

**STADT ABENBERG**  
**2.Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 3**  
**„GEWERBEGEBIET KARLLOHE“**



**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

ZUR AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES VOM 24.06.2024



## 1. Abwägung der Alternativen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Beerbach Nr. 3 „Gewerbegebiet Karlohe“ wurde durchgeführt um den Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche der Fa. Gilch GmbH zu decken. Die Fa. Gilch GmbH ist in den Sparten Erdbau, Recycling, Abbruch, Transporte, sowie in der Omnibus Touristik tätig.

Für diese Erweiterungsflächen von ca. 8600 m<sup>2</sup> wurde das Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung durchgeführt. Für einen Teil der Fläche war auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Eine Erweiterung der Fa. Gilch an anderer Stelle im Stadtgebiet von Abenberg stellt keine wirtschaftlich und logistisch sinnvolle Alternative dar. Die Umweltauswirkungen durch den zusätzlichen anfallenden LKW-Verkehr zwischen den beiden Standorten wären im Vergleich zur vorliegenden Planung noch größer. Da die Infrastruktur weitgehend im bestehenden Gebiet vorhanden ist konzentrieren sich mögliche Beeinträchtigungen durch das Gewerbe auch auf ein Gebiet.

Aus vorgenannten Gründen wurde der Variante die Gewerbefläche am bestehenden Standort zu erweitern der Vorzug gegeben.

Weitere sinnvolle Alternativen stehen nicht zur Verfügung und eine Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes entspricht durch die Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den Bebauungsplan wurde ein integrierter Grünordnungsplan und ein Umweltbericht sowie eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SaP) erstellt.

Der Umweltzustand und die Umweltauswirkungen des Erweiterungs- und Änderungsbereichs wurden beschrieben und bewertet.

Im Plangebiet selbst gibt es keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt etwa 900 m entfernt, das FFH- Schutzgebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371) (FFH = Fauna - Flora - Habitat).

Durch die Durchführung der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP)** ergaben sich folgende Maßnahmen zum Artenschutz, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurden und umzusetzen sind.

### Vermeidungsmaßnahmen:

**V-M 1:** Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2.)

**V-M 2:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

*Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden.*

**V- M 3:** Errichten eines Reptilienschutzzaunes am östlichen Waldrand (bei Erweiterungsfläche 1) während der Bauzeit. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und die Unterlagen unaufgefordert der uNB zu übermitteln

Im Rahmen der Erstellung des **Umweltberichtes** wurde der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und festgelegt. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 45.079 (WP).

### Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich kann durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auf 3.455,4 m<sup>2</sup> mit 16.404 Wertpunkten nachgewiesen werden. Der restliche Ausgleichsbedarf von 28.675 (WP) wird auf externen Flächen nachgewiesen, der Flur-Nr. 1573, Gemarkung Wassermungenau. Für die Ausgleichsmaßnahmen und auch die Pflanzgebote ist ein 5-jähriges Monitoring vorgesehen. Der Ansprechpartner ist der unteren Naturschutzbehörde zu nennen,

die Kontrolle ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zukommen zu lassen.

Die Umweltbelange wurden außerdem durch die Festlegung von verschiedener grünordnerischer Maßnahmen im Plangebiet berücksichtigt:

**Pflanz und Erhaltungsmaßnahmen:**

Erhaltungsgebot: der im Planblatt eingetragene Einzelbaum (Eiche) im Planbereich ist dauerhaft zu erhalten und bei Bauarbeiten zu schützen.

Pflanzgebot auf öffentlichen Flächen:

Pflanzgebot A: ist entfallen bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Pflanzgebot B: entlang der südlichen Grenze verläuft ein, gem. Pflanzgebot B bepflanzter Wall, der als Lärm und Sichtschutz Richtung Beerbach dient. Die Pflanzmaßnahmen sind bereits umgesetzt.

Pflanzgebot auf privaten Flächen:

Pflanzgebot B: gem. Pflanzgebot B sind die privaten Grünflächen im Osten, Norden und Westen entlang der Geltungsbereichsgrenze zu bepflanzen. Im Norden wird eine 8 m breite Eingrünung festgesetzt. Im Osten ist ein Pflanzstreifen mit 8 bzw. 12 m als Übergang zum angrenzenden Wald festgesetzt. Der Pflanzstreifen im Westen von 5 m dient zusammen mit den Pflanzmaßnahmen des angrenzenden Gewerbegebiets als Randeingrünung.

Pflanzgebot C: Bereiche des Pflanzgebotes B, welche innerhalb der Bewuchsbeschränkungsgebiete der Freileitung liegen. Hier werden ausschließlich geringwüchsige Sträucher festgesetzt.

Pflanzgebot D: ist entfallen bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Pflanzgebot E(neu): auf der östlichen Erweiterungsfläche ist der Bereich um das geplante Regenrückhaltebecken als Extensivgrünland zu gestalten. Verzicht auf Düngung und ein- bis zweimalige Mahd ab 15.06. mit Abtransport des Mähguts wertet die Fläche langfristig auf. Das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken wird in diese Fläche integriert.

Pflanzgebot F(neu): die Durchgrünung der Parkplätze an der RH 9 und zur landschaftlichen Einbindung von der Kreisstraße aus sind insgesamt 27 Laubbäume gem. den Vorgaben der Satzung zu pflanzen. Von den 27 Bäumen sind 9 Stück entlang der RH 9 anzuordnen, 14 Stück zwischen den Stellplätzen. Die übrigen 4 ohne Standortbindung. Die Baumscheiben und Freiflächen zwischen den Stellplätzen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung für Saumstrukturen einzusäen. Auf den Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand ist zu achten.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im laufenden Verfahren berücksichtigt und eingearbeitet. Es wurden Hinweise zum Sichtdreieck an Zufahrten, zur Baubeschränkungszone, zu Flächen für die Feuerwehr, zur Abwasserbeseitigung, zu bestehende Entwässerungsanlagen, zur Löschwasserversorgung und zum Wasserschutz abgewogen und in die Planung aufgenommen. Die Festsetzung einer Baumreihe entlang der RH 9 wurde nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt und die Unterlagen entsprechend angepasst.

Schwabach, den 24.06.2024

