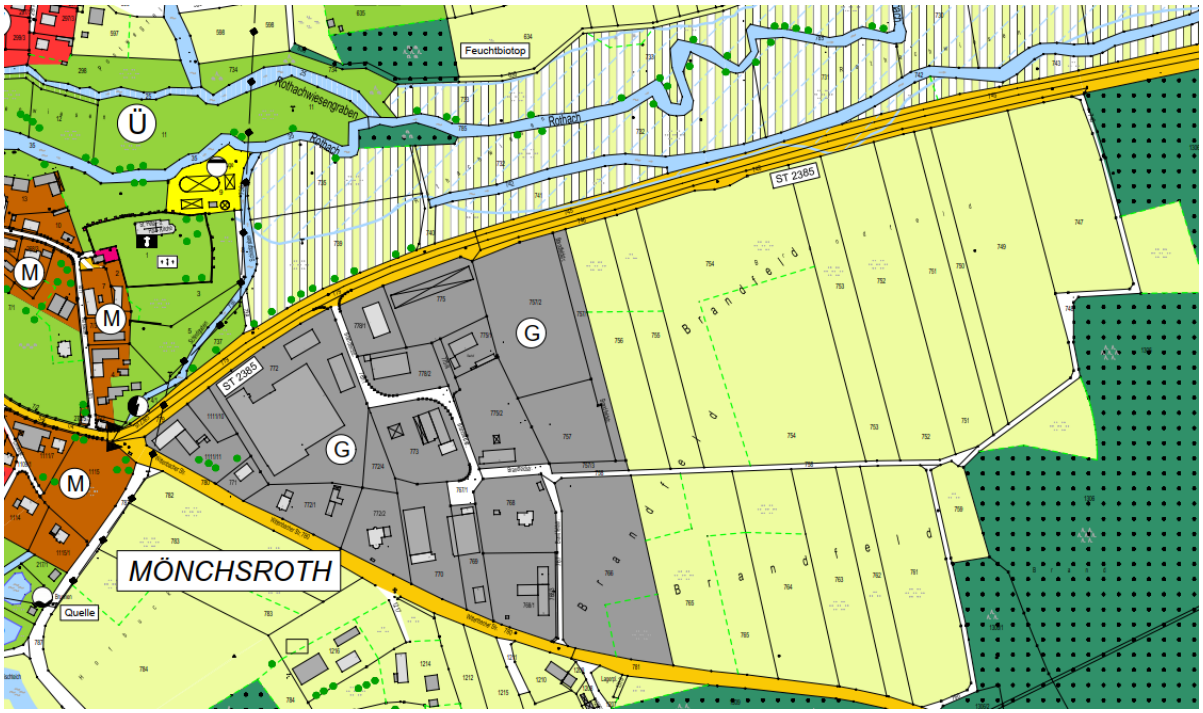


Abbildung 13: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsroth. Flächen für die Landwirtschaft (Gelb), Gewerbegebiet (Grau), Flächen für Wald (Grün, Schwarz gepunktet) (Stand: Dezember, 1985)

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Ansbach (Bearbeitungsstand: März 2001) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Mittelfränkisches Becken“ (Nr. 571-113-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 11,6 ha pro Tag (2020) oder etwa 3,2 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Mönchsroth beträgt etwa 1.192 ha, davon sind etwa 12,2 % (145 ha) Siedlung- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 38 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 15 ha und Verkehrsfläche mit 49 ha (BayLfSt, Statistik kommunal, Stand 2019).

Der Baubereich des Vorhabens beträgt etwa 8,8 ha und beinhaltet auch den Erweiterungsbereich für das neu geplante Gewerbegebiet „Brandfeld II“ mit einer Größe von etwa 6,3 ha.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,8 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Flächen im Planungsgebiet werden momentan ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil wird für Ackerbau mit derzeit vorwiegend Feldfrüchten als Monokultur genutzt. Fragmentarisch kommen außerdem Ackerwildkräuter, insbesondere an den Randbereichen vor. Der andere Teil wird als Extensivgrünland genutzt. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Am östlichen Rand außerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Mönchsroth“ (6928-1232-002). Durch die unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet ist von einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Biotop zu rechnen. Das Biotop wird von dem Bauvorhaben nicht tangiert. Bei der Bestandskartierung am 12.07.2022 und 06.09.2022 konnte die Fläche nicht mehr als ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop eingeordnet werden, da die charakterisierenden Pflanzenausstattung nicht mehr ausgeprägt war. Die zugrundeliegende Biotopkartierung fand bereits im Jahr 2007 statt, es ist möglich, dass sich aufgrund von Landnutzungsänderung, Bewirtschaftungsänderungen (z. B. erhöhter Nährstoffeintrag) oder klimatischen Veränderungen die Artzusammensetzung verändert haben.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten wie z. B. dem Feldhasen ist nicht völlig ausgeschlossen. Durch das nahe gelegene FFH-Gebiet und dem Vogelschutzgebiet ist ebenfalls mit diversen Vogelarten zu rechnen, die das Planungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen könnten.

Bei dem Zwischenstand der noch laufenden saP konnten im Südwesten drei Brutpaare der Feldlerche festgestellt werden. Diese sind artenschutzrechtlich relevant. Die Kartierung der Allee-Bäume entlang der St 2385 ergaben keine Höhlenstrukturen, weshalb hier sehr wahrscheinlich keine weiteren artenschutzrechtliche relevanten Arten anzutreffen sind.

Der Vorhabenraum wird in den Osten und Süden von weiteren landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, im Norden von der St 2385 und im Westen von dem zu erweiterten Gewerbegebiet.

Vorbelastungen: Durch die Nähe zu dem bestehenden Gewerbegebiet und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund des Verkehrs kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Nach § 1a (2) BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bewertung der Bestandsbodenfunktion erfolgt nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“.

Bei dem Ausgangsgestein handelt es sich hauptsächlich um „Unterer Burgsandstein“ und bei einer kleinen Teilfläche im Nordosten um „Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil“.

Laut Übersichtsbodenkarte kommt im Planungsgebiet „Vorherrschend Braunerde (podsolig)“ (22d) und „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Sand“ (76a) als Bodentyp vor. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Nach § 1a (2) BauGB muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bewertung der Bestands-Bodenfunktion erfolgt nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“.

Der Bodenaufbau und der Bodenwasserhaushalt ist im gesamten Gebiet durch den Einbau von Drainagen verändert. Außerdem führt das Befahren mit schwerem Gerät bei den vorliegenden Bodenarten leicht zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

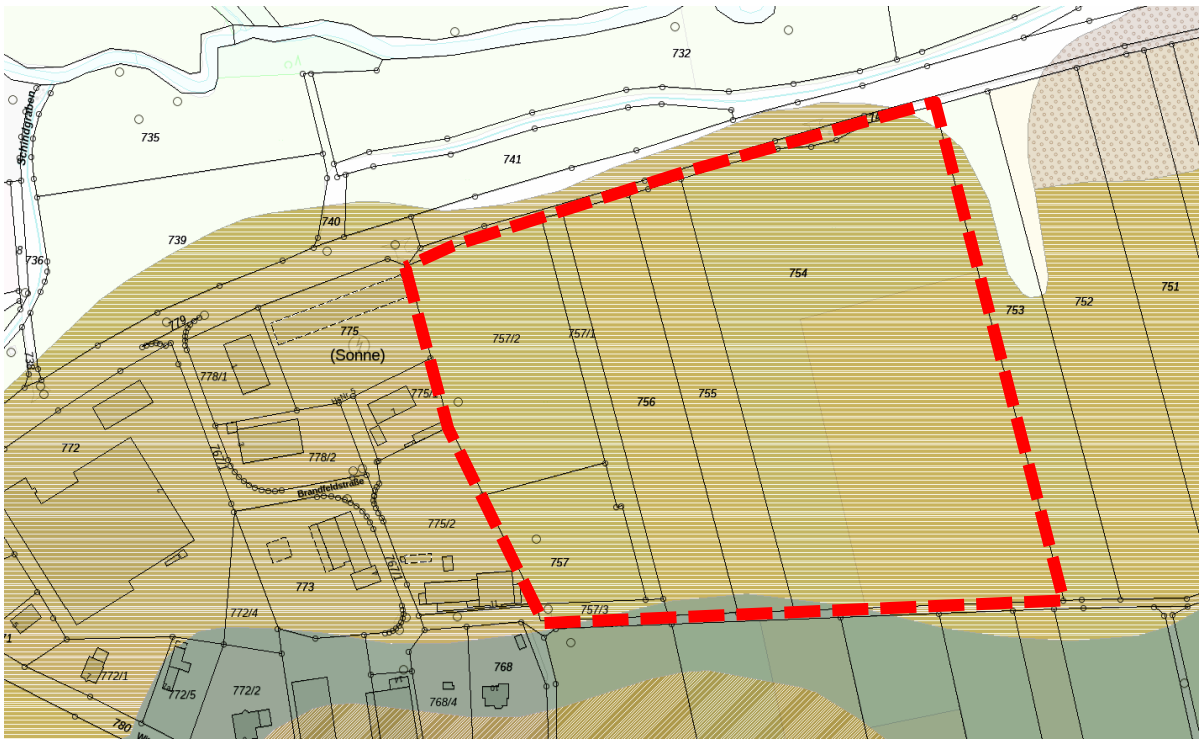


Abbildung 14: Ausschnitt aus der digitalen geologischen Karte Bayern 1:25.000 (Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Abbildung 15: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Weiterhin kommt es in dem Gebiet zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr insbesondere von der angrenzenden St 2385 und durch Pestizid- und Düngeeinträge aufgrund der Landwirtschaft.

Aufgrund der Lage in anthropogen vorbelasteten Bereichen (Überformung, Geländebewegungen, Eintrag von Rohstoffen) kann der Kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens) nicht anhand von geologischen oder hydrogeologischen Karten bewertet werden, da es sich hier nicht mehr um natürlich entstandene Bodentypen handelt. Folglich werden vertiefende Betrachtung eines Fachgutachters benötigt um weitere Aussagen treffen zu können. Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass der Boden bereits stärker verdichtet ist und durch jahrelange landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist.

Bewertung der Bestands-Bodenfunktion nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“: Die Bewertung wird anhand der Bodenteilfunktionen nach Kapitel 3.2 Tab. 3 vorgenommen und summativ als Orientierungszahl von 1 bis 6 beschrieben (LABO, 2009)[2].

Tabelle 6.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen)

Bodenfunktionen	Bewertung	Begründung
Lebensraumfunktion	4	anthropogene Vorbelastung

[2] LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

		keine potenziell natürliche Vegetation Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Sprühnebel, Dünger u. Pestizide, etc.) Keine vorhandenen Grünstreifen zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen
Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts (Wasser-, Nährstoff-, sonstiger Stoffhaushalt)	4	Bodenverdichtung/-veränderung durch Bewirtschaftung Veränderung Bodenaufbau und Bodenwasserhaushalt durch Drainagen Geringe Erneuerungsrate Grundwasser Hohe Nährstoffgehalte
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	2	Gute Bindestärke für Schwermetalle Gute Bindung und Abbau von organischen Stoffen Retention des Bodenwassers eingeschränkt
Archiv der natur- und Kulturgeschichte	-	Keine bedeutsamen naturgeschichtlichen oder kulturgeschichtlichen Funde nachgewiesen

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch befindet sich im Norden ein Entwässerungsgraben entlang der St 2385.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor, allerdings sind im gesamten Uuntersuchungraum Drainagen vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet „Mönchsroth“ (2210692860000) liegt etwa 550 m östlich des Geltungsbereiches. Das festgelegte Überschwemmungsgebiet und die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 liegen rund 25 m nördlich des UR entlang der Rotach.

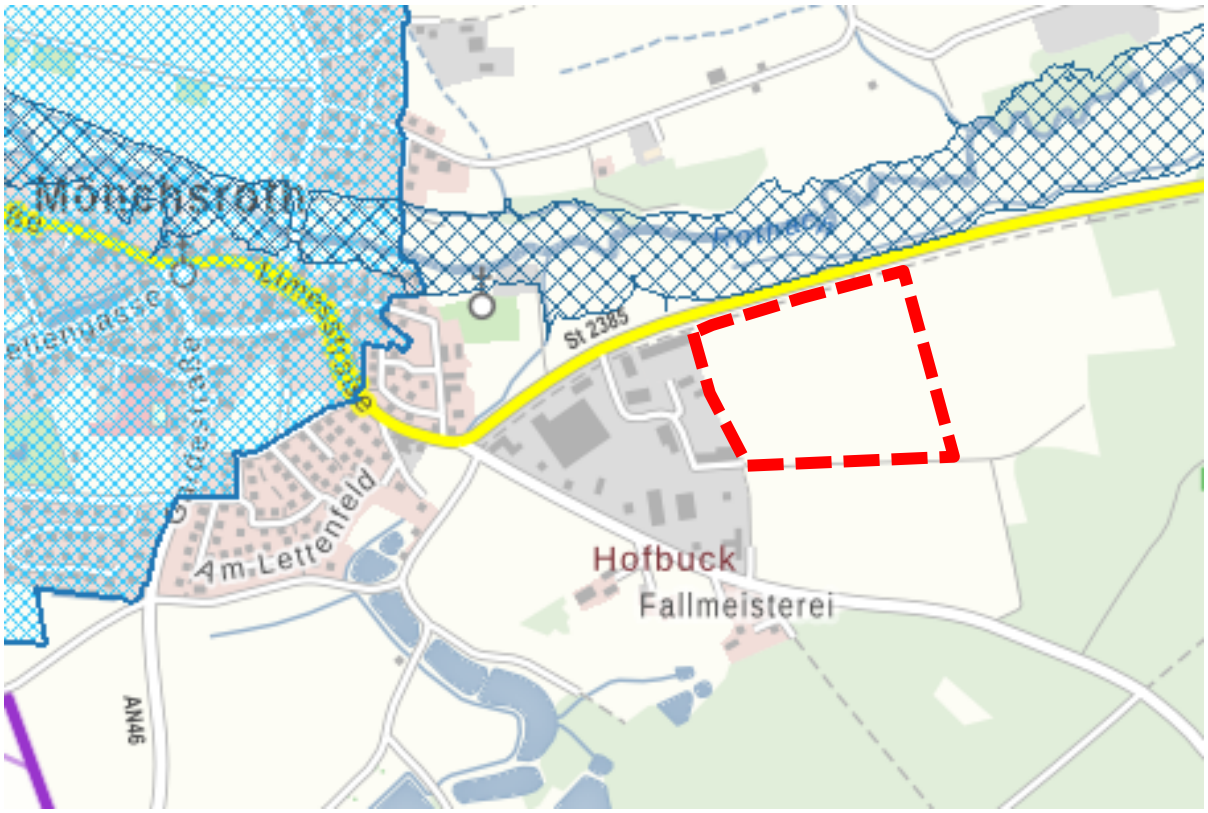


Abbildung 16: HQ100-Flächen (blau), festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Gitter-Schraffur, blau), Trinkwasserschutzgebiet (Gitter-Schraffur, hellblau), UR (rot), ((Bayernatlas) © Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Der Planungsraum hat als siedlungsnahe Freifläche eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Über den großen, vegetationsbedeckten Acker- und Wiesenflächen kann sich Kaltluft bilden, die allerdings aufgrund der geringen Geländeneigung und der abriegelnden Gewerbebebauung kaum in westliche Richtung, in die thermisch höher belasteten Siedlungsgebiete abfließen kann. Der Planungsraum kann daher kaum eine positive Wirkung auf das Gemeindeklima ausüben. Die angrenzenden Waldflächen und das Fließgewässer Rotach haben eine wesentlich größere Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen. Das Bauvorhaben sollte jedoch keine große Barrierewirkung für die vorhandenen Frischluftschneisen aufweisen.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden Straße und dem Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände besitzt eine 5-prozentige Steigung in Richtung Südwesten. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt. Lediglich am östlichen Rand außerhalb des Vorhabenraums befindet sich eine kartierte Biotopfläche, Biotopteilflächen Nr. 6928-1232-002, „Extensivwiese am östlichen Ortsrand von Mönchsroth“ (das Biotop unterliegt keinem gesetzlichen Schutz) Weiter ist entlang der St 2385 eine Baumreihe gepflanzt.

Im Osten und Süden ist die Umgebung des Plangebietes gekennzeichnet durch größere Waldflächen. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet „Brandfeld“ an. Darauf folgt der Siedlungsbereich der Gemeinde Mönchsroth. Im Norden verläuft das Fließgewässer Rotach mit einem naturnahe Uferbereich.

Eine Vorbelastung besteht durch das angrenzende Gewerbegebiet „Brandfeld“ im Westen, die Verkehrsstraße St 2385 im Norden und die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung des Untersuchungsraums (UR). Das Planungsgebiet ist somit mittel bis stark vorbelastet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Hierzu werden die Angaben des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) herangezogen. Für die betroffenen Flst.-Nrn. verzeichnet eine Boden- / Grünlandgrundzahl von 25 - 36 und eine Acker- / Grünlandzahl von 22 - 35. Diese Werte liegen gemäß den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen (BayLfU,

2014) bei der Ackerzahl durchschnittlich bei 38 und bei der Grünlandzahl durchschnittlich bei 39. Damit liegen beide Werte unter dem Durchschnittswert für den Landkreis Ansbach (571).

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung ist der Vorhabenraum selbst nicht geeignet. Es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch ausgewiesene Wanderwege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder dem Rad-/ Fußgängerweg entlang der St 2385 genutzt.

Im Umfeld dient der angrenzende Wald im Osten und Süden mit dem Fernwanderweg „Limesweg“ der Erholungsnutzung.

Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant und hat keine Auswirkungen auf die umliegenden landschaftsbezogenen Erholungsmöglichkeiten. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Verkehr von der St 2385.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den 90.245 m², die der Geltungsbereich umfasst, sind 21.287 m² bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Von den 21.287 m² werden momentan bereits 53 m² als Stell- und Lagerplatz genutzt, der Rest ist momentan noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Restlichen 68.957 m² sind laut Flächennutzungsplan noch nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft. Unter Einbeziehung der Grundflächenzahl von 0,8 kann zukünftig eine Fläche von etwa 7,2 ha neu überbaut werden (abzgl. der bereits bebauten Fläche von ~ 53 m²).

Die restlichen Bereiche bleiben unbebaut und sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu durchgrünen bzw. mit einer Ortsrandeingrünung von der freien Landschaft abzugrenzen. Eine Teilfläche von etwa 2.877 m² wird von einem Regenrückhaltebecken beansprucht und ca. 2.065 m² werden für die Zufahrtsstraße in das Gewerbegebiet genutzt und somit vollversiegelt.

Alle Flächengrößen sind zuerst vorläufig und entsprechen den Stand der Planung. Diese ist noch nicht vollständig abgeschlossen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Schutzgüter, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei der Realisierung der Planung geht die momentan vorhandene Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope bzw. Nutzungstypen durch die Nutzung als Gewerbegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen zum Teil durch Pflanzung von Einzelbäumen und der Eingrünung am Rand des Gewerbegebiets kompensiert. Die restliche Kompensation findet auf externen Flächen statt.

Der Verlust der vorhandenen Offenlandhabitate muss bei den saP-relevanten Vogelarten (Feldlerche) durch sog. CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel auswirken. Weiter kommt es in den Betriebszeiten zu Lärmimmissonen und Erschütterungen, was vor allem Säugetiere fernhält und vertreibt.

Die Gebietsrandeingrünung, die mögliche Obstbaumpflanzung und damit verbunden die Heckenpflanzung des Gewerbegebiets bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten und auch andere Tierarten finden dort Nahrung und Schutz oder sogar ein Bruthabitat. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 7,2 ha in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Ein Bodenmanagementkonzept ist sinnvoll, um Oberboden, kulturfähigen Unterboden und Aushub wiederzuverwerten und nicht beanspruchten Boden zu schonen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung.

Der anfallende Erdaushub soll für die Schüttung eines Dammbauwerks im Norden und Osten des Geltungsbereichs verwendet werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, sowie über ein Regenrückhaltebecken verzögert in den Vorfluter abzuleiten, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Durchzunehmende lokale unvorhersehbaren Starkregenereignissen, nimmt die Bedeutung von ausreichenden Flächen für die Regenversickerung zunehmend zu. Retentionsbecken, nur teilversiegelte Flächen, aber auch Dachbegrünungen und natürlich mehr bewachsene Flächen sind hierfür eine geeignete Gegenmaßnahme.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten und den Betriebszeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch die fehlende Vegetationsbedeckung.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes der Gemeinde Mönchsroth bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch die Eingrünung des bestehenden Gewerbegebiets und einen kleinen Solarpark geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünung zur freien Landschaft eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen Auswirkungen auf Kulturgüter.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten, eingeschränkte Betriebszeiten und die Errichtung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung in Form eines Lärmschutzwalls im Norden, Osten und Süden auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

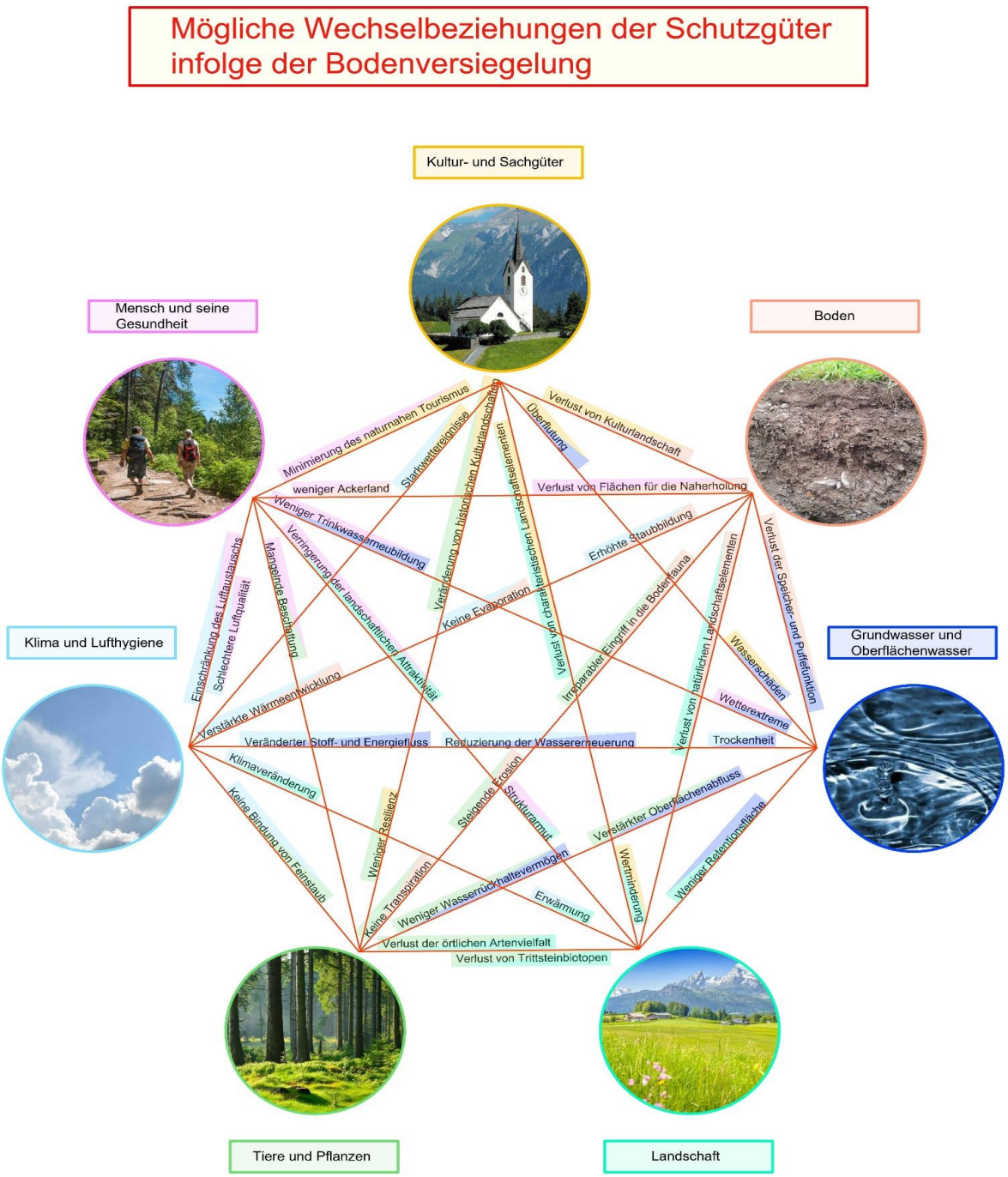


Abbildung 17: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Der Betrieb von erheblichen Schallemissionquellen, wie z. B. die geplante Siebmaschine sind nur während den Betriebszeiten von 06:00 – 20:00 Uhr zulässig. Ebenso An- und Abfahrtsbewegungen von LKWs. Weiterhin ist auf die Nutzung von möglichst schallarmen Maschinen zu achten.

Das Betriebsgebäude ist vorzugsweise über Solarenergie o. a. einen Nachtwärmespeicher in Kombination mit Solarenergie zu heizen bzw. zu kühlen.

Die Gebietsränder im Norden, Osten und Süden sind mit einer Hecke aufzupflanzen. Die Pflanzen und der Erdwall sollen dabei helfen die erhöhten Staub- und Lärmimmissionen einzudämmen.

Eine Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-, Lkw-Verkehr und Maschinen lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert oder auch über das Retentionsbecken aufgefangen. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas über eine Globalstrahlung im Jahresmittelwert von 1.105 – 1.199 kWh / m² über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.[3] Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da

[3] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 20.07.2022]

das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser.

Das Gemeindegebiet Mönchsroth gehört zu keiner Erdbebenzone[4], d. h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Theoretisch möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen, die Entwicklung eines Rasenschmielen-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald wahrscheinlich

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

[4] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.dlubal.com/de/schnee-wind-erdbeben-lastzonen/erdbeben-din-en-1998-1.html?#&center=49.0195266,10.3590932&zoom=11&marker=49.0195266,10.3590932 / [Zugriff: 20.07.2022]

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen und kann durch die geplanten Entwässerungseinrichtungen auch die schadlose Entsorgung gewährleisten.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche // verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Erhalt der Gehölzstrukturen/von Laubbäumen im Plangebiet ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung ▪ Errichten eines Retentionsbecken
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap.5.8. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vom 12.07.2022 und 06.09.2022 vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurde ein Kompensationsfaktoren von 0,8 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 64.916 m².

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021, München) errechnet.

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: BNT geringer Bedeutung; Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a: z. B. Intensivgrünland, intensiv bewirt. Äcker

Kategorie II: BNT mittlerer Bedeutung; Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b: z. B. mäßig extensiv genutztes Grünland, extensiv bewirt. Äcker,

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für ca. 50 m² auf der Flst.-Nr. 757/3 entsteht kein Ausgleichsbedarf, da diese Fläche bereits versiegelt ist. Diese Fläche wird momentan als Stell- und Lagerplatz genutzt.

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese wurde laut Leitfaden in die Eingriffsschwere zugeordnet.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Bei der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgesehen:

- Gebiete der Kategorie I : 3 Wertpunkte
- Gebiete der Kategorie II : 8 Wertpunkte

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft werden dadurch *lediglich in geringem Maße* minimiert. Daher werden folgende Kompensationsfaktoren eingesetzt:

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o. g. Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

Tabelle 8: Errechnung des Ausgleichsbedarfs

Bedeutung der Schutzgüter*	Wert-punkte	Eingriffs-fläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Ver-meidungsmaßnah-men, (vgl. Anl. 2 Tab 2.2))
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche [m²]	Beeinträchti-gungsfaktor	Planungsfaktor
BNT bei geringer Bedeutung biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a				
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarm-ter Segetalvegetation	3	39.315	0,8	94.356
BNT mittlerer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zwischen 6 und 10 gemäß Anlage 1 Liste 1b				
G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8	25.601	0,8	163.846
∑		**64.916**		**258.202**

* Sofern die Bedeutung der Arten, der abiotischen Schutzgüter oder des Landschaftsbildes höher als die der BNT ist, ist eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs zu prüfen. Der Aufschlag kann in Form einer Erhöhung der Wertpunkte oder über eine Vergrößerung der Maßnahmenflächen erfolgen. der Aufschlag ist im Umweltbe-richt zu begründen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan "Brandfeld II" verursacht, sind folglich 258.202 Wert-punkte notwendig.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teil der Kompensation findet im Planungsgebiet statt, die übrigen Wertpunkte müssen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden. Bei dem Stand der aktuellen Planung wurde noch keine Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben gefunden, weshalb das Vorgehen auf der externen Fläche noch nicht detailliert beschrieben werden kann.

Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen sind im UR geplant:

1. Entlang der Zufahrtsstraße sollen beidseitig Straßenbäume gepflanzt werden. Bei dem Stand der aktuellen Planung sind bisher 10 Bäume festgesetzt.

2. Im Osten und Norden des Betriebsgeländes soll ein Erdwall aufgeschüttet werden. Der Erdwall soll mit Sträuchern und kleinwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden. Im Osten und Norden werden Obstbäume gepflanzt. Der Aufschüttung des Erdwalls und dessen Bepflanzung dient zum einem als Sichtschutz, soll aber auch die Staubbelastung für das Umland, aufgrund der Erdarbeiten auf dem Betriebsgelände, verringern. Weiter würden Obstbäume einen erheblichen Mehrwert für die örtliche Fauna darstellen.

3. Im Süden des Betriebsgeländes ist entlang des Geltungsbereichs eine Strauch- u. Heckenpflanzung vorgesehen

4. Im Nordosten des UR soll ein begrüntes Retentionsbecken entstehen. Das Retentionsbecken schützt vor möglichen Überschwemmungen, kann aber auch über einen geschlossenen Vorfluter verhindern, dass Gefahrenstoffe in das Grundwasser gelangen.

5. Auf dem Betriebsgelände müssen weitere Bäume gepflanzt werden, die Standortwahl ist variabel und die genaue Anzahl wird noch festgelegt.

Tabelle 9: Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahme Nr.	Code	Bezeichung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche [m²]	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	2.358	8	0	18.864
				B313	Einzelbäume, alte Ausprägung	9**	660	7	0	4.620
2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1.835	4	0	7.340
				B313	Einzelbäume, alte Ausprägung	9**	700	3	0	2.100
				G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	2.980	2	0	5.960
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**38.884**

Bilanzierung	
Summe Auslgeichsumfang	38.884
Summe Ausgleichsbedarf	**258.202**
Differenz	**-219.318**

*ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s. a. Abb. 12, Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und
**Abschlag 3 WP Entwicklungszeit >= 80 Jahre

- Das weitere Vorgehen auf den externen Ausgleichsflächen wird hier beschrieben, sobald diese Flächen vorliegen

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Die saP ist momentan noch nicht abgeschlossen, sobald diese fertig ist, wird das Kapitel ergänzt.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bauleitplanung wurde durch den Wunsch eines bestehenden Gewerbebetriebes in der Nachbarsgemeinde Wilburgstetten angestoßen, der aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung seine Betriebsfläche erweitern will. Einzig mögliche Alternative zu der jetzt vorgesehenen Planung wäre die vollständige Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Standort. Diese Lösung scheidet jedoch aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Davon abgesehen stehen im Gemeindegebiet von Mönchsroth keine besser geeigneten Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 12.07.2022 und am 06.09.2022 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 10: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,

	▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

Ebenso liegt kein schalltechnisches Gutachten vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Mönchsroth die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Mönchsroth erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Abschluss der Bauarbeiten geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 11: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 12.07.2022 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.07.2022] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). *http://fisnat.bayern.de/finweb/* [Zugriff: 01.07.2022]
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 01.07.2022]

Wasser	▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.07.2022] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 01.07.2022]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 12.07.2022 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 01.07.2022]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 12.07.2022 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.07.2022] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122*. [Zugriff: 01.07.2022]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 12.07.2022 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.07.2022]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 01.07.2022]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. *https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ* [Zugriff: 01.07.2022] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. *https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/* [Zugriff: 01.07.2022] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brandfeld II“ der Gemeinde Mönchsroth beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Gewerbegebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein Ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches/auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Verkehrserschließung, rote Umrandung entspricht dem Geltungsbereich (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Zugriff 23.05.2022).....7

Abbildung 2: Schrägluftbild von Süden, rote Umrandung entspricht dem Geltungsbereich (© Bayerische Vermessungsverwaltung).....8

Abbildung 3: Blick in Richtung Süd-Westen in das Planungsgebiet, mit den Acker- und Grünlandflächen sowie dem bestehenden Gewerbegebiet „Brandfeld“ im Hintergrund, 12.07.2022 9

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region 8 - Westmittelfranken, Karte 1 Raumstruktur (2000), ohne Maßstab 11

Abbildung 5: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mönchsroth (Stand: Dezember, 1985), rote Umrandung entspricht dem Geltungsbereich 13

Abbildung 6: Bebauungsplan Brandfeld, Gemeinde Mönchsroth – Landkreis Ansbach (Stand: Mai, 1993), mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brandfeld II“ (rotgestrichelt) 14

Abbildung 7: Übersichtskarte der Schutzgebiete (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; Zugriff 08.07.2022) 15

Abbildung 8: Drainageleitungen im Planungsraum 16

Abbildung 9: Nächstgelegene Wohn- (rot) und Mischgebiete (braun) im Flächennutzungsplan, Geltungsbereich rot gestrichelt (Stand: Dezember, 1985, digitalisierte Fassung 2015) 18

Abbildung 10: Mögliche Terrassierung des Geländes, ohne Maßstab 21

Abbildung 11: Mögliche Terrassierung des Geländes 8Nördlicher Bereich), ohne Maßstab 21

Abbildung 12: Mögliche Terrassierung des Geländes (südlicher Bereich), ohne Maßstab 21

Abbildung 13: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchsroth. Flächen für die Landwirtschaft (Gelb), Gewerbegebiet (Grau), Flächen für Wald (Grün, Schwarz gepunktet) (Stand: Dezember, 1985) 36

Abbildung 14: Ausschnitt aus der digitalen geologischen Karte Bayern 1:25.000 (Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022) 38

Abbildung 15: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (Bayernatlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2022) 39

Abbildung 16: HQ100-Flächen (blau), festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Gitter-Schraffur, blau), Trinkwasserschutzgebiet (Gitter-Schraffur, hellblau), UR (rot), ((Bayernatlas) © Bay. Vermessungsverwaltung 2022) 41

Abbildung 17: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen 48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkehrszählung für die St 2385 in Richtung Wilburgstetten (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2015) 17

Tabelle 2: Lärmmittelungspegel für die St 2385 Richtung Wilburgstetten (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2015) 17

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 28

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsumfangs 29

Tabelle 5: Flächenbilanz Geltungsbereich 31

Tabelle 6.: Bewertung der Bodenfunktionen (Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen) 39

Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 51

Tabelle 8: Errechnung des Ausgleichsbedarfs 53

Tabelle 9: Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume 55

Tabelle 10: Prüffaktoren für die Schutzgüter 56

Tabelle 11: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 57