

GEMEINDE SCHERNFELD



BEBAUUNGSPLAN WEGSCHEID NR. 2

GEWERBEGEBIET „POSTWEGÄCKER II“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 20.03.2023

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	5
1.3	Baulandbedarf und Innentwicklungspotentiale.....	6
2	Übergeordnete Planungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	7
2.2	Regionalplanung	8
2.3	Flächennutzungsplan	9
2.4	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	11
3	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht..	11
3.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
3.2	Städtebauliche Konzeption.....	13
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	14
3.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
3.6	Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft	15
3.7	Immissionsschutz	15
3.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
3.9	Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
3.10	Flächennutzung.....	20
4	Ver- und Entsorgung	20
4.1	Entwässerung, Abwasserbeseitigung	20
4.2	Wasserversorgung	23
4.3	Stromversorgung.....	24
4.4	Nutzung erneuerbarer Energien	24
4.5	Telekommunikation	24
4.6	Durchführung der Erschließung.....	25
5	Umweltbericht	25
5.1	Methodik.....	25
5.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele.....	26
5.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
5.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	42
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	42
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	50
6	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	51
6.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	51
6.2	CEF-Maßnahmen	53
7	Aufstellungsvermerk	55

Anlagen

- Anlage 1:** Schallimmissionstechnische Untersuchung
IBN Bauphysik GmbH&Co.KG, Theresienstraße 28,
85089 Ingolstadt,
Bericht 5572.a1a, mit Datum vom 17.05.2022
- Anlage 2:** Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, Markus Bachmann
Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach,
Fassung mit Stand 10/2022
- Anlage 3:** Lageplan Sickerersuche und Durchlässigkeitsbeiwerte
Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6, 91174 Spalt,
auf Grundlage der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen der
KP Ingenieurgesellschaft, Gunzenhausen
Lageplan mit Datum vom 20.03.2023

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Schernfeld stehen aktuell keine Gewerbeflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Gleichzeitig verzeichnet die Gemeinde eine rege Nachfrage nach gewerblichem Bauland.

Die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in Wegscheid scheiterte in der Vergangenheit an der Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke. Aus diesem Grund hat die Gemeinde mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) die nicht verfügbaren gewerblichen Bauflächen östlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Postwegäcker“ aus dem FNP herausgenommen und im Gegenzug eine neue Gewerbebaufläche westlich davon aufgenommen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt nun die verbindliche Bauleitplanung entsprechend der 11. Änderung des FNPs dar.

Ziel der Gemeinde ist, die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Wegscheid, um ein ausreichendes Kontingent an Gewerbegebietsflächen für die Ansiedlung neuer bzw. die Umsiedlung und Erweiterung ortsansässiger Unternehmen anbieten zu können. Hierdurch soll die örtliche Wirtschaftsstruktur gestärkt und gefördert werden. Zahlreiche Anfragen nach gewerblichem Bauland liegen der Gemeinde bereits vor.

Mit dem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Wegscheid Nr. 2 „Postwegäcker II“ soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes geschaffen werden.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Weiler Wegscheid liegt auf der Hochfläche der Frankenalb, ca. 2,5 km östlich von Schernfeld, unmittelbar an der Bundesstraße B 13. Hier befindet sich, zwischen Wegscheid und Harthof im Südwesten, ein Steinbruchgebiet zum Abbau von Plattenkalk, sowie verschiedene steinverarbeitende Betriebe. Um das Jahr 2000 wurde mit dem Gewerbegebiet „Postwegäcker“ eine angrenzende gewerbliche Entwicklung im Nordwesten von Wegscheid, in Richtung Birkhof, eingeleitet. Das nun geplante Erweiterungsgebiet „Postwegäcker II“ schließt unmittelbar westlich an das bestehende Gewerbegebiet an (vgl. Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 517 (Teilfläche), 525/1, 526/5 und 527 der Gemarkung Sappenfeld, Gemeinde Schernfeld, Landkreis Eichstätt. Räumlich wird der Geltungsbereich begrenzt durch:

- Die Ortsstraße nach Birkhof mit begleitendem Baumbestand im Norden,
- unversiegelte Wirtschaftswege und landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen, Süden und Südosten und
- das bereits bebaute Gewerbegebiet „Postwegäcker“ im Osten.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,12 ha. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Von Nordosten nach Südwesten wird das Planungsgebiet bislang von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert.

Das vorhandene, natürliche Gelände im Planungsgebiet fällt von etwa 547,5 m ü. NN im Nordosten auf etwa 539,5 m ü. NN im Südosten des Geltungsbereichs. Das durchschnittli-

che Gefälle beträgt ca. 1 – 3 % im Norden und der Mitte des Planungsgebietes. Im südlichen Drittel beginnt das Gelände etwas steiler abzufallen mit bis zu ca. 7 % Neigung. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

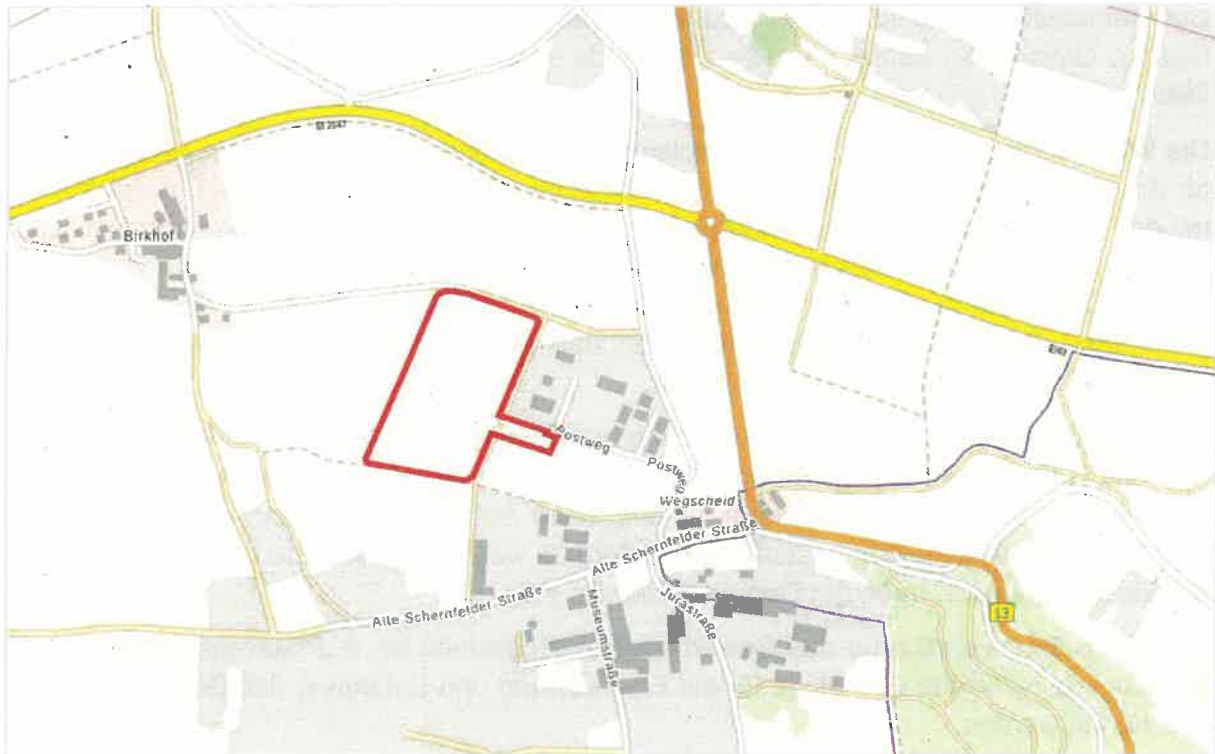


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Nordwesten von Wegscheid
(ohne Maßstab)

1.3 Baulandbedarf und Innentwicklungspotentiale

Wie eingangs erwähnt, stehen der Gemeinde Schernfeld derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Kleinere, noch unbebaute Flächen im angrenzenden Gewerbegebiet „Postwegäcker“ befinden sich in privater Hand und sind als Erweiterungsflächen bestehender Gewerbebetriebe vorgesehen.

Zur Förderung der lokalen Wirtschaftsstruktur und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Unternehmen und Neuansiedlungen beabsichtigt die Gemeinde die Neuausweisung des Gewerbegebietes „Postwegäcker II“ als Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes. Der Gemeinde liegen bereits jetzt konkrete Anfragen von ca. zehn Gewerbetreibenden aus dem Handwerk, der Kfz-Branche, dem Bereich Baugeräte und -maschinen und anderen Branchen vor. Der Gesamt-Flächenbedarf der Nachfrage liegt derzeit bei ca. 3,0 ha. Demgegenüber stehen ca. 5,5 ha neu ausgewiesene Baufläche im geplanten Gewerbegebiet „Postwegäcker II“. Die Neuausweisung deckt damit den aktuell bereits vorliegenden, konkreten Bedarf ab und beinhaltet weiter ca. 2,5 ha für die zukünftige Entwicklung in den kommenden Jahren. Die Entwicklungsgeschwindigkeit der Gewerbegebiete „Zachenäcker“ und „Lüften West“ in der Nachbargemeinde Pollenfeld bzw. der Stadt Eichstätt in den vergangenen Jahren bestätigt den hohen Bedarf an Gewerbeflächen, der nicht zuletzt auch auf die begrenzte Flächenverfügbarkeit der Stadt Eichstätt durch die topographischen Einschränkungen im Altmühltal zurückzuführen ist.

Mit der Aufnahme des nun verbindlich überplanten Gebietes in den Flächennutzungsplan (11. FNP-Änderung im Jahr 2022) wurden nicht mehr zur Entwicklung vorgesehene gewerbliche Bauflächen Flächen in etwa gleichem Umfang aus dem FNP herausgenommen.

Innenentwicklungspotenziale stehen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in der angestrebten Größenordnung ebenfalls nicht zur Verfügung bzw. kommen aufgrund von Immissionskonflikten nicht in Frage.

Den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen des Flächensparens und der vorrangigen Innenentwicklung (LEP 3.1 und 3.2, vgl. Kapitel 2.1) wurde damit insbesondere bei der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Rechnung getragen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird daher von weiteren Ausführungen zum Baulandbedarf abgesehen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.01.2020) ordnet die Gemeinde Schernfeld dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde Schernfeld insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3.1 Flächensparen:

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze des LEP Bayern fanden bei der Ausarbeitung der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung. Details finden sich in an den jeweils relevanten Stellen in dieser Begründung.

2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Schernfeld liegt im Nordwesten der Planungsregion 10 „Ingolstadt“.

Gemäß den raumstrukturellen Festlegungen des Regionalplans (RP 10) ist die Gemeinde einem allgemein ländlichen Teilraum zugeordnet.

Das Gemeindegebiet von Schernfeld liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, welche vom nordwestlichen Rand der Planungsregion 10 über Eichstätt und Ingolstadt zum südöstlichen Rand der Planungsregion 10 verläuft. Schernfeld verfügt über keine zentralörtliche Einstufung. Die Nachbargemeinde Eichstätt im Südosten ist das nächstgelegene Mittelzentrum, die Gemeinde Dollnstein im Süden ist als Kleinzentrum eingestuft.

Hinsichtlich der gewerblichen Wirtschaft ist für die Bebauungsplanaufstellung insbesondere folgendes Ziel aus Kapitel B IV des Regionalplans relevant:

RP 10 B IV 3.3 Z

Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen.

(...).

Um diesem Ziel des Regionalplans Rechnung zu tragen, wurden in Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorgenommen. Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und/oder innenstadtrelevanten Sortimenten wurden vollständig ausgeschlossen (siehe hierzu auch Kapitel 3.3).

Weitere Bedeutung kommt folgendem Ziel des Regionalplans zu:

RP 10 B IV 5.2.4.1 Z

In den Vorranggebieten kommt der Gewinnung von Kies, Sand, Bentonit, Lehm und Ton, Kiesel Erde, Plattenkalk, Quarzsand, Juramarmor, Dolomit und Hartgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Vorrang zu. (...)

Das Planungsgebiet ragt im Süden in das Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk Kp 2 gemäß RP 10 B IV 5.2.4.2.6 Z hinein (siehe Abbildung 2).

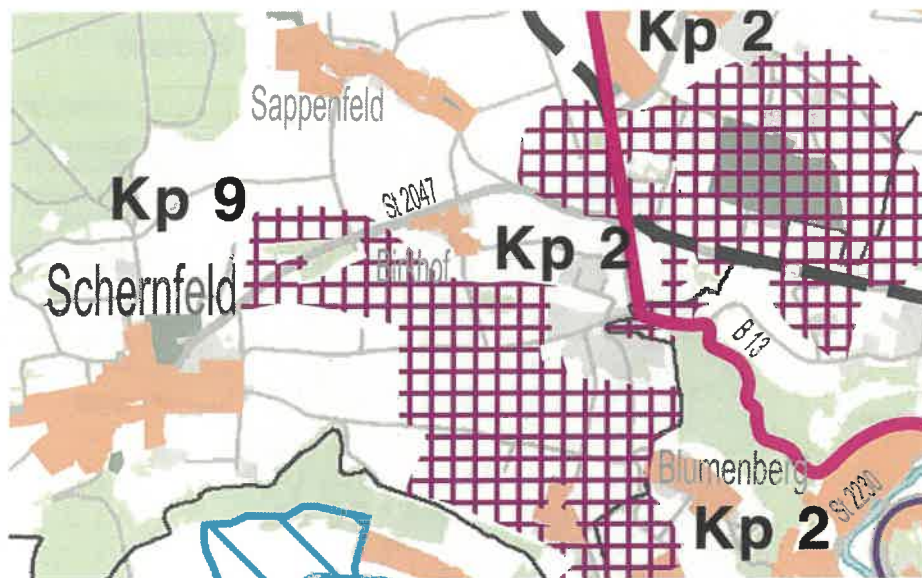


Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen im Planungsgebiet, RP 10, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“

Zur Klärung der Relevanz für die Rohstoffsicherung wurden in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) im Jahr 2021 Erkundungsbohrungen auf der Fl.-Nr. 527, Gemarkung Sappenfeld, niedergebracht. Die Bohrkern der 20 m tiefen Bohrungen wurden anschließend von Seiten des LfU begutachtet. Hierbei wurde seitens des Amtes festgestellt, dass im Planungsgebiet keine abbauwürdigen Rohstoffvorkommen vorhanden sind.

Laut Aussage des LfU liegen demnach aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegen die vorliegende Planung vor. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass das geplante Gewerbegebiet „Postwegäcker II“ unmittelbar an das bestehende Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen (Kp2) grenzt. Hier muss auch weiterhin ein uneingeschränkter Abbau von Plattenkalken möglich sein. Lärm- und Staub-Emissionen, die von einem derartigen Gesteinsabbau ausgehen können, sind seitens der Nutzer des Gewerbegebietes hinzunehmen. Hierauf wird auch unter Ziff. 4.6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich hingewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schernfeld hat in den vergangenen Jahren das Bauleitplanverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchgeführt. Die 11. FNP-Änderung wurde im Jahr 2022 durch das Landratsamt Eichstätt genehmigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung wirksam geworden. Im Zuge der Änderung wurde das nun verbindlich überplante Gebiet „Postwegäcker II“ als Änderungsbereich 3.1 neu als gewerbliche Baufläche in den FNP aufgenommen. Im Gegenzug wurden gewerbliche Bauflächen, die aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht länger zur Entwicklung vorgesehen sind, aus dem FNP herausgenommen (vgl. Abbildung 3).

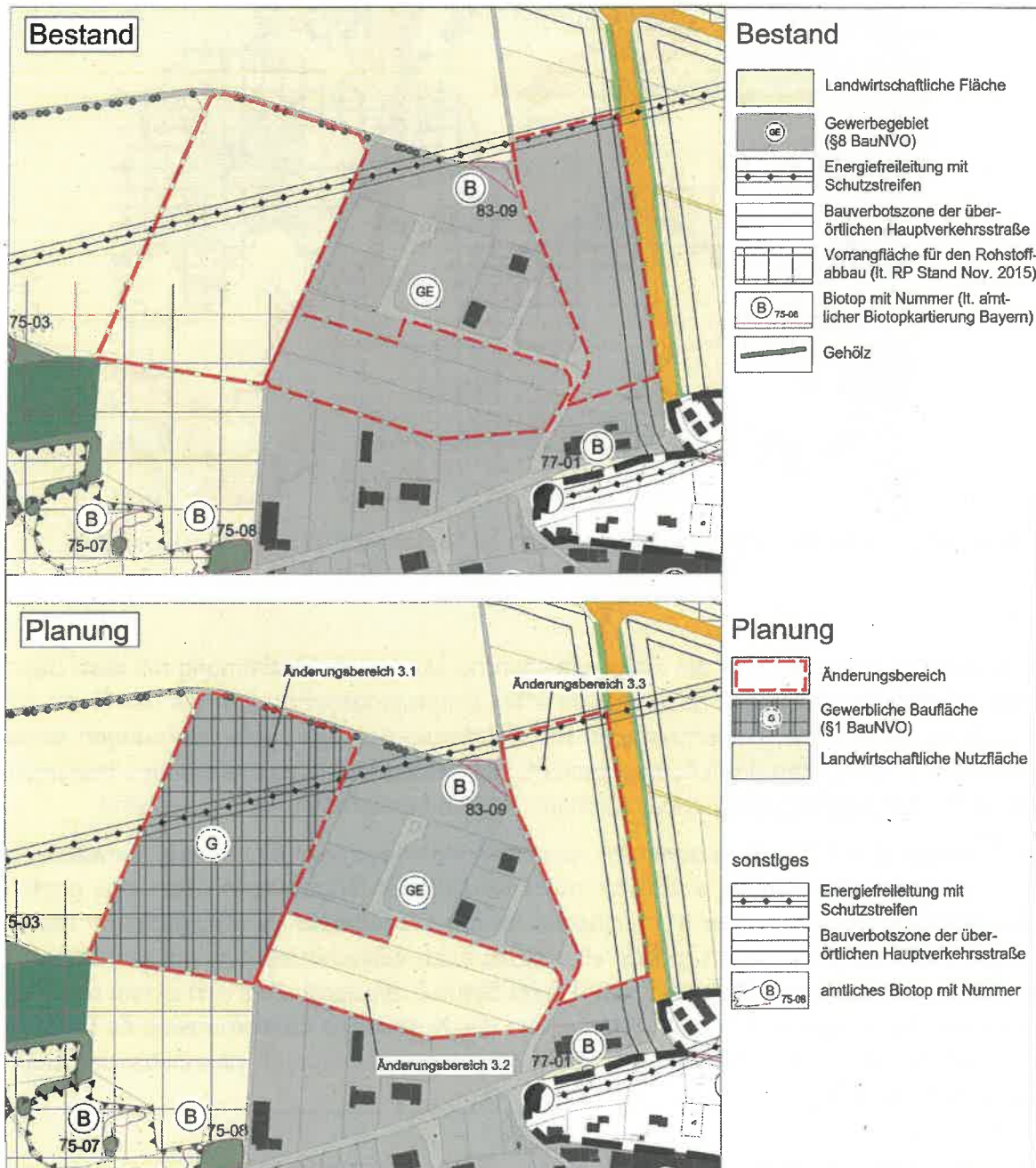


Abbildung 3: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schernfeld (Planauszug)¹

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans der Gemeinde Schernfeld und wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ LARS consult GmbH, Memmingen / Augsburg, 2021.

2.4 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum der „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“, etwa mittig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Südöstlich bzw. südwestlich des Geltungsbereichs beginnen die Ausläufer der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE 7132-371) und Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE 7132-471) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Aufgrund der Entfernung von über 500 m sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine amtlich kartierten Biotopie vorhanden. Die nächstliegenden amtlich kartierten Biotopie sind Teilflächen des Biotops „Aufgelassene Gruben und Halden in den Plattenkalksteinbrüchen südlich von Birkhof“ (Biotop-Nr. 7032-0075). Sie liegen deutlich außerhalb des Eingriffsbereichs.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Standort des geplanten Gewerbegebiets liegt angrenzend an der bereits bestehenden Gewerbegebietsfläche „Postwegäcker I“, und ist über den „Postweg“ und die „Alte Schernfelder Straße“ direkt an die Bundesstraße B 13 angebunden. Diese verläuft in südöstlicher Richtung über Eichstätt bis ins circa 30 km entfernte Ingolstadt und weiter nach München. In nordwestlicher Richtung führt die B 13 zum Mittelzentrum Weißenburg i. Bay. (ca. 20 km) und weiter nach Ansbach und Würzburg. Neben dieser wichtigen (über-)regionalen Verkehrsader besteht über die Staatsstraße St 2047 auch eine gute Verkehrsanbindung an den Hauptort Schernfeld.

Das künftige Gewerbegebiet wird verkehrlich direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Postwegäcker“ angebunden. Hierfür wird die Erschließungsstraße „Postweg“ zunächst nach Süden verschwenkt und dann Richtung Westen verlängert. Hier ist nach etwa 220 m eine Kreuzung vorgesehen, von wo aus zwei Stichstraßen den nördlichen und den südlichen Teil des Gewerbegebietes erschließen. Die Stichstraßen münden jeweils in einen Wendeplatz für Lkw mit 25 m Durchmesser gemäß RSt 06. Eine weitere Stichstraße nach Westen dient als Vorbehaltsfläche für eine mögliche zukünftige Erweiterung des Gewerbegebiets in diese Richtung.

Die Breite des öffentlichen Verkehrsraums der Erschließungsstraße beträgt 11,0 m bis 14,0 m. Nach aktuellem Planungsstand der Erschließungsplanung beinhaltet dies eine Fahrbreite von 6,00 m (Asphalt), begleitet von einem 1,50 m breiten Versorgungstreifen in Schotterrasen (u.a. für Strom- und Telekommunikationsleitungen). Auf der tieferen Fahrbahnseite ist nach einem Bankett von 1,00 m Breite die Anlage einer Versickerungsmulde

mit unterirdischer Schotterrigole zur Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Hiermit wird der Straßenraumquerschnitt aus dem bestehenden Gewerbegebiets aufgegriffen und weitergeführt.

An der südlichen Grenze der Parzellen 2 und 5 wird entlang der Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 100 m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkflächen festgesetzt. In diesem Bereich sind jedoch auch Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken zulässig. Außerdem sind auf dem öffentlich anzulegenden Parkstreifen insgesamt vier Einzelbäume (ohne Standortbindung) als Schattenbäume und zur Begrünung der Parkflächen zu pflanzen. Ein Gestaltungsvorschlag für den Parkstreifen ist in Abbildung 4 dargestellt.

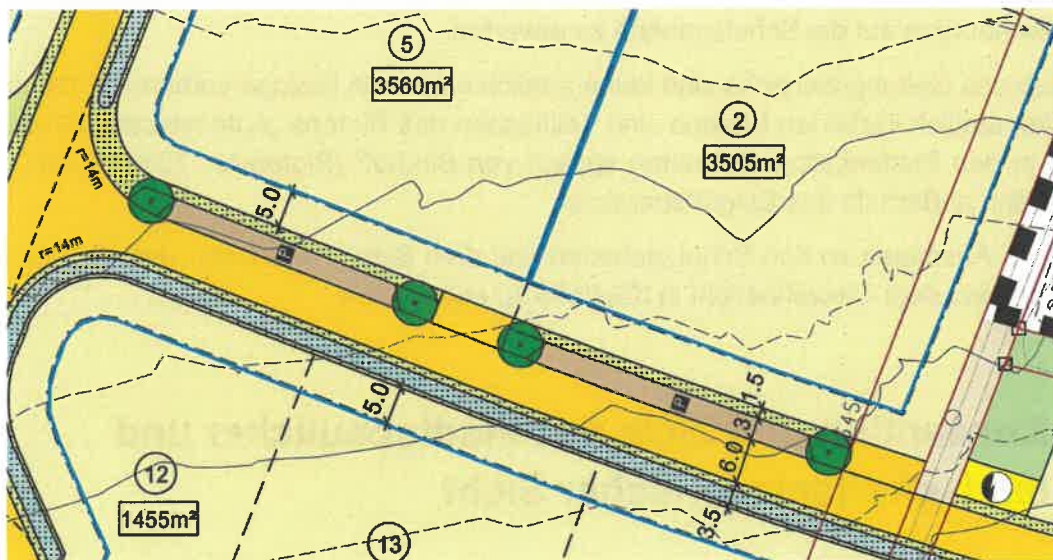


Abbildung 4: Gestaltungsvorschlag für den öffentlichen Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße (ohne Maßstab)

Gehwege sind für die Erschließung des Gewerbegebietes nicht vorgesehen, da im angrenzenden Gebiet Postwegäcker keine Gehwege vorhanden sind, an die angebunden werden könnte. Der 1,50 m breite Versorgungsstreifen bietet jedoch einen leicht befestigten Fußweg sowie die Option für den späteren Bau eines Gehweges (falls erforderlich).

Anbindungen an das umliegende Feldwegenetz sind über die Verlängerung der Erschließungsstraße nach Westen sowie über einen öffentlichen Weg nach Süden vorgesehen. Letzterer dient gleichsam als Leitungstrasse für den Schmutzwasserkanal. Ferner bleibt der bestehende Schotterweg zwischen dem Alt-Gewerbegebiet und der Erweiterungsfläche bestehen, so dass auch eine Anbindung an den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg nach Birkhof vorhanden ist. Diese Wegeverbindungen können einerseits als fußläufige Anbindungen, aber auch als Unterhaltswege bzw. Not- und Rettungszufahrten dienen.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungsnetz eine sichere Erschließung des gesamten Gewerbegebietes gewährleistet werden. Mit den Wendepunkten ($D = 25 \text{ m}$) ist ein problemloses Wenden von Großfahrzeugen sowie ein uneingeschränkter Rettungs-, Müllabfuhr- und Winterdienst möglich.

3.2 Städtebauliche Konzeption

Das Erweiterungsgebiet „Postwegäcker II“ grenzt unmittelbar westlich an das bestehende Gewerbegebiet „Postwegäcker“ an. Die städtebauliche Gliederung des Gebietes ergibt sich aus der verkehrlichen Erschließung und ermöglicht die Schaffung sowohl kleiner, mittlerer als auch größerer Gewerbeparzellen. Der im Planblatt dargestellte Parzellierungsvorschlag enthält Flächengrößen zwischen 1.445 m² und 6.000 m² und orientiert sich an den bei der Gemeinde bereits angefragten unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Nutzungswünschen.

Die Baufenster werden überwiegend parzellenübergreifend festgesetzt, so dass die vorgeschlagene Parzellierung entsprechend der Wünsche möglicher Bauwerber auch noch nachträglich angepasst werden kann. Die Grundstückszufahrten werden aus diesem Grund auch nicht zwingend festgesetzt. Im Rahmen der Erschließung können diese dann entsprechend der tatsächlichen Baugrundstücksabmessungen und betrieblichen Erfordernissen hergestellt werden.

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in der Regel unerwünscht und erfahrungsgemäß nicht realisierbar, weshalb in dieser Hinsicht ein „schlanker“ Bebauungsplan angestrebt wurde.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes am nordwestlichen Ortsrand von Wegscheid wurde vor allem auf eine angemessene Begrenzung der zulässigen First- und Wandhöhen geachtet, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Mit dem Ziel einer verträglichen Einbindung in das Landschaftsbild wurde außerdem die Anlage eines 10,0 m breiten Heckenstreifens als Randeingrünung entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Die verschiedenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nachfolgend im Einzelnen erläutert und begründet.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen, um hieraus resultierende immissionstechnische Einschränkungen für das Gewerbegebiet zu vermeiden.

Ebenso werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Diskotheken o. Ä.) ausgeschlossen, da vorrangig Flächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden sollen. Darüber hinaus entstehen bei den hier üblichen Nachtnutzungszeiten in der Regel ebenfalls erhebliche immissionstechnische Konflikte (in diesem Fall mit Wohnnutzungen in den angrenzenden Siedlungsflächen).

Einzelhandelsbetriebe können innerhalb des Gewerbegebietes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nach Art, Lage und Umfang den Zielen der Landesplanung entsprechen und das Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden kann.

Bei Ansiedlungsvorhaben durch Einzelhandelsbetriebe ist deshalb im Rahmen des Genehmigungs-/Freistellungsverfahrens eine einzelfallbezogene Prüfung durch die Gemeinde unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Ziele und Grundsätze und der Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Vorhaben müssen dabei auch in Verbindung mit bereits im Gewerbe- und Sondergebiet angesiedelten Betrieben nach Art, Lage und Umfang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Konkret sind im Einzelfall insbesondere folgende Kriterien zu prüfen:

- Führt die geplante Nutzung zu einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in engem räumlichem Zusammenhang, so dass diese in der Summe die Wirkung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes i. S. d. LEP erzielen können?
- Führt die geplante Nutzung zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in Schernfeld und/oder in den umliegenden Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens?

Darüber hinaus werden Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und/oder innenstadt-relevanten Sortimenten gänzlich ausgeschlossen, um insbesondere einer potenziellen Schwächung der Ortszentren vorzubeugen (vgl. RP 10 B IV 3.3).

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Mit der Wahl der Grundflächenzahl an der Obergrenze nach § 17 BauNVO soll eine möglichst effiziente Nutzung der begrenzt verfügbaren Flächenressourcen und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erreicht werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Abstandsflächen

Für das Gewerbegebiet gilt das Abstandsflächenmaß gemäß BayBO 2021 für Gewerbe- und Industriegebiete (0,2 H). Abweichende Regelungen von der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung werden nicht getroffen.

3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze (einschließlich deren Zufahrten oder sonstiger Fahrflächen), Zisternen sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

3.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser

Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zurückzuhalten und zu versickern.

Die geplanten Versickerungsanlagen sind im Rahmen des Bauantrags in einer qualifizierten Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA Merk- und Arbeitsblätter) darzustellen und nachzuweisen. Die Dimensionierung und Volumenermittlung der jeweiligen Anlagen kann z. B. mit den entsprechenden Programmen des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) durchgeführt werden. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen sind dabei für eine 10-jährliche Wiederkehrhäufigkeit ($n = 0,1/a$) auszulegen.

Als Grundlage für die Planung und den Nachweis der Versickerungsanlagen wurden im Planungsgebiet acht Sickerversuche durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Durchlässigkeitsbeiwerte in der Bebauungsplansatzung, Ziff. 1.7, angegeben (vgl. auch Kapitel 4.1).

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ist grundsätzlich durch den jeweiligen Gewerbetreibenden eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Eichstätt einzuholen. Eine Ausnahme bilden hierbei kleine Vorhaben, die unter die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen. In diesen Fällen ist die Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) von den Bauherren zwingend zu beachten.

Waschplätze für Kraftfahrzeuge sowie sonstige Flächen auf denen mit potenziell wassergefährdenden Stoffe umgegangen wird, sind zu überdachen. Hierdurch wird die Vermischung des Regenwassers mit dem Schmutzwasser der Flächen vermieden, so dass das (auf den Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser ebenfalls versickert werden kann. Auf diese Weise soll insbesondere das Schmutzwasserkanalnetz sowie das Schmutzwasserpumpwerk von Wegscheid hydraulisch entlastet werden.

3.7 Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass in der schutzwürdigen Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes keine gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen (Immissionen) verursacht werden, hat die Gemeinde Schernfeld von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet durchführen lassen. Der gutachterliche Bericht Nr. 5572.a1a, mit Datum vom 17.05.2022, liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bauwerks-

ter erarbeitet. Hierbei wurde die Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet „Postwegäcker (I)“ sowie sonstiger Anlagen im Sinne der TA Lärm berücksichtigt. Mit den erarbeiteten Emissionskontingenten können die schallimmissionstechnischen Anforderungen der TA Lärm an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Wegscheid und Birkhof sowie einer Betriebsleiterwohnung im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet „Postwegäcker (I)“ eingehalten werden.

Auf Grundlage des schallgutachtlichen Berichts wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (Ziff. 1.8 der textlichen Festsetzungen):

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente $L_{EK,A}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die lauteste Nachtstunde, die volle Stunde zur Nachtzeit mit dem höchsten zu erwartenden Pegel, heranzuziehen:

Tabelle 1: Emissionskontingente der Baufelder

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,A}$ in dB/m ²	
	tags	nachts
GE1	65	50
GE2	55	40
GE3	60	45
GE4	65	50
GE5	65	50
GE6	65	50

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingung erfüllt.

$$L_{r,A} \leq L_{EK,A} - \Delta L$$

mit:

$L_{r,A}$ Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB

$L_{EK,A}$ Emissionskontingent der Teilfläche in dB / m²

ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB / m²

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

Immissionsorte		Gebietsausweisung
IO 1	Wohngebäude Wegscheid, Alte Schernfelder Straße 4	Mischgebiet
IO 2	Wohngebäude Birkhof, Birkhof 9	
IO 3	Betriebsleiterwohnung, Postweg 9	Gewerbegebiet

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der A-bewertete Beurteilungspegel $L_{r,A}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind entsprechend den vorgenannten Gebietsausweisungen zu berücksichtigen.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

Die Nachweise über die schallimmissionstechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes sind mit den Bauantragsunterlagen bei der Gemeinde vorzulegen. Dies gilt auch im Falle einer Genehmigungsfreistellung.

3.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Wie bereits erwähnt, sind weitreichende gestalterische Festsetzungen in Gewerbegebieten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in der Regel unerwünscht und nicht realisierbar. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen deshalb lediglich einen weitgefassen, gestalterischen Rahmen setzen, ohne besonders umfangreiche oder strenge Vorgaben zu treffen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 15,00 m beschränkt.

Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnhöhe im Einfahrtbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks. Bei mehreren Einfahrten gilt das arithmetische Mittel. Die Gebäudehöhe ist definiert als das Maß vom Bezugspunkt bis zum First bzw. dem oberen Abschluss des Daches, der Wand oder der Attika.

Städtebauliches Ziel der Höhenbeschränkung ist ein Kompromiss zwischen einer effizienten Ausnutzung der überbauten Grundfläche im Sinne des Flächensparens, sowie einer städtebaulich angemessenen Begrenzung der Gesamthöhe zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Insbesondere von Westen über Nordwesten bis Norden ist eine gewisse Einsehbarkeit des Planungsgebietes von der freien Flur aus gegeben.

Dachgestaltung und Dachaufbauten

Da in Gewerbegebieten prinzipiell alle denkbaren Dachformen in Frage kommen und im Gegensatz zu Wohngebieten eine einheitliche städtebauliche Gestaltung wenig sinnvoll erscheint, wird im vorliegenden Bebauungsplan vollständig auf die Festsetzung konkreter Dachformen verzichtet. Lediglich die Dachneigung wird auf eine maximale Neigung von 20° beschränkt. In Verbindung mit der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird hiermit ein geeigneter Rahmen für die Gestaltung der Baukörper vorgegeben.

Ebenso wird von Vorgaben zur Form der Dachdeckung abgesehen. Insbesondere Dachbegrünung ist somit zulässig und wird aufgrund der positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Mikroklima und die Artenvielfalt ausdrücklich empfohlen.

Aufgeständerte Solaranlagen sowie sonstige technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter etc.) dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Dachaufbauten müssen in diesem Fall mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.

Werbeanlagen

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets am nordwestlichen Ortsrand von Wegscheid mit Einsehbarkeit aus dem offenen Landschaftsraum der Jura-Hochfläche (in Richtung Westen bis Norden) sind einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Für Werbeanlagen am Gebäude wird festgesetzt, dass diese den First bzw. die Attika des Gebäudes nicht überragen dürfen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) werden auf eine Höhe von maximal 10,00 m ab Geländeoberfläche begrenzt.

Darüber hinaus können angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Als Kriterien sind hierbei das Orts- und Landschaftsbild ebenso wie der Tier- und Insektenschutz zu berücksichtigen. Sollten angestrahlte oder selbstleuchtende Werbeanlagen genehmigt werden, wird empfohlen, im Genehmigungsbescheid eine Auflage aufzunehmen, dass solche (Werbe-)Anlagen zum Schutz der Insektenfauna in der Zeit von 22.00 bis 5.00 Uhr auszuschalten sind. Die in der Vermeidungsmaßnahme M14 der beigefügten saP genannten Kriterien zur Beleuchtung sind bei der Genehmigung ebenfalls zu berücksichtigen (siehe auch Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird die Höhe von (durchsehbaren) Zäunen auf maximal 1,80 m begrenzt (z. B. Stabgitterzäune). Massive und gemauerte (also blickdichte) Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m erreichen. Hierdurch sollen Sichtbehinderungen und eine optisch einengende Wirkung auf den Verkehrsraum vermieden werden.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit des Gewerbegebietes für Zauneidechsen, sind engmaschige Zäune ohne Bodenabstand bzw. sonstige Durchschlupfmöglichkeiten unzulässig (vgl. hierzu Vermeidungsmaßnahme M09 der saP bzw. Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Im Übrigen gelten für Zäune und Einfriedungen die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Böschungen, Stützmauern

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist mit einer Neigung von ca. 1 – 3 % im Norden und der Mitte des Planungsgebietes relativ flach. Im südlichen Drittel beginnt das Gelände mit bis zu ca. 7 % Neigung etwas steiler abzufallen. Für die zu erwartenden Geländemodellierungen wird folgender Rahmen gesetzt:

Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden. Die maximale Böschungs- bzw. Mauerhöhe darf 1,50 m nicht überschreiten.

Zum Zwecke des Erosionsschutzes sind die Böschungsfelder zu bepflanzen und die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 auszubilden.

3.9 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerische Gestaltung dient in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des Gewerbegebiets am Ortsrand von Wegscheid.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes am nordwestlichen Ortsrand von Wegscheid wird an der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze hin zur freien Landschaft eine eingrünende Heckenbepflanzung auf öffentlichem Grund festgelegt. Es wird die Pflanzung einer mind. 10,0 m breiten gestuften Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Pflanzgebot A und Ausgleichsmaßnahme A 1), sodass über die Höhenentwicklung eine gute Eingrünung erzielt wird.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt eine lockere Baumreihe, mit markanten Berg-Ahorn, Linden und Vogel-Kirschen an. Diese ist bei angrenzenden Bautätigkeiten vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei der nördlichen Heckenpflanzung zu berücksichtigen, sodass sich künftig die festgesetzte Eingrünung und die bestehende Baumreihe ergänzen.

An den Außenseiten der Hecke ist zur freien Landschaft ein ca. 2,0 bis 3,0 m breiter, vorgelegter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und abschnittsweise alle 2 bis 3 Jahre zu mähen.

Aufgrund der variablen Grundstückszuschnitte und -zufahrten werden zur inneren Durchgrünung keine Pflanzungen mit Standortbindung festgesetzt. Jedoch sind im Bereich der öffentlichen Parkflächen entlang der Erschließungsstraße vier Laubbäume zur Stellplatzbegrünung bzw. als Schattenbäume (Pflanzgebot B) zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Laub- und Straßenbäume“. Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Parkstreifens frei wählbar. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Auf den privaten Flächen ist je angefangene 1.000 m² ein hochstämmiger Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen (Pflanzgebot C). Insbesondere die Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen wäre wünschenswert.

Neben den positiven Auswirkungen für die Durchgrünung und Eingrünung bewirken die vorgesehenen Gehölzpflanzungen auch eine Reduzierung sommerlicher Aufheizungen aufgrund von Beschattungseffekten auf Verkehrsflächen. Über die Verwendung standortheimischer Laubgehölze (vgl. Satzung Ziffer 3.2) wird insbesondere am Ortsrand auch ein gewisses Lebensraum- und Nahrungsangebot für störungsunempfindliche Arten der heimischen Fauna gefördert und ein angemessener Übergang in die freie Landschaft der Hochfläche des Frankenalb erzielt.

Aufgrund der schwierigen Wuchsbedingungen für Bäume in Gewerbegebieten mit hohem Versiegelungsanteil, insbesondere im Bereich von Stellplätzen, werden zur Durchgrünung in geringen Anteilen auch hitze- und trockenheitsverträgliche Laubbaumarten mittel- und süd-europäischer Herkunft zugelassen.

Um die Umsetzung der privaten Baumpflanzungen sicherzustellen, ist in den Bauantragsunterlagen ein zeichnerischer Nachweis der Einhaltung des Pflanzgebots C mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzarten zu erbringen.

3.10 Flächennutzung

Tabelle 3 zeigt die geplante Flächennutzung nach Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Gebietes Wegscheid Nr. 2 „Postwegäcker II“.

Tabelle 3: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Flächennutzung im Geltungsbereich	Flächenanteil	Fläche absolut
Netto-Bauland Gewerbegebiet	77,5 %	55.190 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Vorbehaltsfläche)	11,5 %	8.155 m ²
Versorgungsflächen (Standort für Trafo-Station)	0,1 %	50 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,9 %	630 m ²
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Maßnahme A1)	10,0 %	7.150 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	71.175 m²

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Entwässerung, Abwasserbeseitigung

Bestehende Abwasseranlagen in Wegscheid

Die bestehenden Siedlungsflächen von Wegscheid werden im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser von Wegscheid wird in separaten Schmutzwasserkanälen gesammelt und einem Schmutzwasserpumpwerk auf der Fl.-Nr. 1026/2, Gemarkung Schernfeld, zugeleitet. Von hier aus wird das Schmutzwasser über Sappendorf nach Schernfeld gepumpt, wo es in der kommunalen Kläranlage gereinigt wird.

Das Niederschlagswasser aus Straßen-, Dach- und Hofflächen der bebauten Flächen von Wegscheid wird zum Teil in einem getrennten Oberflächenwasserkanal gesammelt und zu einem Sandfang in der Ortsmitte geleitet. Das mechanisch vorgereinigte Wasser versickert dann breitflächig in einem Wiesengrundstück bzw. über bestehende Gräben. Ein Großteil der privat befestigten Flächen in Wegscheid wird jedoch über private Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück entwässert. Das Straßenwasser im Gewerbegebiet Postwegäcker (I) wird über ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System über die belebte Oberbodenzone versickert.

Geplante Schmutzwasserbeseitigung

Das Erweiterungsgebiet „Postwegäcker II“ wird im Trennsystem entwässert. Hierbei wird das in der Praxis bewährte Entwässerungskonzept des Gewerbegebietes „Postwegäcker (I)“ aufgegriffen und weitergeführt.

Das Schmutzwasser des neuen Gewerbegebietes wird in separaten Schmutzwasserkanälen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gesammelt und der natürlichen Topographie folgend zum südlichen Teil des Gewerbegebietes geleitet. Eine Einleitung des gesamten Schmutzwassers in den Schmutzwasserkanal des angrenzenden Gewerbegebietes „Postwegäcker (I)“ ist aufgrund der Geländesituation nicht möglich. Stattdessen wird der Schmutzwasserkanal auf der Trasse des geplanten Fuß-/Unterhaltswegs im Süden des Gewerbegebietes bis zum südlichen Geltungsbereichsrand geführt. Von hier aus soll ein ca. 450 m Schmutzwasser-Ableitungskanal auf den öffentlichen Weg-Grundstücken Fl.-Nr. 528 und 522, Gemarkung Schernfeld, nach Osten errichtet werden. Dort kann das Schmutzwasser im Bereich des Postwegs (Fl.-Nr. 526) in den bestehenden Schmutzwasserkanal zum Abwasserpumpwerk von Wegscheid eingeleitet werden (vgl. Abbildung 5).

Die relativ hohen Investitionskosten des langen Ableitungskanals würden dadurch relativiert, dass der Kanal auch für eine mögliche zukünftige Erschließung der nördlich davon gelegenen Ackerflächen genutzt werden könnte.

Alternativ zu dieser Lösung wird im Zuge der Erschließungsplanung auch die Errichtung eines kleinen Abwasserpumpwerks am südlichen Rand des neuen Gewerbegebietes geprüft. Das Schmutzwasser würde dann mittels einer Druckleitung zum östlichen Rand des Gewerbegebietes gepumpt, wo es im Anschlussbereich an das Alt-Gewerbegebiet „Postwegäcker (I)“ in den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Postweg eingeleitet werden könnte.



Abbildung 5: Mögliche Trasse für Ableitungskanal Schmutzwasser

Die beiden Lösungen für die Schmutzwasserableitung werden im Rahmen der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit einem Kostenvergleich gegenübergestellt und dem Gemeinderat von Schernfeld zur Entscheidung vorgelegt.

In beiden Fällen wird das Schmutzwasser dem bestehenden Abwasserpumpwerk in der Ortsmitte zugeleitet und von dort aus zur Kläranlage Schernfeld gepumpt. Die Kläranlage ist nach Angaben der Gemeinde ausreichend dimensioniert, um den geringen Mehranfall an Schmutzwasser aufnehmen und ordnungsgemäß reinigen zu können.

Geplante Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen des neuen Gewerbegebietes wird wie im Alt-Gewerbegebiet in einem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System gesammelt und durch die belebte Oberbodenzone versickert. Dieses System hat sich im Alt-Gewerbegebiet bewährt; Schwierigkeiten oder Probleme durch häufige Über- bzw. Entlastung des Systems sind aus der Praxis nicht bekannt.

Das Niederschlagswasser aus den gewerblichen Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

Die geplanten Versickerungsanlagen sind im Rahmen des Bauantrags in einer qualifizierten Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA Merk- und Arbeitsblätter) darzustellen und nachzuweisen. Die Dimensionierung und Volumenermittlung der jeweiligen Anlagen kann z. B. mit den entsprechenden Programmen des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) durchgeführt werden. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen sind dabei für eine 10-jährliche Wiederkehrhäufigkeit ($n = 0,1/a$) auszulegen.

Um sicherzustellen, dass der Untergrund im Planungsgebiet eine ausreichende Durchlässigkeit für die geplante Versickerung aufweist, wurde im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 8 Sickerversuchen durchgeführt. Die Standorte der Sickerversuche mit den ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten sind der Anlage 3 zu entnehmen. Folgende Durchlässigkeitsbeiwerte können für den Nachweis der Versickerungsanlagen angesetzt werden:

Tabelle 4: Durchlässigkeitsbeiwerte im Planungsgebiet

Parzellen-Nummern	Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s]
1	$8,00 \times 10^{-5}$
2, 3	$2,64 \times 10^{-5}$
4, 7	$4,00 \times 10^{-5}$
5, 6	$9,16 \times 10^{-4}$
8, 9	$1,71 \times 10^{-5}$
10, 11	$2,82 \times 10^{-5}$
12	$9,96 \times 10^{-4}$
13, 14, 15	$5,04 \times 10^{-4}$

Waschplätze für Kraftfahrzeuge sowie sonstige Flächen auf denen mit potenziell wassergefährdenden Stoffe umgegangen wird, sind zu überdachen. Hierdurch wird die Vermischung des Regenwassers mit dem Schmutzwasser der Flächen vermieden, so dass das (auf den Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser ebenfalls versickert werden kann. Auf diese Weise soll insbesondere das Schmutzwasserkanalnetz sowie das Schmutzwasserpumpwerk von Wegscheid hydraulisch entlastet werden.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ist grundsätzlich durch den jeweiligen Gewerbetreibenden eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Eichstätt einzuholen. Eine Ausnahme bilden hierbei kleine Vorhaben, die unter die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen. In diesen Fällen ist die Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) von den Bauherren zwingend zu beachten.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen in einem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag wurde von der Gemeinde parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beim Landratsamt Eichstätt, Abteilung Wasserrecht, eingereicht.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Sturzfluten bei Starkregen

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich auf einem relativen Hochpunkt auf der Hochfläche der Südlichen Frankenalb. Das Gelände fällt außerhalb des Geltungsbereichs in alle Richtungen mehr oder weniger stark ab. Eine Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Einzugsflächen besteht daher für die geplanten Siedlungsflächen nicht.

Dennoch kann es im Planungsgebiet – wie in allen Siedlungsgebieten – insbesondere aufgrund des hohen zu erwartenden Versiegelungsgrades zu kurzzeitigen Überflutungen („Sturzfluten“) in Folge von Starkregenereignissen kommen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern und Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäudeeingänge und eventuelle Kellerschächte konstruktiv so zu gestalten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann (z. B. OK FFB EG ca. 20 – 30 cm über Geländeoberfläche, Lichtschächte umwallt oder mit druckdichten Fenstern versehen, etc.).

Regenwassernutzung, Zisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Sappenfelder

Gruppe sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Zuge der Gebietserschließung entsprechend zu erweitern.

Im Rahmen der Erschließung sollte geprüft werden, ob über die öffentliche Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden kann. Andernfalls wäre durch die Gemeinde oder die Gewerbetreibenden eine separate Löschwasserversorgung sicherzustellen.

4.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung erfolgt mittels Erdverkabelung.

Bislang wird das Planungsgebiet noch von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überspannt. Die Freileitung wird im Zuge der Gewerbegebietserschließung abgebaut und unterirdisch verkabelt. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Eigentümer der Leitung hat bereits stattgefunden. Bis zum Abbau der Freileitung sind alle Baugesuche im Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Für die Stromversorgung des Gewerbegebiets wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Im Vorfeld der Planung wurde gemeinsam mit dem Versorgungsträger ein geeigneter Standort festgelegt, der im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und festgesetzt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Pflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten ist oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind (vgl. auch Ziffer 4.1 der Bebauungsplansatzung). Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten.

4.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird eine größtmögliche Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeenergiegewinnung empfohlen.

Bei der Gebäudeplanung sollte im Hinblick auf die (ggf. auch erst spätere) Installation von Photovoltaikanlagen auf eine solartechnisch günstige Ausrichtung der Dachflächen geachtet werden.

4.5 Telekommunikation

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Gemeinde Schernfeld zu beauftragenden Unternehmen. Die Telekommunikationsleitungen können in einem fahrbahnbegleitenden Versorgungstreifen (B = 1,50 m) verlegt werden.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Anfang 2023 vorgesehen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen in einem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag wurde von der Gemeinde parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beim Landratsamt Eichstätt, Abteilung Wasserrecht, eingereicht.

5 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in diesen Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG. Dem Bebauungsplan ist als Anlage 2 ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beigefügt, dessen Ergebnisse in Kapitel 6 zusammengefasst werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes Postwegäcker II, am nordwestlichen Rand von Wegscheid, geschaffen werden.

5.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Mai 2022 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas Plus,
- Umweltatlas Bayern.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

5.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Das Planungsgebiet liegt, etwa mittig innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Südöstlich bzw. südwestlich des Geltungsbereichs beginnen die Ausläufer der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE 7132-371) und Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE 7132-471) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Aufgrund der Entfernung von über 500 m sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die großflächigen Schutzgebiete zu erwarten.

Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld nicht vorhanden. Auch sonstige in der bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die nächstliegenden amtlich kartierten Biotope sind Teilflächen des Biotops „Aufgelassene Gruben und Halden in den Plattenkalksteinbrüchen südlich von Birkhof“ (Biotop-Nr. 7032-0075). Sie liegen deutlich außerhalb des Eingriffsbereichs.



Abbildung 6: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas November 2022)
(gesamte Ausschnitt = Naturpark
grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet
blaugrüne Schraffur = Vogelschutzgebiet
rote, enge Schraffur = Biotopkartierung)

Der Planungsraum liegt am Rand des Schwerpunktgebiets E „Eichstätter Steinbruchgebiet“ des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Eichstätt (Februar 2010). Unter

Anderem können folgende Ziele und Maßnahmen als Leitlinie für die Kompensationsmaßnahmen dienen:

- Sicherung der bayernweit bedeutsamen Artvorkommen im Plattenkalk-Abbaugbiet bei Eichstätt unter anderem unter
- Erhaltung und Neuschaffung von vegetationslosen/-armen Steinbruchhalden,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch z.B. Müllablagerungen, Auffüllungen, Moto-Cross etc.,
- Entbuschung und Pflege von Magerrasenflächen.

5.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase, wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb. Auch Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren im Wirkungsbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen vor allem durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und damit auch von Habitat- und Vernetzungsstrukturen sowie visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind Beeinträchtigungen aufgrund des Betriebs der geplanten Anlagen, z.B. durch Immissionen oder Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr sowie Emissionen wie Lärm, Licht, Schadstoffe u.a. zu verstehen.

Die nachfolgenden Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern beruhen insbesondere auf Auswertung der Informationen des BayernAtlas plus, des Umweltatlas Bayern und des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern, Landkreis Eichstätt (ABSP).

5.3.1 Schutzgut Geologie, Boden

Bestand:

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Süden der Hochfläche der Südlichen Frankenalb im Übergang zum etwa 1 bis 2 km weiter südlich liegenden Altmühltal. Geologisch gesehen besteht die Hochfläche aus einer fast ebenen, hochgehobenen Weißjura-Platte, die nach Südosten einfällt (ABSP Kap. 4.2).

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit des Malm (weißer Jura) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitstein (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000).

Der geologische Untergrund im nördlichen Geltungsbereich wird dabei aus Kalk- und Dolomitstein der Frankenalb-Formation gebildet, welcher sich charakteristisch aus fein- bis grobkristallinen und massig bis dickbankigen Kalk und Dolomitstein zusammensetzt. Zudem befinden sich dort plattiger Kalkstein und dünne, feinelaminierte Mergelsteinlagen aus der Solnhofen-Subformation. Im südlichen Teil des Planungsgebiets ist Alblehm, bestehend aus Kieselrelikten, Bohnerz und äolischen Komponenten, vorzufinden (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000). Das Planungsgebiet überschneidet sich in den südlichen Randbereichen mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt.

Auf diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins fast ausschließlich ackerbaulich gut nutzbare Braunerden und flache Braunerden über Terra fusca aus (skelett-führendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über karbonathaltigem Lehm- bis Ton(-schutt) entwickelt (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Norden nach Süden ab, im nördlichen Geltungsbereich mit einem leichten Gefälle von etwa 1 bis 3%, im südlichen etwas steiler mit bis zu 7 %.

Altlasten sind innerhalb des Planungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt sind gemäß Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem des LfU Bayern (ABuDIS) keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Über den Geltungsbereich hinausgehende baubedingte Beeinträchtigungen, z.B. durch Zwischenlager, sind zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu beschränken. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet können aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 bis zu 80 % der Gewerbefläche dauerhaft versiegelt werden. Zusammen mit der Erschließung ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von bis zu 5,3 ha. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Entlang der 6,00 m breiten Fahrbahnen der öffentlichen Erschließung werden 1,50 m breite Versorgungstreifen in Schotterrasen (u.a. für Strom- und Telekommunikationsleitungen) vorgesehen. Damit können die erforderlichen versiegelten Flächen reduziert werden. Aufgrund der GRZ von 0,8, der

erforderlichen Erschließung und dem damit einhergehenden, hohen dauerhaften Versiegelungsgrad werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch bewertet.

Aufgrund der Versiegelung durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verbleiben nur wenige Standorte mit natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich. Für diese ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung im Gewerbegebiet nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden aufgrund der Größe, der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen trotz der bereits bestehenden Vorbelastungen als Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit eingestuft.

5.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die vorherrschenden Malmkalke und -dolomite weisen ein bedeutendes Grundwasservorkommen auf. Die Grundwasserverhältnisse werden durch geschichteten bis massig ausgebildeten Kalk- und Dolomitstein mit mergelbetonten Abschnitten geprägt, sodass (Kluft-) Karst-Grundwasserleiter mit hoher, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hoher Trennfugendurchlässigkeit vorherrschen. Im Bereich der Mergelsteine besteht die Tendenz zu Grundwassergeringleitern. In der Regel besteht nur ein geringes bis sehr geringes Filtervermögen gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass die zu erwartenden Beeinträchtigungen als nachrangig bewertet werden.

Aufgrund der anlagebedingten Neuversiegelung von bis zu 5,3 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Bebauung mit Gewerbebetrieben und die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Betriebsflächen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, ist das auf den Betriebsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grund zurückzuhalten und zu versickern. Im Rahmen des Bauantrags ist eine hierfür qualifizierte Entwässerungsplanung vorzulegen. Waschplätze und Flächen auf denen mit potenziell wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt weiter zu minimieren, wird zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser oder zur Bewässerung verwendet werden. Auf

die Trinkwasserverordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Für anfallendes Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Versickerung über eine straßenbegleitende Versickerungsmulde mit unterirdischer Schotterrigole vorgesehen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden die anlagebedingten Auswirkungen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen als mittel bis hoch bewertet.

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind betriebsbedingt keine erheblichen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

5.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Das Klima der Jurahochfläche kann allgemein als rau charakterisiert werden. Die mittleren Jahresniederschläge im Planungsgebiet liegen bei 750 mm bis 850 mm und damit geringfügig unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 und 8 °C, der Trockenheitsindex bei 40 bis 45 mm/C (ABSP, Kap. 4.2).

Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen sowie des Steinbruchs und der Haldenflächen im Süden des Planungsgebiets und der Staats- und Bundesstraße im weiteren Umfeld sind Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft zu verzeichnen (Wärmeabstrahlung, Staub, Abgase). Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlichen Flächen und die Ackerflächen des Geltungsbereichs Kaltluftentstehungsflächen dar. Den wenigen vorhandenen Gehölzen im Südwesten sowie im Norden des Geltungsbereichs kommt damit eine gewisse kleinklimatische Bedeutung (Beschattung, Staubfilterung, ...) zu.

Eine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion für bestehende Wohn- und Mischgebiete ist aufgrund der Lage nicht gegeben.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen. Die nächstliegenden Wohngebäude sind eine Betriebsleiterwohnung im östlich angrenzenden Gewerbegebiet, ein Wohngebäude östlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Alten Schernfelder Straße 4 sowie Wohngebäude im Ortsteil Birkhof ca. 370 m nordwestlich des geplanten Gewerbegebiets.

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind lokal und zeitlich eng begrenzt und betreffen an das bestehende Gewerbegebiet angrenzende Flächen. Somit werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Wohn- oder Mischgebieten einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Die festgesetzte Eingrünung (Pflanzgebot A) kann durch Beschattung angrenzender Flächen sowie in gewissem Maße durch Filterung von Stäuben die Beeinträchtigungen minimieren. Eine starke Durchgrünung innerhalb des Gewerbegebiets ist aufgrund der hohen GRZ und einer effektiven

Nutzung für Gewerbebetriebe nicht sinnvoll möglich. Die festgesetzten Baumpflanzungen (Pflanzgebot B und C) können, insbesondere bei einer Gliederung erforderlicher Stellplätze, durch eine gewisse Beschattung versiegelter Flächen Aufheizung und Wärmeabstrahlung in den Sommermonaten minimieren.

Trotz der Vorbelastungen sowie der verbleibenden Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld, der geplanten Eingrünung und der festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Gebiets, werden die anlagebedingten Auswirkungen aufgrund der hohen GRZ von 0,8 als mittel eingestuft. Der Kompensationsbedarf wird über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt.

Bei ordnungsgemäßem Betrieb entstehen innerhalb des Gewerbegebiets betriebsbedingte Auswirkungen vor allem durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr. Aufgrund der Vorbelastungen werden, unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung, die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering eingestuft.

Über die empfohlene Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärme Gewinnung wären Beeinträchtigungen des Klimahaushaltes ebenfalls minimierbar.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

5.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ohne menschliche Einflüsse langfristig ein artenreiches Buchenwaldmosaik der kalkhaltigen Standorte mit Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im Mai 2022 aufgenommen. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet. Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs wird auf die Erstellung eines Bestandsplans der Biotop- und Nutzungsstrukturen verzichtet. Abbildung 7 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs einschließlich der direkten Umgebung. Die nachfolgenden Abbildungen 6 bis 9 zeigen jeweils Teilbereiche des Geltungsbereichs und vermitteln einen Eindruck der Bestandssituation im Mai 2022.



Abbildung 7: Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) (BayernAtlas plus, 14.11.2022)

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Auch die westlich, nördlich, südöstlich und südlich liegende Flächen werden als Ackerfläche bewirtschaftet (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 10). Die Ackerflächen werden als Bruthabitat der Feldlerche sowie als Nahrungshabitat durch verschiedene Vogelarten genutzt (vgl. saP Anlage 2). Die saP hat ein Feldlerchenrevier im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung, der querenden Leitung und den Vertikalstrukturen im Umfeld kann das Habitat als suboptimal bewertet werden.

Zwischen dem Geltungsbereich und dem nordöstlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet verlaufen ein unversiegelter Schotterweg und ein Kalkscherbendamm (vgl. Abbildung 8). Der Weg zieht sich entlang der gesamten Ostseite und setzt sich nach Süden am westlichen Rand der bestehenden Gewerbefläche fort.

Am südlichen Rand des nordöstlich angrenzenden Bestandsgewerbes liegt ein schmaler Grünstreifen mit typischen Grünlandarten (Wiesen-Fuchsschwanz, scharfer Hahnenfuß, Spitz-Wegerich u.a) und einzelnen sehr kleinen Hunds-Rosensträuchern sowie vier jungen Kirschbäumen (Stammdurchmesser < 5 cm). Abschnittsweise wird der Grünstreifen als Lagerfläche des angrenzenden Gewerbebetriebs genutzt (vgl. Abbildung 9). Die saP hat auf diesem Streifen eine Zauneidechse nachgewiesen. Zum Schutz der Zauneidechsen werden in der saP mehrere Maßnahmen festgelegt, die in die Bebauungsplansatzung übernommen werden.



Abbildung 8: Ackerfläche des Geltungsbereichs sowie Schotterweg und Kalkscherbendamm östlich angrenzend (13.05.2022)



Abbildung 9: Grünstreifen mit Ablagerungen am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets (13.05.2022)

Im Süden und Westen verlaufen zwischen der Ackerfläche des Geltungsbereichs und den angrenzenden Ackerflächen zwei Grünwege (vgl. Abbildung 10). An der südwestlichen Ecke schließt sich nach Westen ein lockerer Laubholzstreifen mit Sal-Weiden und Vogel-Kirschen mit bis zu 40 cm Stammdurchmesser an, der in jungen Laubmischwald übergeht. In dem Laubholzstreifen wurden durch die saP zwei Höhlenbäume nachgewiesen.



Abbildung 10: Blick über den Geltungsbereich von Südwesten Richtung Nordosten
(13.05.2022)

Als höherwertige Struktur kann die lockere Baumreihe zwischen Geltungsbereich und der versiegelten Ortsverbindungsstraße Wegscheid - Birkhof im Norden genannt werden. Auf einem schmalen Grünstreifen wachsen in unregelmäßigem Abstand insgesamt 14 Vogel-Kirschen, Berg-Ahorn, Linden und Mehlbeere mit Stammdurchmessern von etwa 30 bis gut 60 cm (vgl. Abbildung 11). Im Unterwuchs wächst abschnittsweise Gebüschsukzession aus Hunds-Rose, Blut-Hartriegel, schwarzem Holunder. Die lockere Baumreihe setzt sich nach Westen bis zum Ortsteil Birkhof fort. Als lineare Gehölzstruktur in dem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Planungsraum kommen den Bäumen einschließlich Unterwuchs eine hohe Bedeutung als Lebensraum, Nahrungsquelle und Vernetzungsstruktur zu. Die saP hat in einer Linde eine Höhle nachgewiesen. Im Osten schließt sich zwischen dem bestehenden Gewerbe, der querenden Stromleitung, dem östlichen Wirtschaftsweg und der Ortsverbindungsstraße ein lockerer Gehölzbestand mit Weißdorn, Vogel-Kirsche, Berg-Ahorn, Gemeiner Heckenkirsche und anderen standortheimischen Arten an.



Abbildung 11:
Baumreihe am nördlichen
Rand des Geltungsbe-
reichs (13.05.2022)

Die Höhlenbäume stellen potentielle Übertagungsquartiere für Fledermäuse dar. Jagdflüge entlang der Gehölzstrukturen sind zu erwarten. Die Höhlenbäume und Gehölzstrukturen bieten auch Bruthabitat und Lebensraum für gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten.

Mit Ausnahme der versiegelten Flächen (keine Bedeutung) und der Gehölzstrukturen können alle Flächen im Planungsraum als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Die Baumreihe und die Gehölzstrukturen werden als Flächen mit mittlerer Bedeutung eingestuft; diese stehen jeweils außerhalb des Geltungsbereichs. Der Kalkscherbenwall weist je nach Pflegeintensität und Ausprägung geringe bis mittlere Bedeutung auf.

Sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch weist der Geltungsbereich insgesamt geringe Bedeutung auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und der angrenzenden gewerblichen Nutzung sind Störungen und Vorbelastungen zu verzeichnen.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Betroffen ist die Ackerfläche, abschnittsweise der befestigte Weg und der schmale Grünstreifen im östlichen Geltungsbereich mit jeweils geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Für angrenzende Strukturen sind Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Betroffene Arten können in der Regel in angrenzende Bereiche auswandern. Insbesondere die angrenzenden Gehölzstrukturen und der Kalkscherbenwall sind vor baubedingten Beeinträchtigungen wie Befahren, Ablagerungen u.ä. zu schützen (vgl. Satzung Ziffer 3.1). Darüber hinaus werden auf Grundlage der saP mehrere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Dazu zählen u.a. Vergrämungsmaßnahmen der Feldlerche sowie der Zauneidechse, um baubedingte Verletzungen und/oder Tötungen von Individuen zu vermeiden (siehe Satzung Ziffer 3.4 – Vermeidungsmaßnahmen M01 bis M03, M05, M07 bis M08 und M11).

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft überbaut. Damit geht fast die gesamte Fläche als Vegetationsstandort mit geringer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren.

Die zur Eingrünung festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze können für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Lebensraumfunktion sowie eine Vernetzungsfunktion zwischen der nördlichen Baumreihe und den südlich liegenden Gehölzstrukturen entwickeln.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten wurden in der Anlage 2 beigefügten saP ausführlich untersucht. Im Ergebnis werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Tiere verschiedene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Satzung Ziffer 3.4 und 3.5). Für den Verlust des Bruthabitats der Feldlerche wird eine CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats festgesetzt. Dabei wird auch die Kulissenwirkung der künftigen Bebauung und Eingrünung berücksichtigt. Des Weiteren wird der Kalkscherbenwall als Ersatzhabitat für die Zauneidechse erhalten. Um die Barrierewirkung des Gewerbegebiets zu minimieren, ist die Durchgängigkeit zwischen den Grundstücken durch ein Verbot engmaschiger Zäune ohne Bodenabstand / sonstige Durchschlupfmöglichkeit, zu erhalten. Auch die Vermeidung von Fallen wie Lichtschächten dient dazu anlagebedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu minimieren. Arten, die die Ackerflächen bisher zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen, können auf Flächen in der Umgebung ausweichen.

Trotz des hohen Anteils an Versiegelung und Überbauung werden, unter Berücksichtigung des Vorwertes der Fläche, die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel bewertet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen betreffen insbesondere die angrenzenden Flächen. Diese sind durch die bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Um die Lichtverschmutzung und damit verbundene Beeinträchtigungen der Insektenfauna und von Fledermäusen zu mindern, werden über die Vermeidungsmaßnahme M14 Auflagen für die künftige Beleuchtung festgesetzt. Auch die Einschränkungen für angestrahelte und selbstleuchtende Werbeanlagen dienen der Reduzierung lichtbedingter Auswirkungen. Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen durch das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

Fazit:

Trotz des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche und der Eingrünungsmaßnahmen werden, aufgrund der hohen Grundflächenzahl und Überbauung, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

In Kapitel 5.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten (siehe hierzu Kapitel 6 und saP in Anlage 2).

5.3.5 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche bewirtschaftet. Im Osten und Südosten grenzen die bestehenden Gewerbegebiete an den Geltungsbereich an. Etwa 400 m südlich liegen Marmorabbaugebiete. Die nächsten Siedlungsflächen mit Wohnnutzung liegen im Ortsteil Birkhof ca. 370 m nordwestlich des geplanten Gewerbegebiets sowie an der Alten Schernfelder Straße in Wegscheid etwa 260 m südöstlich. Des Weiteren liegt im östlich angrenzenden Gewerbegebiet eine Betriebsleiterwohnung. Die Wohngebäude in Wegscheid und die Betriebsleiterwohnung sind durch die bestehende Gewerbenutzung bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind hiervon landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das östlich angrenzende Gewerbegebiet. Für die Wohnnutzung in Wegscheid und die Betriebsleiterwohnung ist voraussichtlich ein baubedingt höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen, das sich jedoch überwiegend auf die Tagstunden beschränkt. Aufgrund der Vorbelastungen und der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als nicht erheblich bzw. nachrangig eingestuft.

Durch die Ausweisung und Realisierung des Gewerbegebiets Postwegäcker II schiebt sich die gewerbliche Nutzung näher an den Ortsteil Birkhof. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der gutachterliche Bericht Nr. 5572.a1a, mit Datum vom 17.05.2022 liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei. In dem Gutachten wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Postwegäcker I“ sowie sonstiger Anlagen im Sinne der TA Lärm eine Emissions- / Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in das Planblatt und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Aufgrund der Emissionskontingentierung wird sichergestellt, dass an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Wegscheid und Birkhof sowie der Betriebsleiterwohnung im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet „Postwegäcker (I)“ eingehalten werden. Detailliertere Aussagen sind dem beigefügten Gutachten (siehe Anlage 1) bzw. Kapitel 3.7 zu entnehmen.

Aufgrund der Lage westlich des bestehenden Gewerbegebiets und der Abstände zu Wohnnutzungen werden, unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Immissionsminimierung,

nur geringe anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit erwartet.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsraum wird geprägt durch die leicht wellige Hochfläche. Innerhalb der intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft stellen die wenigen Feldgehölze, Hecken und insbesondere die lückige Baumreihe am nördlichen Rand des Geltungsbereichs positive Strukturen im Landschaftsbild dar. Die Kirche und der Wasserturm von Rupertsbuch bilden Landmarken im Hintergrund. Die östlich und südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen sind überwiegend mangelhaft eingegrünt und stellen negative Elemente im Landschaftsbild dar. Auch die querende Freileitung stellt eine Landschaftsbildbeeinträchtigung dar. Knapp 200 bis 260 m südlich des Geltungsbereichs erheben sich mehrere Abbauhalden des südlich liegenden Steinbruchs (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13).



Abbildung 12: Blick über die Ackerfläche des Geltungsbereich Richtung Nordosten (13.05.2022)



Abbildung 13: Blick entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden (13.05.2022)

Schernfeld liegt innerhalb großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Damit spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle für die Erholungsfunktion. Der landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich weist keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Entlang der Ortsverbindungsstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereichs sind ein Radweg Schernfeld – Birkhof – Rupertsbuch bzw. nach Süden Richtung Altmühltal/Eichstätt sowie der Wanderweg 2 gekennzeichnet. Auch die Wirtschaftswege können zum Spazieren, Wandern und Radfahren genutzt werden. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen bestehen Vorbelastungen für die Erholungsfunktion.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und betreffen einen stark vorbelasteten Bereich. Sie werden deshalb als nachrangig eingestuft.

Landschaftsbildprägende Elemente werden durch das geplante Gewerbegebiet nicht überformt. Die Baumreihe am nördlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs ist während angrenzender Bautätigkeit vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie kann künftig die abschirmende Funktion der festgesetzten Eingrünung unterstützen.

Anlagebedingt schließt das neue Gewerbegebiet westlich an das bestehende Gewerbegebiet an und verschiebt damit den Siedlungsrand von Wegscheid weiter nach Westen. Die künftigen Baukörper werden das Landschaftsbild insbesondere aus westlicher Richtung prägen. Von der Alten Schernfelder Straße im Süden aus wird der Blick auf das neue Gewerbegebiet durch die Halden abgeschirmt.

Über die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Werbeanlagen u.a. werden überdimensionierte Baukörper vermieden und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert.

Entlang der drei Außenseiten im Norden, Westen und Süden des künftigen Gewerbegebiets wird eine 10 m breite, gestufte, freiwachsende Heckenpflanzung mit Bäumen, Heistern und Sträuchern auf öffentlichem Grund festgesetzt (Pflanzgebot A). Durch den Anteil an Bäumen und Heistern ist eine angemessene Höhenentwicklung der Hecke gegeben, sodass mit der Zeit eine gute eingrünende Wirkung entsteht. Auf der Ostseite, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, wird auf eine eingrünende Pflanzung verzichtet. Die festgesetzten Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets (Pflanzgebote B und C) können eine gewisse Durchgrünung des Gebiets bewirken, z. B. durch Eingrünung und Gliederung von Stellplatzflächen und Grundstücken, eine relevante Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorbelastungen sowie der festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen beispielsweise durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr. Einschränkende Festsetzungen in Bezug auf angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie die artenschutzrechtliche Festsetzung zur Geländebeleuchtung mindern die nächtliche optische Fernwirkung durch Reduzierung der Lichtabstrahlung. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden damit die betriebsbedingten Beeinträchtigungen als nachrangig eingestuft.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen, der Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Gebäude sowie der bestehenden Vorbelastungen sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Gewerbegebietes und im direkten Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal, eine Scheune in Birkhof, ist aufgrund der Entfernung von über 300 m weder direkt, noch indirekt durch Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen betroffen.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet (Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 884/1 Gmk. Workerszell) befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7032-0027 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Im Umfeld des Bodendenkmals sind laut Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weitere archäologische Befunde zu vermuten.

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überspannt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs überschneidet sich mit der Ausweisung als Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen (Plattenkalk Kp 2) gemäß Regionalplan.

Auswirkungen:

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A2 (Fl.-Nr. 884/1, Gemarkung. Workerszell) ist lediglich eine Nutzungsextensivierung und Grünlandnutzung vorgesehen. Bodeneingriffe sind

nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen, so dass auch keine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern zu erwarten ist.

Für eventuelle, zukünftig stattfindende Bodeneingriffe im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A2 (Fl.-Nr. 884/1, Gemarkung. Workerszell) – z. B. bei Baumpflanzungen oder Anlage von Reptilienhabitaten – ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für Bodeneingriffe im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Sollten im Zuge der Bauarbeiten im Bereich des Gewerbegebietes Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Die Freileitung wird im Zuge der Gewerbegebietserschließung abgebaut und unterirdisch verkabelt (vgl. Kapitel 4.3).

In Bezug auf das Vorranggebiet für den Abbau von Rohstoffen haben Voruntersuchungen ergeben, dass in dem betroffenen Bereich kein Rohstoff in wirtschaftlich gewinnbarer Ausprägung vorliegt. Voraussichtlich wird bei einer künftigen Überarbeitung des Regionalplans die Ausweisung Vorranggebiet in diesem Bereich aufgehoben. Für die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Vorranggebietsflächen, ist ein künftiger Abbau nicht auszuschließen und darf durch die gewerbliche Bebauung und Nutzung des Geltungsbereichs nicht eingeschränkt werden. Beim Abbau auftretende Lärm- und Staubemissionen sind von den zukünftigen Bauherren und Gewerbetreibenden hinzunehmen (vgl. Kapitel 2.2 und Satzung Ziffer 4.6).

Sofern im Planungsgebiet keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler zu Tage treten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Aufgrund der bestehenden Gewerbegebietsflächen und der im vorliegenden Verfahren geplanten Ausweisung des Gewerbegebiets „Postwegäcker II“ wird es insgesamt zu einer großflächigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben inklusive daraus entstehender anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen kommen. Durch die Bündelung der Gebiete in einem bereits

stark vorbelasteten Raum mit bestehender Erschließung sind jedoch geringere Auswirkungen zu erwarten als bei verstreut liegenden Einzelflächen.

5.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Die Gemeinde Schernfeld würde voraussichtlich an anderer Stelle Bauland für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ausweisen, um weiterhin gewerbliche Bauflächen für Interessenten bereitstellen zu können. Aufgrund der Vorbelastungen, der angrenzenden Gewerbeflächen und der Entfernung zu Wohnnutzung kann die Fläche grundsätzlich als geeignet bewertet werden.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

5.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbe-

sondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Auf den Betriebsgrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zurückzuhalten und zu versickern. Flächen auf denen mit potentiell wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen.

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser verwendet werden. Damit können Abflussspitzen des Niederschlagswassers abgepuffert werden.

Die geplante Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes leistet einen Beitrag zur Luftreinhaltung und verringert durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte.

Durch diese Maßnahmen und die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes im Trennsystem werden Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter minimiert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, sind vor und während der Bauphase in den Monaten März bis Juni Vergrämnungsmaßnahmen der Bodenbrüter vorzusehen. Gehölzentfernungen dürfen nur im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) stattfinden (Vermeidungsmaßnahme M01 und M02 gemäß saP).

Schutz der angrenzenden Bestandsgehölze entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und nordöstlich des Geltungsbereichs während angrenzender Baumaßnahmen durch Schutzzäune bzw. Pufferabstand. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind hierbei zu beachten. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen (Vermeidungsmaßnahme M04 und M05 gemäß saP).

Vermeidung von Verletzungsgefahren und Fallenwirkung an großen Glasfronten, Kellereingängen, Lichtschächten u.a. durch die genannten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahme M06 und M10 gemäß saP).

Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse und Erhalt des Kalkscherbenwalls als Habitatstruktur (Vermeidungsmaßnahme M07, M08 und M09 gemäß saP).

Auflagen bzgl. der Geländebeleuchtung zum Schutz jagender Fledermäuse und der Insektenfauna (Vermeidungsmaßnahme M14).

Die Pflanzung einer eingrünenden, gestuften Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf der West-, Süd- und Nordseite des Geltungsbereichs sowie die Baumpflanzungen

innerhalb der Baugrundstücke helfen Lebensräume für heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel, Insekten) (Pflanzgebote A, B und C).

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die dreiseitige Randeingrünung mit einer gestuften Hecke im Westen, Süden und Norden dient der Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft.

Die Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken dienen der Durchgrünung des Gebietes.

Darüber hinaus tragen die Beschränkung der Gebäudehöhe sowie Einschränkungen für Werbeanlagen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Anlage des Gewerbegebiets in einem vorbelasteten Bereich westlich des bestehenden Gewerbegebiets mit Abstand zu Wohnbauflächen minimiert Auswirkungen durch Immissionen.

Die eingrünende Pflanzung an der West und Nordseite des Gebiets schirmt das Gebiet gegenüber der nächstgelegenen Ortschaft Birkhof ab.

5.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 5.3.4 beschrieben werden durch die geplante Bebauung überwiegend Ackerfläche und in untergeordneten Anteilen Grünfläche und Schotterwege mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf in WP
A11 Acker, intensiv geringe Bedeutung	3	GE inkl. Erschließung, Versorgungs- und öffentl. Grünflächen	0,8	64.025 m ²	153.660 m ²
A11 Acker, intensiv geringe Bedeutung	3	Maßnahme für Schutz, Pflege und Entwicklung	0,0	7.150 m ²	0 WP
				71.175 m²	153.660 WP

Für die festgesetzte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Betriebsgrundstück wird ein Planungsfaktor von -5 % angerechnet.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 145.977 WP.

5.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 145.977 WP werden die nachfolgenden zwei Maßnahmen festgesetzt und dem Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2 Gewerbegebiet „Postwegäcker II“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. Die Flächen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abgestimmt.

Ausgleichsmaßnahme A1 – Anlage einer standortgerechten Hecke als Randeingrünung des Gewerbegebietes

Teilfläche Fl.-Nr. 527, Gemarkung Sappendorf

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Pflanzgebot A eine bis zu 10,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind mind. 30 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Des Weiteren ist ein Heisteranteil von

10 bis 15 % zu integrieren. Die Strauchpflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die bestehenden Bäume entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu berücksichtigen. Mit den Großbäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. An den Außenseiten der Hecke ist zur freien Landschaft ein ca. 2,0 bis 3,0 m breiter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen (Mahd ca. alle 2-3 Jahre). Die Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung (siehe Satzung Ziffer 3.2) nennt eine Auswahl geeigneter standortheimischer Gehölze.

Die Maßnahme dient sowohl der naturschutzfachlichen Aufwertung, als auch der Eingrünung des künftigen Gewerbegebiets. Des Weiteren sind durch die Heckenpflanzung positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Mikroklima zu verzeichnen.

Die Maßnahme umfasst ca. 7.150 m² mit einer Aufwertung von 57.200 WP.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung nordwestlich von Rupertsbuch (vgl. auch CEF-Maßnahme)

Fl.-Nr. 884/1, Gemarkung Workerszell

Die Ausgleichsmaßnahme A2 liegt südwestlich der Bundesstraße B13 zwischen Rupertsbuch und dem Ferdinandshof. Die Fl.-Nr. 884/1, Gmkg. Workerszell ist insgesamt ca. 1,7 ha groß, etwa 0,47 ha werden als Ackerfläche bewirtschaftet, die restliche Fläche als Intensivgrünland (vgl. Abbildung 14).



Abbildung 14: Luftbild Ausgleichsmaßnahme A2 (Fl.-Nr. 884/1, Gmkg. Workerszell)

Die Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung ist unter Berücksichtigung der Habitatsprüche der Feldlerche durchzuführen (vgl. CEF-Maßnahme CEF01).

Dafür ist auf der bisher als Acker bewirtschafteten Teilfläche durch lückige Ansaat mit geeignetem Regiosaatgut eine Blüh- und Saumfläche mit ein- und mehrjährigen Arten zu entwickeln. In wechselnden Abschnitten ist jährlich jeweils etwa ein Drittel der Fläche zu mähen und der Boden aufzureißen.

Die Grünlandfläche ist dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab Mitte Juli zulässig (nach Ende der Brutzeit der Feldlerche), die zweite Mahd im Spätsommer. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Extensive Beweidung ist zulässig.

Weitere Pflegehinweise sind der CEF-Maßnahme CEF01 zu entnehmen.

Die Strukturanreicherung und das Mosaik unterschiedlicher Vegetations- und Sukzessionsstadien stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar. Gegenüber der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- bzw. Grünlandfläche, stellt die Nutzungsextensivierung auch eine Verbesserung für den Boden- und Wasserhaushalt dar. Durch die Berücksichtigung der Habitatansprüche der Feldlerche, kann die Maßnahme auch als Ersatzhabitat für die Feldlerche dienen (vgl. CEF-Maßnahme CEF 01). Dadurch wird auch dem sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen Rechnung getragen.

Über die Extensivierung der etwa 17.030 m² großen Fläche wird eine Aufwertung von 89.830 WP erreicht.

Die Maßnahme wird auch als CEF-Maßnahme CEF01 für 1 Feldlerchenbrutpaar anerkannt. Um die artenschutzrechtliche Wirksamkeit zu Beginn des Eingriffs zu gewährleisten, ist die Maßnahme bereits im Vorfeld des Eingriffs komplett zu realisieren.

Hinweis:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A2 (Fl.-Nr. 884/1, Gemarkung. Workerszell) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 145.977 WP. Aus den beiden festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Aufwertung von 147.030 WP (vgl. nachfolgende Tabelle 6). Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen. Der rein rechnerische Überschuss von 1.053 WP bzw. 211 m² kann als Ausgleich für nicht flächenscharf zu berücksichtigende Wertmerkmale herangezogen werden. Eine Einbuchung in ein Ökokonto ist für Aufwertungen bzw. Maßnahmen mit einem Wert < 2.000 WP nicht vorgesehen.

Tabelle 6: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichti- gung Prognose- wert	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entseglungs- faktor	Kompensations- umfang in WP
A1	Anlage einer standortgerechten Hecke als Randeingrünung des Gewerbegebietes										
	A11	Acker, intensiv bewirtschaftet	2	B112	Hecke, Gebüsch, heimisch, mesophil	10	--	7.150	8	--	57.200
A2	Nutzungsintensivierung und Strukturanreicherung nordwestlich von Rupertsbuch										
	A11	Acker, intensiv bewirtschaftet	2	K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8	--	4.680	6	--	28.080
	G11	Intensivgrünland	3	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	--	12.350	5	--	61.750
Summe Ausgleichsumfang in WP											147.030

5.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Postwegäcker II“ werden die Gewerbeflächen in Wegscheid weiterentwickelt, sodass künftig ein ausreichender Flächenpool für die Ansiedlung neuer bzw. die Umsiedlung und Erweiterung ortsansässiger Unternehmen zur Verfügung steht. Um die Erweiterung realisieren zu können, wurden im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) nicht verfügbare gewerbliche Bauflächen östlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Postwegäcker“ aus dem FNP herausgenommen und im Gegenzug eine neue Gewerbebaufläche westlich davon aufgenommen (vgl. Kapitel 2.3).

Der Geltungsbereich liegt westlich des bestehenden Gewerbegebiets und wird verkehrlich direkt an dieses angebunden. Die betroffenen Flächen wurden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt und zeigen eine naturschutzfachlich geringe Bedeutung. Durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen bestehen Vorbelastungen. Damit ist eine grundsätzliche Eignung der Fläche für die Ausweisung eines Gewerbegebiets gegeben.

Innèrhalb des künftigen Gewerbegebiets erfolgt die Erschließung über eine etwa 220 m lange Verlängerung der Anbindung. Von der dort vorgesehenen Kreuzung erschließen zwei Stichstraßen den nördlichen und den südlichen Teil des Gewerbegebietes. Die Stichstraßen münden jeweils in einen Wendeplatz. Eine weitere Stichstraße nach Westen dient als Vorbehaltsfläche für eine mögliche zukünftige Erweiterung des Gewerbegebiets in diese Richtung. Die Breite des öffentlichen Verkehrsraums sowie die Dimensionierung der Wendehammer ermöglicht eine sichere Erschließung des Planungsgebiets unter Berücksichtigung einer effektiven Nutzbarkeit des Gebiets und des möglichst sparsamen Umgangs mit Flächen. Die Anlage eines straßenbegleitenden Versorgungstreifens in Schotterrasen sowie einer straßenbegleitenden Versickerungsmulde mit unterirdischer Schotterrigole minimieren die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Aus der verkehrlichen Erschließung ergibt sich eine städtebauliche Gliederung mit sowohl kleineren, mittleren als auch größeren Gewerbeparzellen, sodass unterschiedliche Grundstücksgrößen zur Verfügung stehen. Durch überwiegend parzellenübergreifende Baufenster kann der Grundstückszuschnitt an Wünsche möglicher Bauwerber auch noch nachträglich angepasst werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser, bauordnungsrechtliche Gestaltung und Eingrünung können Beeinträchtigungen gemindert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe insbesondere durch Versiegelung der naturschutzfachlich geringwertigen Flächen, sind ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme ausgeschlossen werden.

Andere sinnvolle Planungsalternativen zur vorliegenden Planung konnten nicht ermittelt werden.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Postwegäcker II“ im Ortsteil Wegscheid der Gemeinde Schernfeld geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen und die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende bestehende lockere Baumreihe wird eine Einbindung in die Landschaft und eine wirkungsvolle Eingrünung des neuen Gebiets erzielt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 145.977 WP wird teilweise durch die Pflanzung einer strukturreichen Hecke entlang der drei Außenseiten des künftigen Gewerbegebietes erbracht. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf wird eine externe Ausgleichsmaßnahme nordwestlich von Rupertsbuch festgesetzt. Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich bewirkt die Maßnahmen auch eine Strukturanreicherung und Aufwertung im Landschaftsbild sowie eine Aufwertung des Boden- und Wasserhaushalts.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unter Berücksichtigung mehrerer Vermeidungsmaßnahmen sowie einer CEF-Maßnahme nicht zu erwarten.

In nachfolgender Tabelle 7 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 7: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	hoch	gering	hoch
Wasser	nachrangig	mittel bis hoch	nachrangig	mittel
Klima/Luft	gering	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	mittel
Mensch	nachrangig	gering	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	nachrangig	mittel	nachrangig	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

6 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach, durchgeführt. Die saP ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt und damit Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von sechs Kartierungsdurchgängen zur Erfassung der Strukturen im Untersuchungsgebiet, von Brutvögeln und von Reptilien zwischen April und Juni 2022 wurden durch den Gutachter Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

- die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustands durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann und
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Damit sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die folgenden Maßnahmen wurden auf Grundlage der saP als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme M01:

Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme M02:

Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Details zu den Vergrämungsmaßnahmen sind der saP (Anlage 2) zu entnehmen.

Vermeidungsmaßnahme M03:

Um temporären Lebensraumverlust von Offenlandarten zu vermeiden, ist die Erschließung und Bebauung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

Vermeidungsmaßnahme M04:

Das Feldgehölz am nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebiets (Nr. 1 in Abb. 3 der saP – außerhalb des Geltungsbereichs) ist in seiner Funktion als Habitat der Heckenbrüter zu erhalten. Dazu muss ein Pufferabstand von mind. 5 Metern zwischen geplanten Gebäuden und Feldgehölz eingehalten werden.

Vermeidungsmaßnahme M05:

Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel im Feldgehölz am nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebiets (Nr. 1 in Abb. 3 der saP – außerhalb des Geltungsbereichs) ist zu vermeiden. Dazu dürfen unmittelbar angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, ist ein ortsfester Zaun während der Bauphase zu installieren.

Vermeidungsmaßnahme M06:

Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Vermeidungsmaßnahme M07:

Der Kalkscherbendamm am östlichen Rand des Vorhabengebiets (Nr. 2 in Abb. 3 der saP – außerhalb des Geltungsbereichs) ist als Habitat für Zauneidechsen zu erhalten. Dazu darf dieser bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden.

Vermeidungsmaßnahme M08:

Um Verletzungen und Individuenverluste von Zauneidechsen zu vermeiden, müssen diese vor Beginn der Baumaßnahme aus dem Vorhabenbereich vergrämt werden. Ziel ist es, dass die Tiere Richtung Westen zum Kalkscherbendamm östlich des Geltungsbereichs (Nr. 2 in Abb. 3 der saP) abwandern.

Weitere Details zur Vergrämung sowie zum Schutz der Tiere durch einen Reptilienschutzzaun sind der saP (Anlage 2) zu entnehmen.

Die in der saP genannten Schritte zur Vergrämung dürfen nur im Zeitraum April bis Anfang Mai bzw. zwischen Mitte August bis Ende September durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme M09:

Die Durchgängigkeit für Zauneidechsen im Baugebiet muss dauerhaft gewährleistet werden. Dafür dürfen keine engmaschigen Zäune ohne Bodenabstand / sonstige Durchschlupfmöglichkeit verwendet werden.

Vermeidungsmaßnahme M10:

Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme M11:

Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

Vermeidungsmaßnahme M12:

Um einen Verlust an Lebensstätten für Höhlenbrüter und baumhöhlenbewohnende Fledermäuse zu vermeiden, sind die Höhlenbäume im Untersuchungsgebiet (randlich außerhalb des Geltungsbereichs) zu erhalten (Abb. 16 der saP).

Vermeidungsmaßnahme M13:

Ist eine Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar, dürfen diese zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln nur im Oktober mit fachkundiger Begleitung gefällt werden.

Vermeidungsmaßnahme M14:

Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind die in der saP (vgl. Anlage 2) aufgeführten Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird in der saP eine weitere Minimierungsmaßnahme als Empfehlung genannt. Die Umsetzung ist nicht verpflichtend. Es kann durch die Maßnahme jedoch mit geringem Aufwand eine Verbesserung für die lokalen Populationen erreicht werden:

Minimierungsmaßnahme M15:

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

6.2 CEF-Maßnahmen

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von beeinträchtigten Lebensräumen festgelegt (sog. CEF-Maßnahme).

CEF01 – Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung nordwestlich von Rupertsbuch als Ersatzhabitat für die Feldlerche

Als Ergebnis der saP muss ein Ausgleich für den Verlust von einem Feldlerchenbrutpaar geschaffen werden. Ausschlusskriterien und Mindestabstände für die Flächenauswahl sind der saP zu entnehmen.

Um einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten, wird die Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung der CEF-Maßnahme auch als naturschutzfachlicher Ausgleich genutzt (vgl. Ausgleichsmaßnahme A2).

Die Herstellung des Ersatzhabitats muss vor der Baufeldräumung und dem damit verbundenen Verlust der heutigen Habitatstrukturen erfolgen.

Die Fläche Fl.-Nr. 884/1, Gmkg. Workerszell ist insgesamt ca. 1,7 ha groß, etwa 0,47 ha werden als Ackerfläche bewirtschaftet, die restliche Fläche als Intensivgrünland.

Auf der bisher als Acker bewirtschafteten Teilfläche ist durch lückige Ansaat mit geeignetem Regiosaatgut eine Blüh- und Saumfläche mit ein- und mehrjährigen Arten zu entwickeln. In wechselnden Abschnitten ist jeweils etwa ein Drittel der Fläche zu mähen und der Boden aufzureißen.

Die Grünlandfläche ist dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab Mitte Juli zulässig (nach Ende der Brutzeit der Feldlerche), die zweite Mahd im Spätsommer. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Extensive Beweidung ist zulässig.

Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03 bis 01.07 durchgeführt werden.

Weitere Pflegehinweise sind der saP (Anlage 2) zu entnehmen.

Die in der saP genannte CEF-Maßnahmen CEF02 – Ersatzhabitat Goldammer kommt nur zum Tragen falls der in Minimierungsmaßnahme M04 festgesetzte Erhalt des Feldgehölzes nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs nicht realisierbar ist. Das Gleiche gilt für die genannte CEF-Maßnahme CEF03 - aufhängen von Vogelbrut- und Fledermauskästen, falls die Höhlenbäume in den angrenzenden Gehölzbeständen nicht erhalten werden können (vgl. Minimierungsmaßnahme M12).

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Postwegäcker II“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 23.05.2022

geändert: 14.11.2022

20.03.2023

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Schernfeld, den 04.04.2023



Stefan Bauer, Erster Bürgermeister

