

**Gemeinde Neusitz  
– Ortsteil Neusitz  
LKR Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 11  
„Neusitz, Gewerbegebiet - West“  
mit Grünordnung**

**Umweltbericht**

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

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



**Aufgestellt:  
Feuchtwangen, den 24.08.2015**

**Schmidt, Frey  
Landschaftsarchitekt**

## **1. PLANUNGSANLASS**

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeplätzen mit optimaler Verkehrsanbindung an die BAB 7 im Gemeindegebiet Neusitz, hat der Gemeinderat am 14.09.2009 beschlossen, ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) auszuweisen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Neusitz durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren.  
Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für die Bebauung.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ mit integrierter Grünordnung liegt dem seit 06.05.1993 wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Neusitz und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 19.10.1999 und der 2. Änderung in der Fassung vom 04.07.2006 zugrunde.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt.

## **3. FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest.

### **Zulässig sind im GE(gem. § 8 Abs. 2 BauNVO):**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Einzelhandel
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
3. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

### **Ausnahmsweise sind im GE zugelassen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO:**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

**Unzulässig sind im GE gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO:**

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
2. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 2,4 festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m.

Die max. Traufhöhe beträgt 9 m.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Kfz-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Gewerbegebiet werden Emissionskontingente festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten:

60 dB (A) pro m<sup>2</sup> tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)

50 dB (A) pro m<sup>2</sup> nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 7 und der Anschlussstelle sowie der St 2250 beeinträchtigen können.

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer sind zu dulden.

Bei der Eingrünung des Baugebietes ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Die Eindeckung kann durch Ziegel, Wellplatten, Kiespressdach, Trapezblech, Foliendach, Sandwich-Panelen, Dachbegrünung (Eindeckmaterial jeweils in gedecktem Farbton) erfolgen.

Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig, max. Höhe 2,00 m. Diese muss vom Hochbord der Straße, bzw. Gehsteig und von der Grundstücksgrenze ca. 1,0 m Abstand haben. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Die Anordnung von Flachdachgebäuden bzw. die Firstrichtung

Grundstück: von Gebäuden ist immer parallel oder rechtwinklig zur Straßenlinie oder parallel zur Grundstücksgrenze anzuordnen.

Grelle Farben sind nicht zulässig.

Mit der Genehmigungsplanung ist ein Farbkonzept vorzulegen.

Außenwerbung ist maßstäblich auf die Umgebungsbebauung sowie die Gebäude abzustimmen.

Genehmigungserfordernis für Werbetafeln über 2,00 m<sup>2</sup> und für Werbeanlagen bzw. Fahnenmasten/Werbepylonen über 4,00 m Höhe.

Die Zugseile der Fahnenmasten sind innenliegend anzubringen.

Im 40 m-Bereich der BAB 7 ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig. Im 40 m- bis 100 m-Bereich sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Autobahndirektion zulässig. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 7 und der Staatsstraße 2250 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

Auf § 33 Straßenverordnung wird hingewiesen. Zeitintervallschaltung bei Leuchtreklame ist unzulässig.

Zur Außenbeleuchtung werden nur LED Lampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Die Leuchten müssen dicht sein und auf Grund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern.

Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden.

(maximale Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen).

Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten, max. Höhe 12,00 m.

Dachflächenfenster und Dachaufbauten zur Solargewinnung sind zulässig.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Gasversorgung erfolgt durch die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH mit Anschluss über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes der Stadt Rothenburg.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung Franken mit Anschluss über die Gemeinde Neusitz.

Die Schmutzwasserkanalleitung (Sammler) verläuft in der geplanten Erschließungsstraße.

Im östlichen Bereich wird die Leitung im Grundstück Flurnr. 194/4 entlang des Geltungsbereiches in südlicher Richtung mit Anschluss an den Verbindungskanal Neusitz - Rothenburg o. d. T. verlegt und angeschlossen.

Der zulässige Oberflächenwasserabfluss muss im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigt und nachgewiesen werden. Die Kanalleitung für das Oberflächenwasser verläuft in der geplanten Erschließungsstraße.

Es wird deutlich gemacht, dass keine Einleitung in die vorhandene Straßenentwässerungseinrichtung St 2250 sowie in die Entwässerungsanlage der BAB 7 erfolgt. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird hierzu ein Regenwasserrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss errichtet, welches sicherstellt, dass der vorhandene Durchlass unter der BAB 7 weiterhin ausreichend ist.

Es wird empfohlen asphaltierte Flächen möglichst gering zu halten. Abstellflächen (z. B. Kfz-Abstellflächen) sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, wassergebundene Decken).

Es wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

Die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Einzelbäume und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Mit den Bauplänen sind ein Freiflächengestaltungs- und gegebenenfalls ein Fassadenbegrünungsplan einzureichen. In dem Plan sind die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Errichtung der Baukörper fachgerecht herzustellen. Die dauerhafte Erhaltungspflege einschließlich der erforderlichen Nachpflanzungen ist zu sichern.

Für die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eingezeichneten Flächen sind pro 500 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche 1 Baum standortgerechter Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Je 6 Pkw-Stellplätze bzw. 3 Lkw-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Bei größeren zusammenhängenden Außenwandflächen wird eine Gliederung durch heimische Rankgewächse empfohlen, welche wie folgt mit Pflanzen des § 9 Abs. (4) - Fassadenbegrünung ausgeführt werden kann. Wandflächen ab 25 m<sup>2</sup> können mit je einer Kletterpflanze pro lfd. 5 m begrünt werden.

Es sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn 7 sowie der Staatsstraße 2250.

Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der BAB 7:

- Bauverbotszone: 40,00 m
- Baubeschränkungszone: 100,00 m

der St 2250:

- Bauverbotszone: 20,00 m
- Baubeschränkungszone: 40,00 m

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

Im Planteil festgesetzte Sichtdreiecke sind von der Bebauung sowie sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

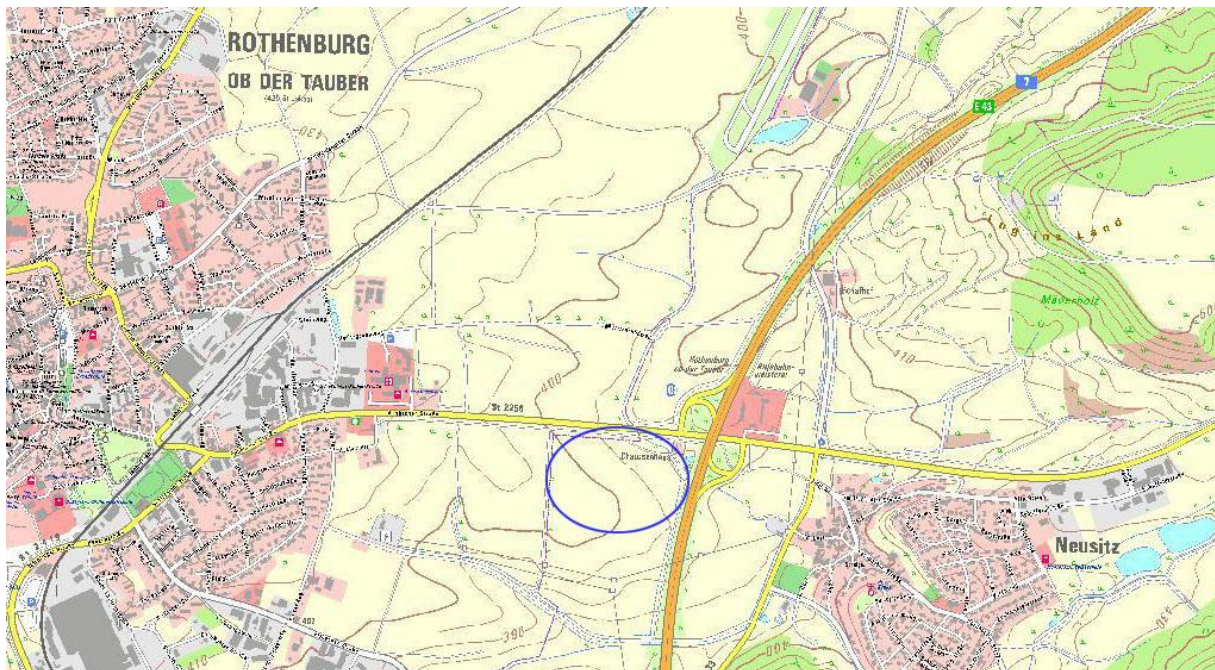
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH sowie der Gasversorgung und 3,00 m von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden.

Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu treffen.



#### 4. STANDORT / BESCHREIBUNG DER UMWELT

Lage Planungsgebiet:



#### TK-Karte

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

Das Planungsgebiet liegt westlich vom Ortskern Neusitz.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 12 ha und erstreckt sich auf den Flurstücken 195/2, 195/3, 195/4, 195/5, 195/6, 195/7, 195/11 der Gemarkung Neusitz.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt die Staatsstraße 2250 Lehrberg – Rothenburg an das Planungsgebiet, im Osten die Autobahn Würzburg – Ulm.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Kerngemeinde Neusitz an die Staatsstraße 2250 (Rothenburg/ Lehrberg) erfolgt über den öffentlichen Weg Fl.-Nr. 183 und Fl.-Nr. 349/352.

Sie stellt zugleich den Anschluss der Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz dar. Die Staatsstraße 2250 umgeht Neusitz im Norden und ist an die Bundesautobahn angeschlossen.

Die geplante innerörtliche Entlastungsstraße (Süd-Ost-Tangente) stellt eine direkte Verbindung der Gewerbegebiete zur Anschlussstelle der BAB 7 dar.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes Neusitz erfolgt von Westen über das geplante Gewerbegebiet der Stadt Rothenburg mit Anbindung an die Entlastungsstraße.

Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche sich von West nach Ost durch den kompletten Geltungsbereich zieht.

Während der Entstehung des Gewerbegebietes ist eine provisorische/ vorübergehende Zufahrt, als Baustellenzufahrt, in den Geltungsbereich von Osten (Bereich Tierheim) geplant.

Diese Zufahrt soll zukünftig als Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer, von Osten her kommend, genutzt werden. Mittels eines umlegbaren Pfostens soll die Einfahrt als Feuerwehrezufahrt zur Verfügung stehen.

Durch den Ortsrand, die Staatsstr. und die Gebäude im Gebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Bei entsprechender Eingrünung des Gewerbegebietes ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.



## 5. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt.</p> <p>Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt. Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6627 – Rothenburg ob der Tauber) und der erweiterten Auswahl nach Lebensraumtypen (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) durchgeführt.</p> <p>Des Weiteren wurde von Dipl. Biologen der PLÖG-Consult eine saP durchgeführt. (siehe Anhang -GOP)</p> <p>Im Planungsgebiet wurden zwei Reviere der Feldlerche und ein Revier der Wachtel mit Brutverdacht nachgewiesen. Außerdem wurden Turmfalke und Mäusebussard als „Nahrungsgast“ festgestellt. Es wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie, der Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas und keine gemäß der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art gefunden.</p> <p>Durch das geplante Gewerbegebiet geht die Ackerfläche als Lebensraum für die kartierten Vogelarten Feldlerche, Wachtel, Mäusebussard, Turmfalke und die laut TK 6427 potentiell möglichen Vogelarten Feldsperling, Gelbspötter, Rebhuhn und Nachtigall verloren.</p> <p>Die betroffene Ackerfläche befindet sich in einer Umgebung mit weiteren gleichartig zusammengesetzten Ackerflächen. Aus diesem Grund sind ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Mäusebussard, in direkter Nachbarschaft vorhanden.</p> <p>Eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch das geplante Bauvorhaben kann deshalb ausgeschlossen werden. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zulässig.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Das Planungsgebiet gehört zur Frankenhöhe (114) und zählt zur Südlichen Frankenhöhe (114.0). Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 400 m ü NN.</p> <p>Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Frankenhöhe im Übergang zur flachwelligen Ebene des unteren Keupers um das Rothenburger Becken.</p>

	<p>Es überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerbau auf den feuchten und zähen gipshaltigen Böden des Keupers.</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p>Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt.                  Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich.                  Das geplante Gewerbegebiet wird vom Bauerngraben im Norden begrenzt. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung und entwässert zur Tauber.                  Amtliche Grundwasserbestände sind nicht bekannt.                  Im nördlichen Bereich sind noch Reste einer bachbegleitenden Weichholzaue vorhanden. Bei den Keuperböden ist von sehr geringen Grundwasservorräten auszugehen.</p>
<p>Schutzgut „Klima“</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 700 und 750, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich. Die <i>mittleren Jahrestemperaturen</i> liegen zwischen 7,0° und 8,0° C. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
<p>Schutzgut „Landschaft“</p>	<p>Das Landschaftsbild von Neusitz kann als ein typisch fränkisches Landschaftsbild charakterisiert werden.</p> <p>Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Ackerfluren, Wiesen und viele Nadelwälder im Gebiet.</p> <p>Vom Landschaftsbild hängt der Erholungswert einer Landschaft ab. Ausgeräumte, strukturarme Ackerfluren besitzen nur geringen Erholungswert. Als besonders ästhetisch werden Wälder und gegliederte Elemente wie Hecken oder Solitärbäume empfunden.</p> <p>Durch den Ortsrand, die Staatsstr. und die Gebäude im Gebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Bei entsprechender Eingrünung des Gewerbegebietes ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als im mittleren Bereich einzustufen.</p>
<p>Schutzgut „Biologische Vielfalt“</p>	<p>Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>
<p>Schutzgut „Mensch“</p>	<p>Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.</p>

Schutzgut „ Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Denkmalschutz:</u> In einem Teilbereich des neuen Gewerbegebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 6627/0060 des Bayrischen Denkmalinventars. Es handelt sich dabei nach den seinerzeit getätigten Beobachtungen um eine der bedeutendsten und ausgedehntesten Siedlungen der Linearbandkeramik in unserer Region.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist ferner darauf hin, dass sich im Verfahrensgebiet weitere, bislang nicht entdeckte und bekannt gewordene Bodendenkmäler befinden können.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p>Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>

## 6. SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Frankenhöhe (NP-00013, BAY-10).

Am Geltungsbereich und in der umliegenden Umgebung liegen folgende kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung.



Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Biotopen

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

### **1 Biotop-Nr.: 6627-1097-001** Streuobstbestand am östlichen Ortsrand von Rothenburg ob der Tauber

#### Beschreibung:

Streuobstbestand am Ortsrand auf leicht nach Osten geneigtem Gelände. Im Süden und Osten landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen angrenzend.

Gut gepflegter, aus alten und jungen Obstbäumen aufgebauter Bestand, mit kleineren Lücken sowie eng stehenden Bäumen. Vorwiegend Apfel-Hochstämme, ein großer Walnussbaum. Mit 2 totholzreichen Kronen und einigen verbuschenden Stammbasen.

In nährstoffreicher Mähwiese, die stellenweise etwas verbuscht.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1097-001 befindet sich westlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 530 m.**

## 2 Biotop-Nr.: 6627-0048-001 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg

### Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an. Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchschicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-001 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 620 m.**

## 3 Biotop-Nr.: 6627-0048-003 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg

### Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an. Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchschicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-003 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 480 m.**

#### 4 Biotop-Nr.: 6627-0048-002 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg

##### Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an. Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchschicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-002 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 450 m.**

#### 5 Biotop-Nr.: 6627-1095-001 Streuobstbestand östlich von Rothenburg ob der Tauber

##### Beschreibung:

Streuobstbestand auf leicht nach Süden geneigtem Gelände zwischen dem Ortsrand und einem Hof. Im Süden Teich angrenzend, im Osten Garten, ansonsten Wiese und Feld.

Stellenweise enger, stellenweise lückiger, gemischter Bestand mit einzelnen schief stehenden Bäumen sowie wenigen totholzreichen Kronen. Einzelne Bäume sind mit Efeu bewachsen.

In nährstoffreicher Mähwiese.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1095-001 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 760 m.**



**6 Biotop-Nr.: 6627-1096-001** Streuobstbestand östlich von  
Rothenburg ob der Tauber

Beschreibung:

Streuobstbestand auf leicht nach Süden geneigtem Gelände in landwirtschaftlich intensiv genutztem, strukturarmem Umfeld.

Etwas lückiger Bestand aus vorwiegend mittelgroßen Apfel-Hochstämmen, mit einzelnen schräg stehenden und abgängigen Bäumen sowie wenigen mit Baumhöhlen oder totholzreichen Kronen. Innerhalb der Reihen oft eng stehend, einzelne Bäume in der Nordostecke in Zwetschgenwildwuchs eingewachsen. Dort Unterwuchs nitrophytisch, ansonsten in nährstoffreicher Mähwiese.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1096-001 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 400 m.**

**7 Biotop-Nr.: 6627-1098-001** Auwaldstreifen nordwestlich von  
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-001 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 60 m.**

**8 Biotop-Nr.: 6627-1098-002** Auwaldstreifen nordwestlich von  
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-002 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 20 m.**

**9 Biotop-Nr.: 6627-1098-003** Auwaldstreifen nordwestlich von  
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen. Nur in der TF 3 sind kleinere Lücken vorhanden, auch durch querende Freileitungen bedingt. Stellenweise treten (Kopf-)Weiden zu den Erlen. Die Strauchschichten sind lückig, die Krautvegetation setzt sich aus Mädesüß und Brennnessel zusammen.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-003 befindet sich östlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 150 m.**

**7. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt. Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6627 – Rothenburg ob der Tauber) und der erweiterten Auswahl nach Lebensraumtypen (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) durchgeführt.</p> <p>Des Weiteren wurde von Dipl. Biologen der PLÖG-Consult eine saP durchgeführt. (siehe Anhang - GOP)</p> <p>Im Planungsgebiet wurden zwei Reviere der Feldlerche und ein Revier der Wachtel mit Brutverdacht nachgewiesen. Außerdem wurden Turmfalke und Mäusebussard als „Nahrungsgast“ festgestellt. Es wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie, der Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas und keine gemäß der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art gefunden.</p> <p>Durch das geplante Gewerbegebiet geht die Ackerfläche als Lebensraum für die kartierten Vogelarten Feldlerche, Wachtel, Mäusebussard, Turmfalke und die laut TK 6427 potentiell möglichen Vogelarten Feldsperling, Gelbspötter, Rebhuhn und Nachtigall verloren.</p> <p>Die betroffene Ackerfläche befindet sich in einer Umgebung mit weiteren gleichartig zusammengesetzten Ackerflächen. Aus diesem Grund sind ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Mäusebussard, in direkter Nachbarschaft vorhanden.</p> <p>Für die bodenbrütenden Vogelarten werden Ersatzflächen geschaffen.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die intensiv genutzte Ackerfläche bleibt weiterhin als Lebensraum erhalten.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.</p> <p>Die Flächen für PKW-Stellplätze werden soweit wie möglich versickerungsfähig gestaltet.</p>

	<p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der Boden bleibt unverändert und behält seine natürlichen Funktionen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden, es wird oberflächlich abgeführt, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.</p> <p>Überschüssig anfallendes Oberflächenwasser wird durch einen naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteteich auf dem Gelände zurückgehalten.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Klima“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Bisher handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Diese werden zum Großteil versiegelt. Der Erholungswert von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Planung in die vorhandene Landschaft eingefügt werden kann und die Einbindung in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Eingrünung gegeben ist.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes Neusitz erfolgt von Westen über das geplante Gewerbegebiet der Stadt Rothenburg mit Anbindung an die Entlastungsstraße.</p> <p>Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche sich von West nach Ost durch den kompletten Geltungsbereich zieht.</p>

	<p>Während der Entstehung des Gewerbegebietes ist eine provisorische/ vorübergehende Zufahrt, als Baustellenzufahrt, in den Geltungsbereich von Osten (Bereich Tierheim) geplant.</p> <p>Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.</p> <p>Im Gemeindegebiet befinden sich ausreichend Wegeverbindungen, die eine Erholung in der Landschaft zulassen. In unmittelbare Nähe zur neu auszuweisenden Fläche verlaufen verschiedene Radwege, z. B. Altmühlweg (AW), Aischtalradweg (AT), Kneipp-Radweg (KN), der Radschmetterling sowie der Radwanderweg Burgenstraße (BS) die durch ein größeres Angebot an Gastronomie, und Lebensmittelhandel bereichert würden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.</p>
<p>Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> <u>Denkmalschutz:</u> In einem Teilbereich des neuen Gewerbegebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 6627/0060 des Bayerischen Denkmalinventars. Es handelt sich dabei nach den seinerzeit getätigten Beobachtungen um eine der bedeutendsten und ausgedehntesten Siedlungen der Linearbandkeramik in unserer Region.</p> <p>Folgende Nebenbestimmungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege sind bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. <i>Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.</i></li> <li>B. <i>Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.</i></li> <li>C. <i>Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.</i></li> <li>D. <i>Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</i></li> </ul>
<p>Schutzgut „Wechselbeziehungen“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>

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

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt. Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6627 – Rothenburg ob der Tauber) und der erweiterten Auswahl nach Lebensraumtypen (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) durchgeführt.</p> <p>Des Weiteren wurde von Dipl. Biologen der PLÖG-Consult eine saP durchgeführt. (siehe Anhang - GOP)</p> <p>Im Planungsgebiet wurden zwei Reviere der Feldlerche und ein Revier der Wachtel mit Brutverdacht nachgewiesen. Außerdem wurden Turmfalke und Mäusebussard als „Nahrungsgast“ festgestellt. Es wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie, der Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas und keine gemäß der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art gefunden.</p> <p>Durch das geplante Gewerbegebiet geht die Ackerfläche als Lebensraum für die kartierten Vogelarten Feldlerche, Wachtel, Mäusebussard, Turmfalke und die laut TK 6427 potentiell möglichen Vogelarten Feldsperling, Gelbspötter, Rebhuhn und Nachtigall verloren.</p> <p>Die betroffene Ackerfläche befindet sich in einer Umgebung mit weiteren gleichartig zusammengesetzten Ackerflächen. Aus diesem Grund sind ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Mäusebussard, in direkter Nachbarschaft vorhanden.</p> <p>Für die bodenbrütenden Vogelarten werden Ersatzflächen geschaffen.</p> <p>Um die Störung oder Tötung von geschützten Arten (im Besonderen Bodenbrütende Vogelarten) zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. Abs 5 Satz 1,3 und 5 BNatSchG) wird empfohlen das Abschieben des Oberbodens vor Baubeginn nur von August bis Februar zuzulassen.</p> <p>Um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Das Gewerbegebiet wird im Süden, im Nordosten, im Westen und teilweise im Norden eingegrünt.</p>
---	--



	<p>Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Artenlisten (GOP) verwendet.</p> <p>Durch die Baum- und Strauchpflanzung werden neue, potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Eine Versiegelung findet im Bereich der Gebäude und der Straßenverkehrsfläche statt.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.</p> <p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch die Gehölzanpflanzungen soll der negative Einfluss auf das Lokalklima gemindert werden.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Gewerbegebiet wird im Süden, im Nordosten, im Westen und teilweise im Norden eingegrünt.</p> <p>Durch die Gehölzanpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Keine Maßnahmen</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 7 sowie der Staatsstraße 2250 nicht einzuschränken, vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.</p> <p>Im Gewerbegebiet werden Emissionskontingente festgesetzt:</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Denkmalschutz:</u> In einem Teilbereich des neuen Gewerbegebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 6627/0060 des Bayerischen Denkmalinventars. Es handelt sich dabei nach den seinerzeit getätigten Beobachtungen um eine der bedeutendsten und ausgedehntesten Siedlungen der Linearbandkeramik in unserer Region.</p> <p>Folgende Nebenbestimmungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege sind bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festgesetzt:</p>

	<p>A. <i>Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.</i></p> <p>B. <i>Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.</i></p> <p>C. <i>Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.</i></p> <p>D. <i>Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</i></p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Keine Maßnahmen

## 9. EINGRÜNUNG UND INNERE DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES

### 9.1 INNERE DURCHGRÜNUNG

Entlang der Erschließungsstraße wird eine Allee aus 32 Stk. Bergahorn (Hochstamm, 3xv, StU 18-20) gepflanzt.

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend (20%) großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dort mind. ein Laubbaumhochstamm entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Durch die Gehölzanzpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen am Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

## **9.2 RANDEINGRÜNUNG**

Das Gewerbegebiet wird im Süden und Nordosten durch 5-reihige Hecken (siehe Pflanzliste - GOP) eingegrünt. In der Hecke werden unregelmäßig Hochstämme, 3 x V, StU 18 – 20 cm gepflanzt. Im Westen und teilweise im Norden wird eine Reihe aus Laubbaumhochstämmen 1. Ordnung gepflanzt.

Die Restflächen der 10 m breiten öffentlichen Grünfläche unter den Hochstämmen und am Rand der Heckenpflanzung werden mit einer autochtonen „Wildbienen, Schmetterlingssaum“ Saatgutmischung (Lieferadresse: [www.rieger-hofmann.de](http://www.rieger-hofmann.de)) angesät.

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Fläche einmal jährlich abschnittsweise im Frühjahr oder Herbst gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

## **10. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN**

Durch das geplante Gewerbegebiet in Neusitz findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im Grünordnungsplan nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Der Eingriff wird entsprechend Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB ausgeglichen.

## **11. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE**

Da die Gemeinde Neusitz Gewerbeflächen benötigt, um der Nachfrage vor Ort gerecht zu werden, kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

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

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

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gibt es derzeit keinen besser geeigneten Standort.

## **11.1 VERWENDETE VERFAHREN**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

## **11.2 UVP BEDARF**

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

## **12. ZUSAMMENFASSUNG**

Das Planungsgebiet ist gut erschlossen, die Standortwahl entspricht einer flächensparenden Siedlungsstruktur. Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch Festsetzungen des Bebauungsplanes verringert werden.

Es wird der gem. § 1a BauGB notwendige Ausgleich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und geschaffen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die zulässige Grundfläche kleiner als 100.000 m<sup>2</sup>. Die Standortwahl ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig zu bewerten und der Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert und es wird der notwendige Ausgleich geschaffen. Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.