

UMWELTBERICHT

ZUR

BAULEITPLANUNG

MARKT MARKT ERLBACH

9. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN /
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNGSZENTRUM NÜRNBERGER STRASSE“

09.07.2021



Planungsträger:

Markt Markt Erlbach

Neue Straße 16

91459 Markt Erlbach

Landkreis Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim

Regierungsbezirk Mittelfranken

Bearbeitung:

Planungsbüro Ecker

Lenbachplatz 16

86529 Schrobenhausen

Tel.: 08252/81629

Fax: 08252/4362

E-Mail: buero@ecker-la.de

Inhaltsverzeichnis

0	Beschreibung Vorhaben	3
1	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	3
2	Grundlegende Standortfaktoren	4
3	Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt	7
3.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	7
3.2	Schutzgut Wasser	8
3.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	8
3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität	9
3.5	Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild / Erholungsfunktion	10
4	Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
4.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	11
4.2	Schutzgut Wasser	11
4.3	Schutzgut Klima/Luft.....	12
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität	12
4.5	Schutzgut Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion	13
4.6	Kultur- und Sachgüter.....	14
5	Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	14
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
6.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
6.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität	15
6.3	Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.....	16
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	21
10	Zusammenfassung	21

Anhang

0 Beschreibung Vorhaben

vgl. vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Mayr Bau Ingolstadt GmbH

Nachdem der Bebauungsplan parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt wird und somit die beiden Planungen als "miteinander verbunden" angesehen werden können, werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in *einem* Umweltbericht zusammengefasst: dabei werden sowohl die Folgen der grundsätzlichen Inanspruchnahme des Standorts (Ebene vorbereitende Bauleitplanung) als auch die mit der konkretisierten Planung/ Nutzung des Baugebiets verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt gewürdigt, die frühestens auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans bewertet werden können.

Wichtigste Planungsziele Bebauungsplan:

Gesamtfläche: ca. 1,64 ha (ohne Sichtdreieck)

Flächen Sondergebiet: 0,91 ha

GRZ : 0,8, GFZ: 1,0

Zulässige Wandhöhen: max. 9,5 m

Zufahrten: von Norden, hierzu Bau von Abbiegespur.

Weitere Details zur Planung: vgl. Bebauungsplan

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Sondergebiet eine Geschossfläche von ca. 4.200 m² ermöglicht, damit wird der Prüfwert von 1.200 m² überschritten. Demnach ist für den Bebauungsplan laut Nr. 18.6.2 gem. Anlage 1 zum UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die zugehörige Umweltverträglichkeitsstudie liegt den Verfahrensunterlagen der verbindlichen Bauleitplanung bei.

1 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Es gelten die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Instrumentarien planungsrelevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Markt Erlbach gehört nach dem LEP 2013 zum allgemeinen ländlichen Raum, der im Osten an den Verdichtungsraum um die Oberzentren Nürnberg-Erlangen-Fürth und Schwabach heranreicht. Laut der Fortschreibung des LEP aus dem Jahr 2018 gehört das Gebiet der Marktgemeinde zu einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Den so dargestellten Bereichen wird laut Begründung „unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt.“

Weitere Ziele: Flächensparen, Nutzung von Innenpotenzialen, Verhinderung von Zersiedelung, nachhaltige Energiekonzepte und Klimaschutz.

Regionalplan

Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken stuft den Hauptort Markt Erlbach als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Zudem liegt der Markt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen dem Oberzentrum Ansbach im Süden und dem bevorzugt zu entwickelnden Mittelzentrum Neustadt a.d. Aisch im Norden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen, die im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet bzw. regionaler Grünzug dargestellt sind.

Ein Widerspruch zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan ist nicht zu erkennen.

Flächennutzungsplan mit integr. landschaftsplanerischen Zielen

überwiegend Mischgebiet, Staatsstraße als Verkehrsfläche;

am Nordostrand ist der heute als Acker genutzte Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Für die nördlich der

Nachrichtliche Übernahme von Trafostation und elektrischer Freileitung innerhalb bzw. östlich des Planungsgebiets.

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Arten- und Biotopschutzes. Auch in den lebensraumbezogenen Zielkarten des ABSP finden sich für das Planungsgebiet keine spezifischen artenschutzfachlichen Ziele.

2 Grundlegende Standortfaktoren

Lage, Nutzung, Gehölzbestand (vgl. Abb. 4 im Anhang)

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Kernortes, zwischen der Nürnberger Straße (Staatstraße St 2252) im Norden und der Bahnlinie nach Fürth/Nürnberg im Süden.

Die Ortsrandlage leitet über von der im Westen und Norden angrenzenden Bebauung zu der im Osten anschließenden offenen Feldflur. Die überplanten Flächen werden bislang mäßig intensiv als Grünland genutzt. Die Grundstücksränder weisen in größeren Abschnitten Gehölzbestand auf. Von Osten her reicht mit Flurstück Fl.Nr. 253 auch eine Fläche in den Geltungsbereich hinein, die als Acker bzw. Saatgrünland intensiv genutzt wird.

Die Grundstücksränder weisen in größeren Abschnitten Gehölzbestand auf. Das im Nordosten des Geltungsbereichs gelegene Flurstück Fl.Nr. 251 wird als Wiese genutzt. Im Nordosten des Grundstücks stocken drei Obstbäume, neben zwei kleineren Zwetschgen auch ein Apfelbaum, der einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von rund 35 cm aufweist. Eingefriedet ist das Flurstück durch eine Maschendrahtzaun, darüber hinaus markieren die Grundstücksgrenzen unterschiedliche Hecken. Jüngerer Verkehrsbegleitgrün u.a. aus Wildrosen, Liguster und Eschenaufwuchs findet sich im Nordwesten, ähnliche Gehölzarten wachsen auch an der Westseite des Grundstücks, wobei hier neben dem dominierenden Eschenaufwuchs auch Wildobst und Weißdorn zu finden sind. Als Überhälter stocken hier beidseits des Weges (Fl.Nr. 244/79) auch ältere Bäume, insbesondere Esche. Die Bäume weisen dabei in unterschiedlichem Umfang Krankheitsschäden auf. Eine durchgewachsene Hecke aus rund 10 Feldahorn-Exemplaren wächst am Nordwest des Flurstücks Fl.Nr. 251. Auch die Vitalität dieser Gehölze ist teilweise eingeschränkt (Bruchgefahr).

Die Flurstücke Fl.Nrn. 259/4 und 259/5 wurden bislang als Pferdekoppel genutzt. An den Rändern des östlichen Grundstücks sind abschnittsweise zumeist jüngere Eschen und Vogelkirschen aufgewachsen.

Die größten Flächenanteile nehmen Gehölze auf der Fl.Nr. 259/5 ein. Beidseits der Flurgrenze zum nördlich gelegenen Flurstück Fl.Nr. 251 stocken mehrere Eschen und Vogelkirschen. Dabei

überwiegt zumeist jüngere, spontan aufgewachsene Bäume der beiden Arten. Östlich neben der hier stehenden Scheune befindet sich eine alte Esche, die einen Brusthöhendurchmesser von rund 80 cm und eine Asthöhle aufweist. Die Südostecke des Flurstücks Fl.Nr. 259/5 wird von einer flächenhaften Feldhecke eingenommen. Neben Eschen- und Vogelkirschen-Aufwuchs sind hier u.a. auch Strauchweiden und Weißdorn anzutreffen.

Spontaner Gehölzaufwuchs meist jüngeren Alters findet sich am Südrand des Geltungsbereichs an der Grenze zu den Bahnanlagen.

Die Staatsstraße St 2252 wird im Süden von einem asphaltierten Geh- und Radweg flankiert. In den Grünstreifen nördlich und südlich der Staatsstraße wurden Obstbäume gepflanzt. Aufgrund ihres geringen und ihres Erhaltungszustandes ist die Bedeutung der Bäume für das Ortsbild derzeit noch begrenzt.

Auf Flurstück Fl.Nr. 253/3 steht eine alte Trafostation.

Angrenzende Nutzung

Im Süden und Südwesten grenzen die Gleisanlagen der Zugstrecke nach Siegelsdorf (Fl.Nr. 244/2) an. Nach Osten setzt sich die jeweilige Nutzung der nur anteilig überplanten Flurstücke fort. Dies betrifft im Südosten einen kleineren Zwickel von Fl.Nr. 259/4, der bisher als Pferdekoppel genutzt wird, sowie den größeren Ackerschlag auf Fl.Nr. 253.

Weiter östlich querte bislang eine elektrische Freileitung in Nord-Süd-Richtung die Feldflur. Die Freileitung wurde mittlerweile rückgebaut. Im Norden schließt sich auf den Fl.Nrn 602/1 und 604 Bebauung an. Das kleinere Grundstück (Fl.Nr. 602/1) im Nordwesten wird zu Wohnzwecken genutzt und wird an den Rändern von Gehölzbestand geprägt. Das größere, nordöstliche Grundstück wurde zuletzt als Autowerkstätte genutzt und weist dementsprechenden Gebäudebestand und in größerem Umfang versiegelte Stell- und Fahrflächen auf. Der Nordrand und die östliche Spitze dieses Flurstücks werden von Bäumen und Sträuchern bestimmt.

Geologie

Der Geltungsbereich ist laut Geologischer Karte (1:25.000) dem Coburger Sandstein aus der Serie des Obertrias zuzuordnen. Das Gestein wird als Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weiß-grau, beigegräu, grüngräu, gebankt, massig, selten plattig, mit Ton-/Schluffstein, grüngräu, rotbraun, häufig Glimmer führend, mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd, beschrieben.

Standortkundliche Landschaftsgliederung/ Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet ist innerhalb des Fränkischen Keuper-Liaslandes dem Mittelfränkischen Becken zuzurechnen.

Potentielle natürliche Vegetation

Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Von Baugebiet betroffene Bodentypen gemäß Bodenübersichtskarte

422b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Relief/ Neigung

Das Gelände fällt leicht von Nordwesten nach Osten zur Niederung des Erlerbachs hin ab. Die Hochpunkte sind im Geltungsbereich im Norden mit ca. 382,8 m NN, daneben im Südosten mit ca. 382,7 m NN zu verzeichnen, ein geringfügig abgesenkter Bereich im Zentrum des Planungs-

gebiets erreicht Geländehöhen von ca. 381,4 m NN am West- und ca. 380,6 m NN am Ostrand.

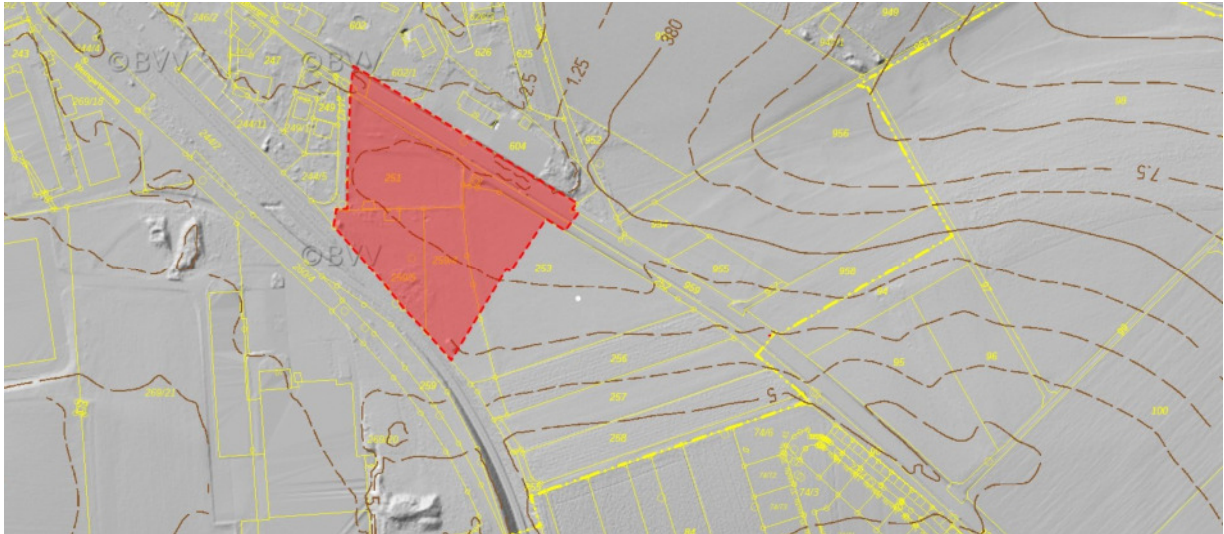


Abb. 1: Reliefkarte mit digitalen Höhenmodell (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Schutzgebiete

NATURA2000-Gebiete werden von der Planung weder unmittelbar noch mittelbar betroffen.

Der Markt Erlbach liegt innerhalb des Naturpark Frankenhöhe. Das Landschaftsschutzgebiet mit der Teilflächennummer LSG-0057.01 entlang des Eschenbachs reicht von Nordosten bis an den Nordrand der Nürnberger Straße heran.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Weiterhin ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Überschwemmungsgebiet von der Planung betroffen.

Kultur- und Sachgüter

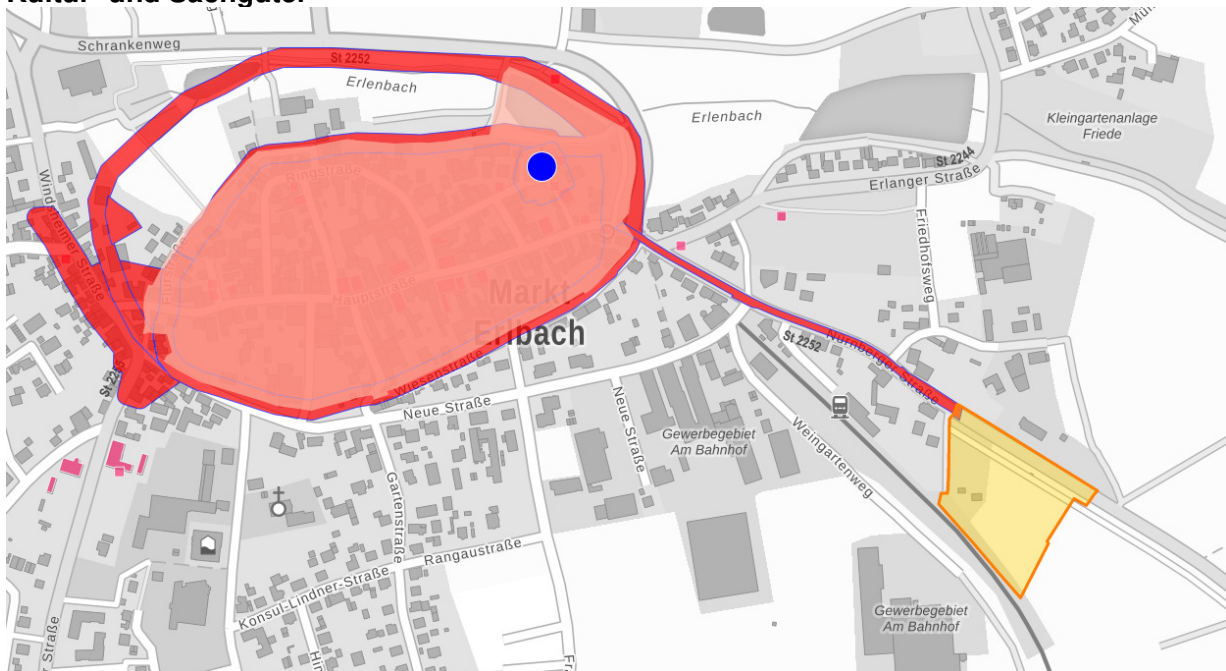


Abb. 2: Bestand an Bau- und Bodendenkmälern (Basisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im Bereich des geplanten Sondergebiets befindet sich gemäß den im Bayernatlas hinterlegten Daten des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal. Die Nürnberger Straße ist aber in ihrem weiteren Verlauf in Richtung des unter Ensembleschutz stehenden Ortskerns als Bodendenkmal (D-5-6529-0126, befestigte Straße des Mittelalters, vgl. obige Abbildung) erfasst. Für die Erschließung des Sondergebiets wird der Bau eines Regenwasserkanals erforderlich. Diese Baumaßnahme tangiert unvermeidlich das o.g. Bodendenkmal. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Als bedeutendstes Baudenkmal des Marktes gilt die evangelische Pfarrkirche St. Kilian, die insbesondere wegen ihres stattlichen Kirchturms als landschaftsbildprägendes Denkmal im Bayernatlas geführt wird. Zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Pfarrkirche besteht keine Sichtbeziehung. Auch bei einem Blick über die Nürnberger Straße nach Westen wird der Blick auf den Kirchturm durch dazwischenliegenden Gehölzbestand deutlich eingeschränkt.



Abb. 3: Blick über die Nürnberger Straße nach Westen, linkerhand das geplante Baugebiet

3 Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt

3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Geltungsbereich der Planung betrifft eine Fläche von ca. 16.400 m². Bei dieser Gesamtfläche sind die Flächen nicht berücksichtigt, die lediglich zur Darstellung des Sichtdreiecks im Bebauungsplan benötigt werden. Da hier effektiv keine Änderung der Nutzung und keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, können diese Flächenanteile bei den nachfolgenden Betrachtungen außen vor gelassen werden.

Aufgrund des vergleichsweise nährstoffarmen Ausgangsgesteins sind Regosole in der Regel nährstoffarm und sauer. Sie eignen sich für den Waldbau und für die landwirtschaftliche Nutzung, wenn ausreichend Düngemittel die Nährstoffarmut ausgleichen. Dann sind die Böden für den Anbau von beispielsweise Kartoffeln, Mais oder Roggen gut geeignet. Regosole entwickeln sich unter guten Bedingungen weiter zur Braunerde.

Laut Angaben in der Bodenschätzung weisen die z.T. stark lehmigen Sande im Nordteil des Planungsgebiets mittlere bis geringe Ertragsfähigkeiten auf. Vergleichbares gilt für den von Lehm geprägten Bereich im Süden des Planungsgebiets. Die Zustandsstufe weist auch auf eher

mittlere – geringe Ertragsfähigkeit hin.

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte (1: 25.000) ist im Planungsgebiet mit mäßig harten Festgesteinen häufig mit Inhomogenitäten zu rechnen. Dem anstehenden Substrat wird eine hohe bis sehr hohe Tragfähigkeit beigemessen. Dabei sei das Material häufig verwitterungsempfindlich, z. T. seien Setzungsunterschiede möglich.

Das Planungsgebiet weist im Norden mit der Staatsstraße und dem Geh- und Radweg lineare Versiegelungen auf. Im übrigen Planungsgebiet befinden sich hingegen mit der Trafostation und zwei landwirtschaftlichen Gebäuden nur noch punktuelle Versiegelungen. Vergleichsweise intensive Ackernutzung herrscht auf Fl.Nr. 253 vor. Ansonsten wird der Boden landwirtschaftlich eher mäßig intensiv als Wiese bzw. Pferdekoppel genutzt.

Das Planungsgebiet weist infolge der bisherigen Nutzung in vergleichsweise geringem Umfang (0,2 ha) überbaute, anderweitig versiegelte sowie befestigte und stark verdichtete Bereiche auf. Sieht man von diesen und von den knapp 0,3 ha großen Ackerflächen am Ostrand ab, so überwiegt eine eher extensive Nutzung. Eine hohe Bedeutung der im Planungsgebiet überplanten Flächen für die Landwirtschaft, namentlich für die Lebensmittelerzeugung kann angesichts dessen nicht festgestellt werden.

3.2 Schutzgut Wasser

Das Informationssystem des Landesumweltamts weist die überplanten Flächen nicht als „wassersensiblen Bereich“ aus, bei dessen Bebauung diesbezüglich Probleme zu erwarten wären. Das Grundwasser ist laut Umweltatlas Boden mehr als 2 m unter Geländeoberfläche zu erwarten. Nach der gleichen Quelle ist die Stau- oder Haftnässe im Planungsgebiet gering oder > 8 dm tief, örtlich auftretend.

Laut vorliegendem Bodengutachten (KP 2019) ist mit Bezug auf die digitale Hydrogeologische Karte (1:100.000) für das Baufeld von einem Grundwasserstand von 371 m NN auszugehen.

Dem Blasensandstein als regional anzutreffenden Grundwasserleiter wird eine meist geringe bis mäßige Trennfugendurchlässigkeit zugeschrieben; er bildet mit Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Ein in der Regel geringes Filtervermögen (in toniger Fazies höher) weist auf eine eher geringe Schutzfunktion hin.

Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete sowie Trinkwasserschutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

3.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Klima des Mittelfränkischen Beckens ist aufgrund seiner geringen Meereshöhe und seiner Senkenlage als eher warm und niederschlagsarm einzustufen. In der Riedellandschaft, zu der das Gebiet der Marktgemeinde zu rechnen ist, liegt laut ABSP die Jahresdurchschnittstemperatur mit 7 bis 8 °C im bayerischen Mittel. Über das ganze Jahr betrachtet erhält das Zentrum der naturräumlichen Untereinheit mit 550 bis 650 mm relativ wenig Niederschläge. Dabei erweist sich das Winterhalbjahr als besonders niederschlagsarm.

Die am Nordrand des Geltungsbereichs befindlichen Verkehrsflächen weisen hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima deutliche Vorbelastungen auf. Details zur Verkehrsbelastungen und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet sind der schalltechnischen Untersuchung (IGI CONSULT GmbH 2021) zu entnehmen.

Die übrigen Teile des Geltungsbereichs tragen aufgrund des Gehölzbestandes, der die eher mäßig intensiv genutzten Nutzflächen säumt, eher zum kleinklimatischen Ausgleich und zur Lufthygiene bei. Angesichts Lage, Topographie und Struktur der angrenzenden Siedlungsflächen kann für das überplante Gebiet jedoch keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion

für benachbarte belastete Siedlungsbereiche festgestellt werden.

Die überplanten Flächen befinden sich im Einflussbereich der nördlich gelegenen Staatsstraße und der südlich angrenzenden Bahntrasse. Nördlich der Nürnberger Straße sind u.a. eine KFZ-Werkstatt und eine Zimmerei angesiedelt, deren Betrieb mit gewissen Immissionen verbunden ist, die auch auf das Planungsgebiet und dessen Umfeld einwirken. Laut Schalltechnischer Untersuchung liefern beide Betriebe an den maßgeblichen Immissionsorten westlich und östlich des Planungsgebiets (Fl.Nr. 249 bzw. Wohngebiet Kirchsteigfeld) keinen immissionschutzfachlich maßgeblichen Geräuschbeitrag und stellen somit keine immissionsschutzfachlich relevante Vorbelastung im Hinblick auf die im Planungsgebiet geplante Nutzung dar. Anders verhält sich die Situation für das südlich der Bahnlinie gelegene Industriegebiet. Von dem dort gelegenen Lebensmittelbetrieb und der nördlich vorgelagerten Betriebsfläche aus (Weingartenstraße 10) ist laut o.g. Immissionsschutzgutachten tatsächlich von einer relevanten Vorbelastung auszugehen, die es bei der Bestimmung der im Planungsgebiet zulässigen Geräuschbeiträgen zu berücksichtigen gilt. Details zu den Vorbelastungen und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet sind der schalltechnischen Untersuchung (IGI CONSULT GmbH 2021) zu entnehmen.

3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität

Das Planungsgebiet umfasst neben intensiv genutzten Flächen im Norden und Nordosten in größerem Umfang Flächen, die nur mäßig intensiver Nutzung unterliegen. Dadurch bedingt konnte sich hier ein Komplex aus Wiese, Weide und Gehölzstrukturen unterschiedlichen Alters entwickeln, der für die heimische Tierwelt von einiger Bedeutung ist.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als Folge der Planung auszuschließen, wurden mögliche Auswirkungen der Planung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Gemäß dem vom Büro Ifanos erstellten Gutachten (Ifanos Landschaftsökologie 2021) wurden im Gebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen festgestellt.

Ebenfalls nicht kartiert werden konnte im Planungsgebiet die Zauneidechse. Für diese wird von den Gutachtern ein Vorkommen im Bereich der südlich gelegenen Gleisanlagen als wahrscheinlich angesehen, welche aber von der Planung nicht betroffen werden.

Laut saP erfüllen die unterschiedlichen Gehölze die Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie als dazugehörige Nahrungsflächen. Die Wiesenflächen bieten gerade im Verbund mit den Gehölzen wie auch deren Unterwuchs wertvolle Nahrungsflächen, die grundlegende Bestandteile von Lebensräumen für Vögel wie auch Fledermäuse bilden (Ifanos 2021, S.4). Die in der Mitte des Planungsgebiet stehende alte Scheune ist wie eine östlich der Scheune stockende Alt-Esche (mit Asthöhle) laut saP als potenzielles Fledermausquartier zu werten. Bei den Kartierungsbegehungen wurden bei der Scheune zwar keine Ausflüge beobachtet; es wurden neben dem Gebäude jedoch Sozialrufe aufgenommen, was laut saP als Hinweis auf ein Quartier gewertet werden muss.

Nach Auswertung der Rufaufzeichnungen und Abschichtung der Artenliste des Landesamts für Umwelt dürfen im Planungsgebiet 5 Fledermausarten als nachgewiesen gelten:

- Mückenfledermaus (Rote Liste Bayern: Vorwarnstufe, Rote Liste Deutschland: Datendefizit)
- Großer Abendsegler (RL BY: -, RL D: Vorwarnstufe)
- Fransenfledermaus (RL BY: -, RL D: -)
- Rohrfledermaus (RL BY: -, RL D: -)
- Zwergfledermaus (RL BY: -, RL D: -)

Darüber hinaus sind ein Vorkommen von der Zweifarbfledermaus, dem Grauen Langohr (beide RL BY: 2) bzw. Braunen Langohr sowie Breitflügelfledermaus (RL BY: 3) und Wasserfledermaus potenziell möglich.

Das Ergebnis der viermaligen Begehungen wird in der saP wie folgt zusammengefasst: „Die

Überprüfung des Potenzials für die Vögel ergab Habitatstrukturen für Höhlenbrüter sowie Freibrüter in Bäumen, Hecken und Gebüsch. Alte Bäume besitzen für die Höhlenbrüter eine wichtige Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Für Gebäudebrüter sind keine Strukturen für Brutplätze vorhanden; der Haussperling nutzt das Gebiet als Nahrungshabitat.

Höhlenbrüter, die im Vorhabenbereich vorkommen, sind z.B. Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kohl- und Blaumeise, Buntspecht und Star. Potenzielle Freibrüter, die ihr Nest jedes Jahr neu bauen, sind z.B. Amsel, Buchfink, Girlitz, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen. Die Offenflächen im Südosten angrenzend werden zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt“ (Ifanos 2021, S. 24). Im Planungsgebiet und dessen Umgriff konnten von den Gutachtern insgesamt 22 Vogelarten festgestellt werden. „Die meisten der im Untersuchungsbereich vorkommenden Vogelarten sind weit verbreitete Arten, die den Gilden der offenen und halboffenen Landschaften bzw. den Gehölzbrütern zugeordnet werden können. Es handelt sich dabei um Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird“ (Ifanos 2021, S. 25). Daneben gibt es 6 Arten, die auf den Roten Listen Bayerns bzw. Deutschlands verzeichnet sind. Der Haussperling als Gebäudebrüter nutzt, wie erwähnt, das Gebiet nur als Nahrungshabitat.

„Die beiden Höhlenbrüter Feldsperling und Gartenrotschwanz, die häufig im Bereich menschlicher Siedlungen, vor allem in gehölzreichen Stadtlebensräumen leben, sind als Brutvögel im Vorhabenbereich vertreten. Die Mittelpunkte der Bruthabitate liegen in der dichten Baumhecke (Gartenrotschwanz) und in dem flächigen Gehölz im Randbereich (Feldsperling)

Die Goldammer, legt ihr Nest dicht am Boden an, in Vegetation versteckt, bevorzugt an Böschungen, unter Grasbüschen oder niedrig in Büschen. Ein Brutpaar wurde in den Baumhecken im Süden des UG festgestellt. Vor allem die Hecken an den Grenzen des Vorhabenbereichs müssen als Teilflächen des Rebhuhnhabitats gewertet werden. Grenzlinienstrukturen, wie Ränder von Hecken und Brachflächen spielen eine wichtige Rolle im Lebensraum des Rebhuhns. Im Umfeld sind nur wenige Hecken vorhanden, so dass die Hecken im UG wesentliche Elemente darstellen.

Die Feststellung der Dorngrasmücke liegt knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets in den Hecken entlang der Bahn. Eine direkte Flächeninanspruchnahme des Brutplatzes liegt nicht vor; mit der Bebauung einer Extensivwiese und Gehölzstrukturen gehen Teilbereiche des Nahrungshabitats verloren“ (Ifanos 2021, S. 25f).

3.5 Schutzgüter Landschaft und Mensch: Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Die für die Errichtung des Nahversorgungszentrums beanspruchten Flächen werden bisher nur mäßig intensiv genutzt. Die Grenzen der vergleichsweise kleinen Schläge weisen in nennenswertem Umfang Gehölzstrukturen (zumeist Baumreihen bzw. von Bäumen durchsetzte Hecken) auf. Insgesamt ergibt sich dadurch eine vergleichsweise ansprechende Ortsrandsituation. Diese besitzt für das Landschaftsbild einige Bedeutung. Für die wohnortnahe Feierabenderholung ist sie aufgrund der Nutzungs- bzw. Eigentumsstruktur praktisch wenig von Bedeutung, da große Teile der Grundstücke nicht oder nur eingeschränkt zugänglich sind. Zudem wirken von den im Norden und Süden angrenzenden Verkehrsstrassen (Staatsstraße bzw. Bahnstrecke) Immissionen auf das Planungsgebiet ein. Die Bedeutung der als Baugebiet überplanten Flächen für die Erholung wird somit zusätzlich eingeschränkt.

4 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

4.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die für das geplante Sondergebiet beanspruchten Flächen unterliegen derzeit nur in sehr geringem Umfang einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Insofern ist der Verlust der Flächen mit Blick auf die Landwirtschaft und insbesondere auf die Nahrungsmittelerzeugung von untergeordneter Bedeutung.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Versiegelung von maximal rund 0,8 ha Grundfläche für Gebäude-, Verkehrs- und Wegeflächen. Zufahrten, Lager- und Stellplätze sind, soweit mit den Zielen der Wasserwirtschaft vereinbar, wasserdurchlässig zu gestalten.

Der Boden mitsamt seinen vielfachen Funktionen im Naturhaushalt geht dabei anlagenbedingt verloren bzw. wird stark beeinträchtigt. Baubedingt werden i.d.R. darüber hinaus weitere Flächen für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen vorübergehend beansprucht. Für den Wiedereinbau ungeeignete Teile des Aushubs, sind sofern sie sich nicht entsprechend aufbereiten lassen, sachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im Gegenzug entstehen ca. 0,4 ha private Grün- und Maßnahmenflächen sowie weitere 0,2 ha an nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Grünflächen zu gestalten sind. Für diese Flächen (rund ein Drittel des Geltungsbereichs) kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen künftig weitgehend unbeeinträchtigt bleiben. Eine nachhaltige Verbesserung der Situation ist insbesondere für die Flächen zu erwarten, die am Südost- und Ostrand des Baugebiets naturnah gestaltet werden sollen.

Der verbleibende Eingriff ist von mäßiger Erheblichkeit und im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen zu kompensieren.

4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht betroffen. Ebenso wenig werden Trinkwasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete nach heutigem Kenntnisstand betroffen.

Angesichts eines Bemessungsgrundwasserstandes, der bei 375 m NN anzunehmen ist, rechnet das Bodengutachten nicht mit einer bauzeitlichen Wasserhaltung, wohl aber mit einem Aufstau von Sickerwasser auf den meist bindigen Böden. Eine Versickerung in die durchweg bindigen Böden (Letten) wird bei den erfahrungsgemäßen Durchlässigkeitsbeiwerten gemäß den Anforderungen des einschlägigen ATV-Merkblatts im Bodengutachten als nicht möglich eingestuft (KP 2019, S. 10f).

Durch Versiegelung geht im Planungsgebiet Fläche verloren, die bislang zur Versickerung und zur Grundwasserneubildung grundsätzlich, wenngleich angesichts der oben beschriebenen Bodenbeschaffenheit nur deutlich eingeschränkt zur Verfügung steht. Mit der Einschränkung der zulässigen Versiegelung (bzgl. Fläche, wasserdurchlässige Beläge) wird ein vermeidbarer Eingriff vermieden. Die Dachflächen der geplanten Gebäude, welche nicht zur Installation von Photovoltaikmodulen genutzt werden, sind zu begrünen, was den Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt mindert. Dies gilt auch für die Festsetzung, unverschmutzt anfallendes Oberflächenwasser vor Ort (d.h. im Bereich der Grünflächen) soweit wie möglich zu versickern bzw. zurückzuhalten. Durch die Einordnung eines ausreichend dimensionierten, naturnah gestalteten Regenrückhaltebereichs in der Grünfläche am Südrand des Planungsgebiets wird eine

betriebsbedingte Belastung des örtlichen Wasserhaushalts vermieden. Angesichts der vorgesehenen Maßnahmen ist nicht zu befürchten, dass in Folge der geplanten Bebauung der örtliche Wasserhaushalt (Vorfluter) erheblich beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund bleibt der Eingriff in den Wasserhaushalt von mäßiger Erheblichkeit.

4.3 Schutzgut Klima/Luft

Beim Bau sind keine wesentlichen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist anlagenbedingt mit einer kleinklimatischen Erwärmung als Folge von Flächenversiegelung und Überbauung zu rechnen.

Weiterhin ist eine kleinräumige Verminderung der Luftfeuchte und ein durch die Baukörper geminderter Wärmeaustausch zu erwarten. Diese mit der Versiegelung und Bebauung verbundenen Effekte sind praktisch unabhängig vom Standort, ihr Ausmaß ist im Wesentlichen abhängig vom Ausmaß der Versiegelung. Hinzu kommt die unvermeidbare Rodung von Gehölzen. Deren bisheriger Beitrag zum Kleinklima ist durch die vorgesehenen Neupflanzungen soweit möglich auszugleichen.

Beim Betrieb von Heizanlagen wird i.d.R. Abwärme frei, die zur kleinklimatischen Erwärmung beitragen kann. Durch moderne Standards bei Beheizung und Dämmung von Gebäuden wird der Erwärmungseffekt auf ein Minimum beschränkt.

Eingriffsmindernd wirkt die Begrünung des Sondergebiets. Bäume, die in den Grünflächen gepflanzt werden, spenden Schatten und fördern die Luftfeuchte. Das vorgesehene Großgrün trägt zur Beschattung, zu einem ausgeglichenerem Kleinklima und zur Eingriffskompensation bei. Der Eingriff in den Klimahaushalt bleibt somit von geringer bis mäßiger Erheblichkeit.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume, Biodiversität

Die mit dem Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen verbundenen Störungen können zur Vertreibung der im Planungsgebiet bislang vertretenen Tierarten führen. Für Baustelleneinrichtung und Lagerflächen wird die vorhandene Vegetation über die eigentlichen Bauflächen hinaus vorübergehend beeinträchtigt.

Für Gebäude, Verkehrs- und Wegeflächen wird Boden beansprucht, Lebensraum geht damit auf diesen Flächen verloren. Diesem Verlust an Lebensraum steht die Aufwertung innerhalb der privaten Grünflächen und in den naturnah gestalteten Maßnahmen-/ Ausgleichsflächen v.a. am östlichen Rand des Geltungsbereichs gegenüber.

Aufgrund der gegenwärtigen Lebensraum- und Nutzungsstruktur kommt dem Planungsgebiet bislang einige Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tierwelt, insbesondere für Vögel und Fledermäuse, zu (vgl. 3.4).

Um auszuschließen, dass die Planung Verbotstatbestände i.S. des Artenschutzrechts auslöst, sind bei der Erschließung der Bauflächen (Ausführung der Baumaßnahmen) die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Ifanos 2021) formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen konsequent zu beachten.

Beim vorliegenden grünordnerischen Konzept werden die in der saP geforderten Maßnahmen berücksichtigt. Zugleich wird versucht, einen Großteil der Lebensraumstrukturen, die der geplanten Nutzung weichen müssen, in engem räumlichem Zusammenhang zum Eingriff neu zu schaffen. Dies ist insbesondere für vergleichsweise standorttreue Arten wie das Rebhuhn wichtig.

Bei Beachtung der Vorgaben aus der saP und unter Berücksichtigung der Aufwertung auf den externen Ausgleichsflächen bleiben die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna – bei mittelfristiger Betrachtung - von mäßiger Erheblichkeit.

4.5 Schutzgut Landschaft / Mensch: Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Planung zielt auf die Entwicklung eines Stützpunkts für die Nahversorgung am Ostrand von Markt Erlbach ab. Beansprucht wird eine insgesamt vergleichsweise ansprechende Ortsrand-situation. Diese besitzt für das Landschaftsbild einige Bedeutung. Für die wohnortnahe Feierabenderholung ist sie aufgrund der Nutzungs- bzw. Eigentumsstruktur (Einfriedung) von untergeordneter Bedeutung, Es handelt sich um einen optimal an das Verkehrsnetz ange-bundenen Standort, welcher durch die Lage an der Staatsstraße bzw. an der Hauptzufahrt des Hauptortes der Marktgemeinde deutlich vorgeprägt und vorbelastet ist. Die Erholungsfunktion der Landschaft wird dadurch maßgeblich verringert, hierzu trägt auch die südlich gelegene Bahnlinie bei.

Mit der Planung wird ein zusätzlicher Baukörper am östlichen Ortseingang geschaffen. Durch die Bemühungen bei der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung (v.a. Höhenentwicklung) kann eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und eine auch aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbare neue Ortseingangssituation entwickelt werden.

Durch die Lage am Ortsrand werden Belastungen von Anliegern durch ein planungsbedingt erhöhtes Verkehrsaufkommen verringert. Dabei liegt das Plangebiet noch so günstig zu bestehenden und neu erschlossenen Wohngebieten (Eschenbach), dass die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist. Hierzu kann der an der Staatsstraße bestehende Geh- und Radweg genutzt werden.

Vom Ingenieurbüro IGI CONSULT GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 17.03.2021 angefertigt, um die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die umliegende Wohnnachbarschaft zu beurteilen. Deren Ergebnisse fassen die Gutachter wie folgt zusammen: „Als Ergebnis der Untersuchungen wurde erzielt, dass durch die Betriebsgeräusche an der be-nachbarten, als Mischgebiet eingestuften Wohnnachbarschaft die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift TA Lärm von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nacht-zeit um mindestens 6 dB unterschritten werden. Sodann ist im Sinne der TA Lärm - unabhängig von den vorgegebenen Geräuschvorbelastungen - der Geräuschbeitrag als nicht relevant einzustufen. Eine Ausnahme bildet zur Tagzeit der westlich, direkt zum Plangebiet hin gerichtete Immissionspunkt, bei dem durch die Geräuschvorbelastungen der Immissionsrichtwert um mindestens 2 dB unterschritten bleibt und deshalb durch das Vorhaben die festgestellte Unter-schreitung des Immissionsrichtwertes um 4 dB ausreicht.

Um am südöstlich, am Ortsrand von Eschenbach gelegenen Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von hier 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit ausreichend um 6 dB zu unterschreiten, ist entweder auf eine Nachtanlieferung des Marktes zu verzichten oder südöstlich der Warenanlieferzone eine über die ganze Länge und bis zur Unterkante des Vordachs reichende Lärmschutzwand oder –mauer zu errichten. (IGI Consult GmbH 2021, S. 4f) Mit Hilfe der immissionsschutzfachlichen Maßgaben, die aus dem Schallschutzgutachten in den Bebauungsplan übernommen werden, können die schalltechnischen Anforderungen an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Durch die Grün- und Maßnahmenflächen, die das Baugebiet umgeben und welche in erheb-lichem Umfang mit Gehölzen ausgestattet werden sollen, wird für die erforderliche Einbindung des neuen Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild gesorgt.

Der bezüglich des Landschaftsbildes trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleibende mäßige Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen zu kompensieren.

4.6 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Sondergebiets befindet sich gemäß den im Bayernatlas hinterlegten Daten des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege weder ein Bau- noch ein Bodendenkmal. Die Nürnberger Straße ist aber in ihrem weiteren Verlauf in Richtung des unter Ensembleschutz stehenden Ortskerns als Bodendenkmal (D-5-6529-0126, befestigte Straße des Mittelalters) erfasst. Für die Erschließung des Sondergebiets wird der Bau eines Regenwasserkanals erforderlich. Diese Baumaßnahme tangiert unvermeidlich das o.g. Bodendenkmal. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG nötig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen bei den Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde.

Als bedeutendstes Baudenkmal des Marktes gilt die evangelischen Pfarrkirche St. Kilian, die insbesondere wegen ihres stattlichen Kirchturms als landschaftsbildprägendes Denkmal im Bayernatlas geführt wird. Zwischen dem geplanten Sondergebiet und der Pfarrkirche besteht keine Sichtbeziehung. Auch bei einem Blick über die Nürnberger Straße nach Westen wird der Blick auf den Kirchturm durch dazwischenliegenden Gehölzbestand deutlich eingeschränkt. Zudem wäre die im Plangebiet zulässige Höhenentwicklung gar nicht dazu geeignet, von hier bestehende Blickbeziehungen zu Denkmälern nennenswert einzuschränken. Angesichts dessen sind durch die im Planungsgebiet zulässige Bebauung keine Beeinträchtigungen für Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen zur Pfarrkirche Sankt Kilian zu befürchten.

Infolge der geplanten Bebauung stehen die bislang überwiegend extensiv genutzten Böden künftig nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung. Die Erschließung neuer Bauflächen geht regelmäßig auf Kosten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Angesichts der bisher eher eingeschränkten Bedeutung für die Landwirtschaft, der geringen Größe des Baugebiets und der durch die Nähe zu Straße und Ortsgebiet vorgeprägten Lage erscheint der Verlust der von der Planung betroffenen Nutzflächen vertretbar.

Bei der Eingrünung des Baugebiets wird darauf geachtet, dass die Nutzbarkeit der im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die gem. Nachbarschaftsrecht bzw. Bayerischem Straßen- und Wegegesetz geltenden Bestimmungen werden berücksichtigt.

5 Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Die von der Planung betroffenen Flächen würden wie bisher nur mäßig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bau- und anlagebedingte Eingriffe den Gehölzbestand blieben aus. Die weitere Entwicklung des Gehölzbestandes würde wohl durch aktuell grassierende Krankheiten (Triebsterben bei der sehr stark im Gebiet vertretenen Esche) sowie weiterhin suboptimale Pflege (bei Bergahorn-Hecke und einzelnen Obstbäumen) nachteilig beeinflusst.

Die mäßige Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Wasser, die eingeschränkte Bedeutung als Erholungsraum für den Menschen, aber auch die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt blieben erhalten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Berechnung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Für die geplanten Bau- und Verkehrsflächen wird bedingt durch die bisher praktizierte Nutzung ein Bereich betroffen, der wie bereits erläutert Bedeutung für die heimische Tierwelt besitzt.

Um Verbotstatbestände i.S. des Artenschutzes zu vermeiden sind gemäß vorliegender saP folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

V-1: Die Baufeldräumung mit Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. beginnend am 1. Oktober und bis spätestens Ende Februar durchzuführen.

V-2: Beim Abriss der Scheune sind die Erfordernisse des Fledermausschutzes zwingend zu beachten: Abriss außerhalb Wochenstuben- und Winterschlafzeit, d.h. im Monat Oktober.

V-3: Die Baumhöhle in der Alt-Esche östlich der Scheune ist im unmittelbaren Vorfeld der Maßnahmen endoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Tiere entdeckt werden, sind die Maßnahmen sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Für die Fortführung der Arbeiten (begleitete Fällung und Bergung der Tiere) ist dann in aller Regel eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) einzuholen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets stellen ein geordnetes Ortsbild und eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt sicher. Mit entsprechenden Vorgaben zur Beleuchtung des Sondergebiets werden Beeinträchtigungen für Insekten und Fledermäuse minimiert, durch Vorgaben zur Einfriedung die Durchlässigkeit für Kleinsäuger u.a. gewährleistet. Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung, durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge sowie durch die Vorkehrungen bzw. Vorgaben zur Behandlung des unverschmutzt anfallenden Oberflächenwassers wird der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt minimiert. Durch die festgesetzte Nutzung von Dachflächen für die Photovoltaik wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Durch die Vorgaben zur Eingrünung an den Rändern des Baugebiets werden die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand vorgegeben.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG, vgl. textliche Festsetzungen und Ausführungen in saP, Pkt. 3.1 und 3.2, S 11f))

CEF-1: Als Ausgleich für die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind drei Fledermaus-Flachkästen und drei Fledermaus-Rundhöhlen zu installieren. Die Verhängung mit Auswahl der genauen Standorte (z. B. im Baumbestand nördlich Nürnberger Straße) sowie der Modelle ist mit einer Fledermaus Fachkraft durchzuführen.

Um die Akzeptanz der o.g. Fledermaus-Fortpflanzungsstätten zu erhöhen ist anzustreben, die Baumhöhle aus dem zu rodenden Baum nach der Fällung herauszuschneiden und im Umgriff der verhängten künstliche Quartiere zu installieren.

Die Kontrolle und Pflege der Fledermauskästen sind auf mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Die erhobenen Fledermaus-Funddaten aus der 10jährigen Fledermaus-Kontrolle sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

CEF-2: Verhängen von 6 Vogelnistkästen, je drei für ein Brutpaar Feldsperling und ein Brutpaar Gartenrotschwanz im Baumbestand im nahen Umfeld (z.B. im Baumbestand nördlich Nürnberger Straße, Ausführungen z.B. Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle: z.B. Fa. Schwegler). Fachmännische Pflege und Meldung der Kontrollergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde für mindestens 10 Jahre.

CEF-3: Anlage und Entwicklung von drei mehrjährigen Blühstreifen/-brachen für das Rebhuhn (Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen). Breite mindestens 12 m, Länge mindestens 20 m bis zu ca. 200 m. Anlage bevorzugt entlang von Schlaggrenzen oder entlang von weiteren randlichen Begleitstrukturen (z.B. Graswegen, Hecken) [vgl. Festsetzung 7.11.2].

CEF-4: Anlage von niedrigen Hecken (einheimische Gehölze, v.a. Dornsträucher) im 1:1 Flächenausgleich [vgl. Festsetzung 7.11.2].

Die in der saP vorgeschlagenen Vermeidungs- wie CEF-Maßnahmen wurden - soweit mit den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans vereinbar - in die Satzung übernommen. Auf Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können, da sie z.B. nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren sind, wird in den textlichen Hinweisen hingewiesen.

Die für das Rebhuhn benötigten CEF-Maßnahmen werden auf folgenden Flächen durchgeführt (vgl. Plankarten im Anhang zum Umweltbericht):

- Fl.Nr. 947 (Tfl.), Gmkg. Markt Erlbach (CEF 1)
- Fl.Nr. 107/1, Gmkg. Eschenbach (CEF 2)
- Fl.Nr. 253, (Tfl. am Ostrand), Gmkg. Markt Erlbach (CEF 3a, temporär, als Überbrückung bis zur Funktionsfähigkeit von CEF 3, s.u.)
- Ostrand Baugebiet, Fl.Nrn. 253 und 259/4 (jeweils Tfl.), Gmkg. Markt Erlbach (CEF 3): die Funktionsfähigkeit i.S. des Rebhuhnschutzes wird hier mit erfolgreichem Aufwachsen der eingesäten Blühflächenmischung und mit Abschluss der Bautätigkeit am Nahversorgungszentrum erreicht. Sobald beides erfüllt ist, kann die o.g. Überbrückungsmaßnahme am Ostrand von Fl.Nr. 253 entfallen.

6.3 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Wie bei der obigen Analyse jeweils für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes getrennt erläutert wurde, weisen Teile des Planungsgebiets unterschiedlich hohe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Aufgrund von Bestand und geplanter Nutzung sind die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt entsprechend differenziert zu betrachten. Damit verbunden ist eine unterschiedliche Eingriffsschwere, die von Bereich zu Bereich wechselt. Die Verteilung der unterschiedlich zu wichtenden Eingriffsbereiche im Planungsgebiet ist in Abb. 4 im Anhang dargestellt. Die gem. einschlägigem Leitfaden zugehörigen Kompensationsfaktoren und der sich daraus ergebende Bedarf an Ausgleichsfläche sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Das Grünordnungs- bzw. Ausgleichskonzept sieht vor, am Südrand des Planungsgebiets möglichst viele der bestehenden Gehölze zu erhalten und durch Neupflanzungen zu einem durchgängigen Heckenlebensraum zu ergänzen. Südöstlich des geplanten Nahversorgungszentrums ist ein naturnah zu gestaltender Bereich zur Rückhaltung von unverschmutzt anfallen-

dem Oberflächenwasser vorgesehen. Die unmittelbar für die Rückhaltung beanspruchten Flächen können von der zuständigen Naturschutzbehörde nicht als Ausgleichsfläche anerkannt werden.

Die Maßnahmenflächen am Ostrand des Baugebiets sind zur Entwicklung eines naturnah gestalteten Ortsrandes und als Lebensraum für die heimische Tierwelt (insbesondere für Heckenbewohner und Rebhühner, vgl. CEF-3 und CEF-4 gemäß spez. artenschutzrechtlicher Prüfung) zu entwickeln. Bei den im Südosten des Planungsgebiets vorgesehenen Pflanzungen ist deshalb zwischen den einzelnen Hecken jeweils mindestens 12 m Abstand einzuhalten. Die Zwischenbereiche wie auch die nicht anderweitig bepflanzten Flächen sind mit einer Saatgutmischung für mehrjährige Blühstreifen (z. B. Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume von Saaten Zeller) bei 1 g / m² einzusäen.

Der für das Sondergebiet ermittelte Ausgleichsbedarf (8.905 m²) kann zum Teil über naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen am Süd- und Ostrand des Baugebiets (ca. 1.808 m²) in engem räumlichen wie funktionalen Zusammenhang zum Eingriff ausgeglichen werden. Bei der Anrechenbarkeit als Ausgleichsflächen wird jeweils ein Abschlag von 25 % berücksichtigt: bei den am Südrand gelegenen Flächen ist der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Ausgangsbestandes (artenarme Extensivwiese) geschuldet, am Ostrand wird die ohnehin bestehende Verpflichtung zur Eingrünung berücksichtigt. Der darüber hinaus verbleibende Ausgleichsflächenbedarf (7.548 m²) ist durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen abzugelten.

Dies erfolgt zum größten Teil auf einem westlich Wilhelmsgreuth gelegenen Flurstück (Fl.Nr. 243, Gmkg. Jobstgreuth). Hier soll eine ca. 0,63 ha große Fläche, die bislang als Grünland intensiv genutzt wird, zu einer arten- und kräuterreichen Salbei-Glatthafer-Wiese umgewandelt werden. Zusätzlich sind dort 18 Obstbäume zu pflanzen. Damit wird die Fläche in ihrer Bedeutung für die heimische Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild erheblich aufgewertet. Angesichts dessen können dort 6.626 m² Ausgleichsfläche nachgewiesen werden.

Eine solche Aufwertung wird auch durch die Maßnahme erreicht, die als CEF-Maßnahme auf Fl.Nr. 947, Gmkg. Markt Erlbach, zugunsten des Rebhuhns durchgeführt wird (blütenreicher Altgrasstreifen). Damit können dort weitere 922 m² Ausgleichsfläche abgegolten werden.

Der Nachweis der gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung benötigten Ausgleichsflächen erfolgt somit auf folgenden Flächen:

- Ostrand Baugebiet, Fl.Nrn. 253 und 259/4 (jeweils Tfl.):	1.357 m ²
- Fl.Nr. 947 (Tfl.), Gmkg. Markt Erlbach:	922 m ²
- <u>Fl.Nr. 243 (Tfl.), Gmkg Jobstgreuth:</u>	<u>6.626 m²</u>
Nachweis, insgesamt	8.905 m ²

= dies entspricht dem berechneten Ausgleichsflächenbedarf (vgl. nachfolgende Tabelle).

Bedarfsberechnung gem. Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Geplante Nutzung (Eingriff)	Betroffener Lebensraums-/ Gebietstyp	Eingriffsschwere	Faktor	Fläche [m ²]	Ausgleichsbedarf [m ²]
Sondergebiet incl. Grünflächen (Typ A) [AB1]	Komplex aus eher extensiv genutztem Grünland mit Hecken, Obst- und Laubbäumen, Gehölzinseln (Kategorie II)	All	0.9	8.351	7.516
Sondergebiet incl. Grünflächen (Typ A) [AB2]	Acker (Kategorie I)	AI	0.45	2.223	1.000
Sondergebiet (Typ A)	Gebäudebestand	Kein Eingriff	0	70	0
Versorgungsfläche	Versorgungsfläche	Kein Eingriff	0	47	0
Straße, Radweg (Typ A) [AB3]	Öffentl. Grünfläche Straßenbegleitgrün, mit 3 jungen Obstbäumen (Kategorie I)	AI	0,6	320	192
Straße, Radweg (Typ A)	Straße, Radweg	Kein Eingriff	0	1.890	0
Maßnahmenfläche (Typ B) [AB4]	Gehölzstrukturen, naturnah, zumeist jüngeren Alters (Kategorie II); Rodung mit Neube-pflanzung, -einsaat	BII	0,5	394	197
Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	Kein Eingriff	0	1.043	0
Bedarf, gesamt					8.905
Maßnahmenfläche	Rückhaltebecken Grünland eher extensiv genutzt, eher artenarm zu 75 % anrechenbar Abschlag 25 % wg. Ausgangszustand)	Kein Eingriff		256	0
		Ausgleich, intern	0,75	1.162	- 872
	Acker/ Saatgrünland zu 75 % anrechenbar (Abschlag 25 % wg. Eingrünung)	Aufwertung			
		Ausgleich, intern	0,75	646	- 485
Fläche, gesamt				16.402	
Nachweis Ausgleichsfläche, intern				1.357	
Bedarf Ausgleichsfläche, extern					7.548

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeit, ein Nahversorgungszentrum über eine Innenentwicklung durch Umnutzung oder Nachverdichtung geeigneter Bereiche innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten, besteht in Markt Erlbach derzeit nicht. Dies haben zum einen die Bestrebungen zur optimierten Nutzung am bisherigen Standort des zu verlagernden Marktes. Hintergrund der vorliegenden Planung ist die angestrebte Verlagerung eines EDEKA-Marktes (bisher aufgeteilt in Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt), der an seinem bisherigen Standort in der Ortsmitte nicht den erforderlichen Spielraum vorfindet, um die Verkaufsstrukturen an die aktuell bestehenden Kunden- und Marktbedürfnisse anzupassen. Die für die langfristige Erhaltung des Marktes erforderliche Modernisierung wurde zunächst am bisherigen Standort in der Ortsmitte angestrebt. Eine Neuaufrichtung des Edeka-Marktes am bisherigen Betriebsstandort wäre mit Blick auf die prioritäre Nutzung des Innenpotenzials und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte anzustreben und einer Verlagerung vorzuziehen, ist aber leider nicht realisierbar. Dies haben entsprechende Bestrebungen zwischen 2007 bis 2013 gezeigt. Die Defizite am Standort des Edeka-Marktes sollten durch die Zusammenführung von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt in einem Neubau gelöst werden. Hierfür wurde das Aufstellungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan begonnen, es wurden verschiedene Vorentwürfe angefertigt und auf ihre Machbarkeit hin überprüft. Wegen des Grundstückszuschnittes, der bestehenden angrenzenden Bebauung und der zu erhaltenden Straßenverbindung zwischen Hauptstraße und Neuer Straße war es jedoch nicht möglich, eine städtebaulich praktikable und tragfähige Lösung am bestehenden Standort zu finden. Das Bauleitplanverfahren für den bestehenden Standort wurde daher eingestellt.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens wurden sämtliche irgendwie als Nahversorgungsstandort in Betracht kommende Flächen geprüft. Während eine Vielzahl der dabei betrachteten Flächen bereits wegen zu geringer Größe, ungeeigneter Lage oder entgegenstehender städtebaulicher Gegebenheiten oder sonstiger Einschränkungen ausgeschieden werden mussten, wurden die Bestandsstandorte in der Ortsmitte, Potenzialflächen im Umgriff dieser Standorte sowie außerhalb der Ortsmitte für Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts infrage kommende Potenzialstandorte aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller wie auch aus marktseitiger Sicht im Detail überprüft und bewertet. Aufgrund des umfassenden Prüfansatzes und angesichts der Aktualität des Gutachtens kann an diese Stelle von gesonderten Alternativenprüfungen abgesehen und auf die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens verwiesen bzw. zurückgegriffen werden.

In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Marktgemeinde wurde der vorliegende Standort gemeinsam mit drei anderen grundsätzlich in Frage kommenden Standorten auf seine Eignung für die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts hin überprüft. Zwei ebenfalls an der St 2252 liegende Alternativstandorte im Norden des Kernorts wurden vom Gutachter wie auch von der Landesplanungsbehörde wegen fehlender versorgungsstruktureller Eignung bzw. unzureichender städtebaulicher Integration als ungeeignet bewertet bzw. abgelehnt.

Als grundsätzlich geeignet wurden vom Gutachter zwei Standorte im Süden des Kernorts bewertet; neben dem hier betrachteten Standort an der Nürnberger Straße ein Standort an der Ansbacher Straße. Letzterer wird vom Gutachter aufgrund seiner möglichen Bedeutung für direkt angrenzende Wohngebiete favorisiert und auch von der Landesplanungsbehörde als geeignet bewertet. Die ausgeprägte Nähe zur Wohnbebauung birgt freilich auch die Möglichkeit von Immissionskonflikten. Wesentlich für die tatsächliche Nicht-Eignung dieses südwestlichen Alternativstandorts ist dessen Lage an der Ansbacher Straße, die von ihrer Auslastung her für

einen potenziellen Investor/ Betreiber nicht ausreichend frequentiert wird. Für eine Standortverlagerung wird vom Betreiber einzig der Potenzialstandort an der Nürnberger Straße als marktfähig erachtet und damit in Betracht gezogen. Als wesentlicher städtebaulicher Vorteil dieses Standorts gegenüber den anderen betrachteten Standorten ist der Umstand hervorzuheben, dass bei dessen Lage nicht nur die Versorgungssituation im Hauptort nachhaltig gesichert werden kann, sondern auch des nahegelegenen zweitgrößten Ortsteils Eschenbach, welcher bislang über keinerlei Versorgungseinrichtung für den täglichen Bedarf verfügte.

Angesichts dessen ist derzeit im Gebiet der Marktgemeinde kein Alternativstandort vorhanden, der für die Verwirklichung der Entwicklungsziele besser geeignet wäre.

Bei der konkreten Nutzung des geplanten Sondergebiets wäre mit Blick auf das Gebot des Flächensparens eine mehrgeschossige Bauweise bzw. eine Bauweise, bei der die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. auf dem Dach des Hauptgebäudes zumindest anteilig untergebracht werden könnten, denkbar und wünschenswert. Leider sind derartige Bauweisen in der Praxis mit einem Kostenaufwand verbunden, der das Projekt unverhältnismäßig verteuern und dessen Realisierung überhaupt gefährden würde. So sind die Verkehrsfrequenz und der Einzugsbereich an dem Standort für einen Märkt in einem ländlichen Gebiet zwar vergleichsweise gut, jedoch nicht so rentabel, dass sich eine Investition in einer solchen Größenordnung rechnen würde. Um zumindest das Potenzial der Dachflächen nicht ungenutzt zu lassen, werden die Dachflächen des Hauptgebäudes für Photovoltaik, die sonstigen Dachflächen als Gründächer sinnvoll genutzt.

8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als fachliche Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises sowie Originalunterlagen der Fachbehörden wie z.B. die Bodenübersichtskarte und die Abgrenzung wassersensibler Bereiche durch das Landesamt für Umwelt herangezogen.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurde von der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung (KP 2019) am 30.10.2019 vorgelegt. Deren Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Zum Thema Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro IGI Consult GmbH erarbeitet (IGI Consult GmbH Bericht vom 17.03.2021). Sie ist Grundlage des Bebauungsplanes und als solche zu beachten.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro Ifanos Landschaftsökologie aus Nürnberg untersucht. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Ifanos 2021) sind im zugehörigen Bericht vom 14.01.2021 dokumentiert und wurden bei der Abfassung des Umweltberichts und des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bewertung sind i.d.R. vier Kategorien vorgesehen:

Nicht betroffen - Geringe Erheblichkeit - Mäßige Erheblichkeit -Hohe Erheblichkeit.

Der Bedarf an Ausgleichsfläche wurde nach dem im Leitfaden „Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgeschlagenen Verfahren berechnet.

9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Eine entsprechende Kontrolle (Monitoring) der Entwicklung des Baugebiets im Turnus von 5-10 Jahren durch den Markt Erlbach ermöglicht es der Gemeinde, eventuelle Fehlentwicklungen zu ermitteln und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Besonderes Augenmerk ist dabei u.a. auf die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen zur Behandlung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers zu legen, diese sind v.a. bei Starkregenereignissen zu überprüfen. Die laut saP zu verhängenden Fledermauskästen bzw. Vogelnistkästen sind im Auftrag des Vorhabenträgers über mind. 10 Jahre zu pflegen bzw. zu kontrollieren. Funddaten sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

10 Zusammenfassung

Das geplante Sondergebiet ist am östlichen Ortseingang von Markt Erlbach vorgesehen. Durch die Lage an der Hauptzufahrt zum Hauptort ist einerseits die optimale verkehrliche Anbindung garantiert, zum anderen ist damit der Einfluss verkehrsbedingter Immissionen verbunden. Durch diese und durch die bestehenden Einfriedungen wird die Bedeutung der ansonsten reizvollen Ortsrandsituation für die siedlungsnaher Erholung eingeschränkt. Bedeutung besitzt der bisher von Grünland und Gehölzstrukturen geprägte Bereich für die heimische Tierwelt. Um Verbotstatbestände i.S. des Artenschutzrechts zu vermeiden, sind die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Maßnahmen bei der Bauausführung konsequent zu beachten. Im Zuge der Bebauung geht unabhängig vom Standort Boden mit seinen Funktionen im Naturhaushalt verloren, dies ist durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Die Festsetzungen zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Eingrünung tragen zur Eingriffsminimierung bzw. zur Einbindung des neuen Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Am Südrand bestehende Gehölze werden als solche erhalten und durch Neupflanzungen zu einem durchgängigen wertvollen Heckenlebensraum ergänzt.

Die am Ostrand des Geltungsbereichs vorgesehene Ausgleichsfläche soll zum einen zur Ausgestaltung eines harmonischen Ortsrands, zum anderen für spezielle Aufwertungsmaßnahmen zugunsten von Gehölzbewohnern (u.a. Heckenbrütern) und für das Rebhuhn genutzt werden. Damit können die diesbezüglichen Anforderungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet und ein Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs in engem Bezug zum Eingriff abgegolten werden. Der darüber hinaus verbleibende Ausgleichsflächenbedarf (0,75 ha) ist durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen abzugelten. Dies erfolgt zum größten Teil auf einem westlich Wilhelmsgreuth gelegenen Flurstück (Fl.Nr. 243, Gmkg. Jobstgreuth), das zu einer arten- und kräuterreichen Extensivwiese mit einzelnen Obstbäumen zu entwickeln ist.

Anhang

Abb. 4: Übersicht Gehölzbestand

Abb. 5: Übersicht Eingriffsschwere

Planzeichnungen

- Ausgleichsfläche „Extensivwiese westlich Wilhelmsgreuth“
- CEF-Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „Obstwiese östlich Rosenaustraße“
- CEF-Maßnahmenfläche „Wiese nordöstlich Eschenbach“
- CEF-Maßnahmenfläche, temporär „Blüh- und Brachstreifen südöstlich von geplantem Nahversorgungszentrum“



LEGENDE

- Gehölzbestand, zu roden
- Gehölzbestand, zu erhalten
- sonstiger Gehölzbestand (außerhalb Geltungsbereich)



0 10 20 30 m

Markt Erlbach
Vorhabenbez. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
SO Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße,

Übersicht zu Gehölzbestand

Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen, 09.07.2021

Verkehrsbegleitgrün
Maschendrahtzaun:
Wildrosen, Liguster,
Eschenaufwuchs, jung
(ca. 85 m²)

Esche, mehrstämmig,
Vitalität eingeschränkt

Strauchhecke an
Maschendrahtzaun:
Wildrosen, Weißdorn,
Wildobst, Eschen-
aufwuchs (ca. 75 m²)

Zwetschge
mit Jungwuchs

Holunder

Apfel
(BHD ca.
35 cm)

Zwetschge

Wiese

Strauchhecke an
Maschendrahtzaun:
Wildrosen, Weißdorn,
Wildobst, Eschen-
aufwuchs (ca. 225 m²)

251

Feldhornhecke,
durchgewachsen
ca. 10 Stk., z.T.
brüchig, im
Unterswuchs u.a.
Strauchrosen
(ca. 235 m²)

Fichte

253/3

Esche, alt
(BHD ca.
80 cm,
Asthöhlen)

Eschen,
jung

Eschen,
jung

Obst,
jung

Eschen
und
Vogel-
Kirschen
jung

Scheune

Acker

Eschen
und
Vogel-
Kirschen
jung

Pferdekoppel

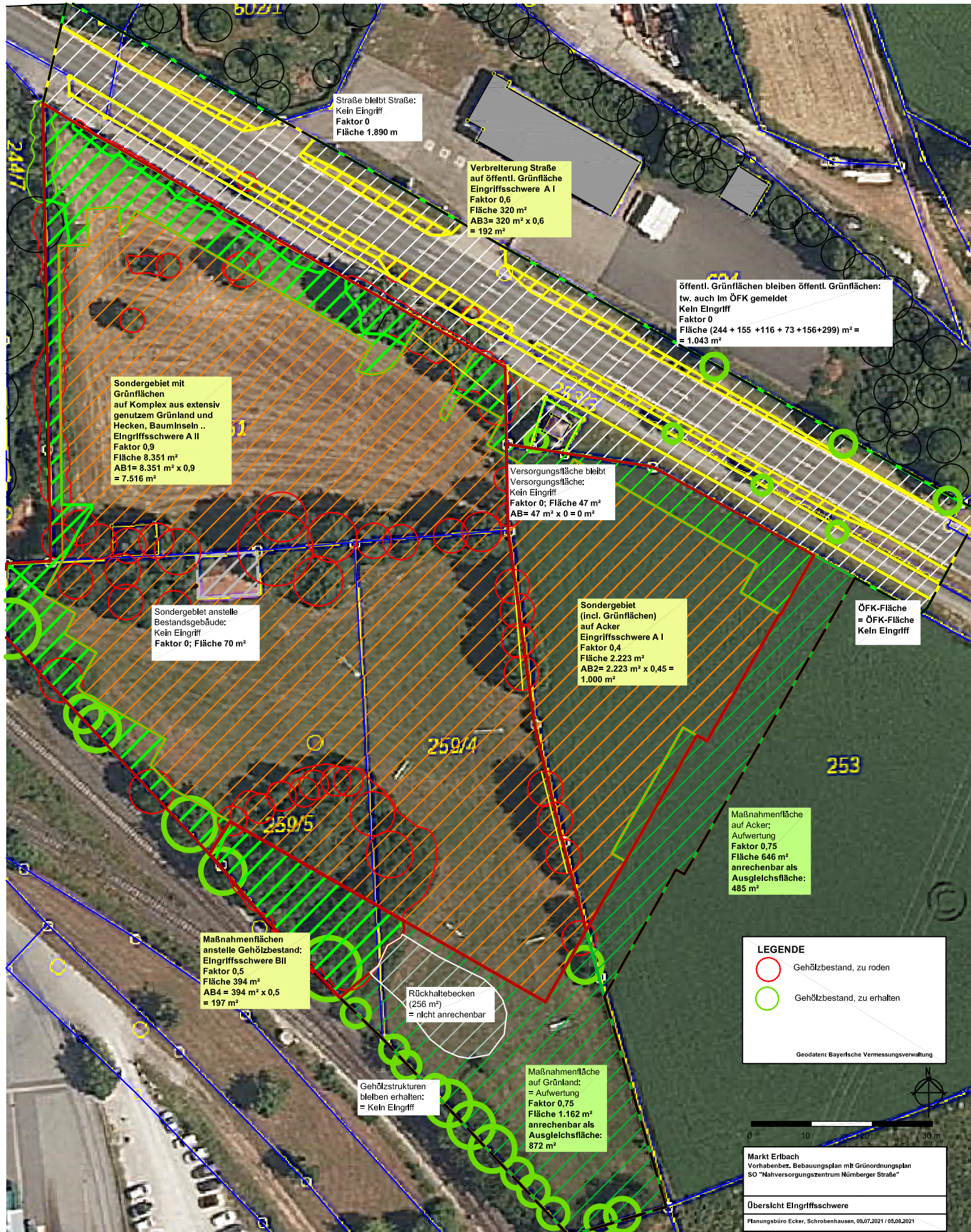
259/4

253

250/5

Feldheckel-gehölz:
u.a. Eschen- und
Vogel-Kirschen-
Aufwuchs,
Strauchweiden,
Weißdorn, ca.
850 m²

Eschen
und
Vogel-
Kirschen
jung



Straße bleibt Straße:
Kein Eingriff
Faktor 0
Fläche 1.890 m

Verbreiterung Straße
auf öffentl. Grünfläche
Eingriffsschwere A I
Faktor 0,6
Fläche 320 m²
AB3= 320 m² x 0,6
= 192 m²

öffentl. Grünflächen bleiben öffentl. Grünflächen:
tw. auch im ÖFK gemeldet
Kein Eingriff
Faktor 0
Fläche (244 + 155 + 116 + 73 + 156 + 299) m² =
= 1.043 m²

Sondergebiet mit
Grünflächen
auf Komplex aus extensiv
genutztem Grünland und
Hecken, Bauminseln ..
Eingriffsschwere A II
Faktor 0,9
Fläche 8.351 m²
AB1= 8.351 m² x 0,9
= 7.516 m²

Versorgungsfläche bleibt
Versorgungsfläche:
Kein Eingriff
Faktor 0; Fläche 47 m²
AB= 47 m² x 0 = 0 m²

Sondergebiet anstelle
Bestandsgebäude:
Kein Eingriff
Faktor 0; Fläche 70 m²

Sondergebiet
(incl. Grünflächen)
auf Acker
Eingriffsschwere A I
Faktor 0,4
Fläche 2.223 m²
AB2= 2.223 m² x 0,45 =
1.000 m²

ÖFK-Fläche
= ÖFK-Fläche
Kein Eingriff

Maßnahmenfläche
auf Acker:
Aufwertung
Faktor 0,75
Fläche 646 m²
anrechenbar als
Ausgleichsfläche:
485 m²

Maßnahmenflächen
anstelle Gehölzbestand:
Eingriffsschwere BII
Faktor 0,5
Fläche 394 m²
AB4 = 394 m² x 0,5
= 197 m²

Rückhaltebecken
(256 m²)
= nicht anrechenbar

Gehölzstrukturen
bleiben erhalten:
= Kein Eingriff

Maßnahmenfläche
auf Grünland:
= Aufwertung
Faktor 0,75
Fläche 1.162 m²
anrechenbar als
Ausgleichsfläche:
872 m²

LEGENDE

- Gehölzbestand, zu roden
- Gehölzbestand, zu erhalten

Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Markt Erlbach
Vorhabenbez. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
SO "Nahversorgungszentrum Nürnberger Straße"

Übersicht Eingriffsschwere
Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen, 05.07.2021 / 05.08.2021