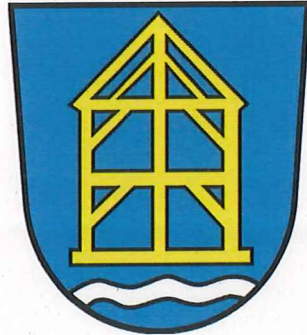


# STADT GUNZENHAUSEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## „2. ERWEITERUNG DES BETRIEBES FA. RUPP“

IM ORTSTEIL CRONHEIM

## BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 14.12.2021

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

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

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Regional- und Landesplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	7
<b>3</b>	<b>Projektbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....	10
4.3	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	10
4.4	Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen .....	10
4.5	Flächenbefestigung .....	10
4.6	Oberflächenwasserrückhaltung .....	10
4.7	Immissionsschutz .....	11
4.8	Photovoltaikanlagen .....	11
4.9	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	11
4.10	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	13
4.11	Flächennutzung .....	14
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	14
5.2	Entwässerung .....	14
5.3	Wasserversorgung, Brandschutz .....	15
5.4	Stromversorgung .....	16
5.5	Telekommunikation .....	16
5.6	Durchführung des Vorhabens und der Erschließung .....	16
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
7.1	Methodik.....	18
7.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	19
7.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
7.3.1	Schutzgut Boden .....	20
7.3.2	Schutzgut Wasser .....	21
7.3.3	Schutzgut Klima/Luft.....	22
7.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23
7.3.5	Schutzgut Mensch .....	27
7.3.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	28

7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	30
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	30
7.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	31
7.5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	31
7.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	33
7.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	34
7.5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	36
7.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36
<b>8</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>38</b>
8.1	Rechtlicher Hintergrund.....	38
8.2	Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials .....	38
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	42
8.4	Gutachterliches Fazit.....	42
<b>9</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>43</b>

## Anlagen

### Anlage 1 Lageplan Geländeaufmaß (Urgelände), Maßstab 1 : 1.000



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Firma Rupp Erdbau – Transporte – Abbruch GmbH & Co. KG, Cronheim 62, 91710 Gunzenhausen beabsichtigt auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Teilfläche des Flurstückes Fl.-Nr. 200, Gemarkung Cronheim die Erweiterung ihres bestehenden Betriebsgeländes in südliche Richtung.

Ziel der Planung ist eine standortnahe Entwicklungsperspektive für den familiengeführten Betrieb zu sichern und dringend benötigte Erweiterungsflächen zu schaffen. In erster Linie sollen zusätzliche Lagerkapazitäten aufgrund gestiegener Anforderungen an die Materialtrennung und -lagerung geschaffen werden.

Da das Planungsgebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Bebauung und Nutzung geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Cronheim der Stadt Gunzenhausen, unmittelbar südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Rupp. (vgl. Abbildung 1).

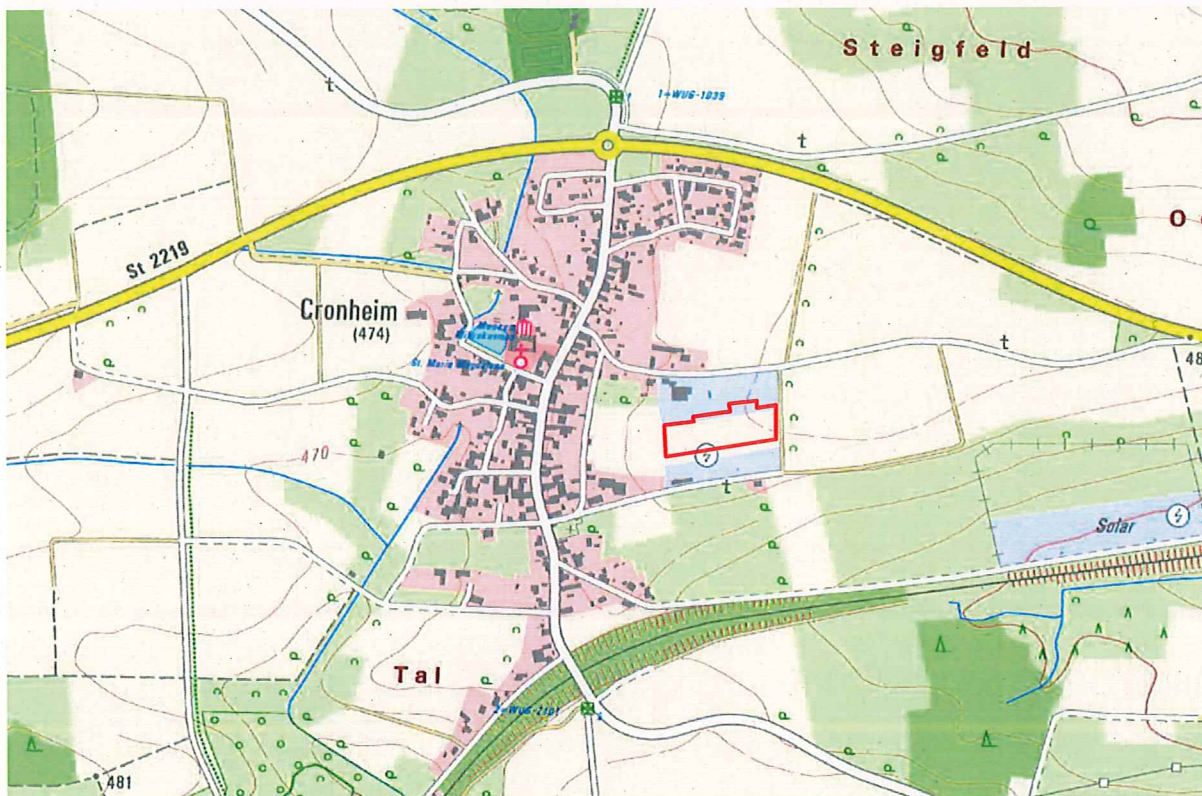


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Osten von Cronheim (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 200 und 199 (Teilfläche), Gemarkung Cronheim, Stadt Gunzenhausen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und umfasst eine Fläche von ca. 1,12 ha.

Der Geltungsbereich wird im Osten und Westen durch Wirtschaftswege mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen und im Süden durch weitere landwirtschaftliche Flächen mit einer angrenzenden Biogasanlage begrenzt. Im Norden schließt das bestehende Betriebsgelände der Firma Rupp direkt an die geplanten Erweiterungsflächen an.

Das Gelände fällt von ca. 486,0 ü. NN im Nordosten auf ca. 482,0 m ü. NN im Südwesten des Geltungsbereichs, das durchschnittliche Gefälle beträgt dabei weniger als 2 % und ist damit weitgehend eben. Nur im nordöstlichen Teilbereich ist eine kleine Aufschüttung vorhanden. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen. Darüber hinaus ist als Anlage 1 ein Lageplan mit dem Geländeaufmaß des Planungsgebietes vor Umsetzung der Planung beigelegt („Urgelände“).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nördlichste Teilbereich des Geltungsbereichs wurde bereits bisher als Lager- und Betriebsfläche genutzt. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist außerdem eine einreihige Hecke zur Randeingrünung der bestehenden, nördlich gelegenen Betriebsflächen vorhanden.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Gunzenhausen befindet sich im Südosten der Region „Westmittelfranken“ (Planungsregion 8). Der Ortsteil Cronheim liegt ca. 8 km südwestlich des Mittelzentrums Gunzenhausen und ist innerhalb der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ eingestuft. Zugleich liegt der Ortsteil Cronheim an der regionalen Entwicklungsachse Pleinfeld – Gunzenhausen – Wassertrüdingen.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Hahnenkamm-Vorland“ (110.2) innerhalb der Haupteinheit „Vorland der Südlichen Frankenalb“ (110) zugeordnet. Die Landschaft um Cronheim ist von intensiver Landnutzung geprägt (vgl. Begründungskarte 2 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Nach den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen soll die Struktur des Mittelbereichs Gunzenhausen durch strukturelle Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden (vgl. 2.2.2.3 RP).

Gemäß Regionalplan soll sich die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden der Region Westmittelfrankens organisch entwickeln (3.1.1 RP). Grundsätzlich sollen die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden (vgl. 3.3 RP).



Weiterhin weist der Regionalplan darauf hin, dass eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedelung von mittelständischen Betrieben ebenso effektiv ist wie Neuansiedlungen größeren Ausmaßes (vgl. Begründung zu 3.3 RP).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist neben dem Grundsatz des Flächensparens auch die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen verankert (vgl. G 3.1 und G 3.2 LEP).

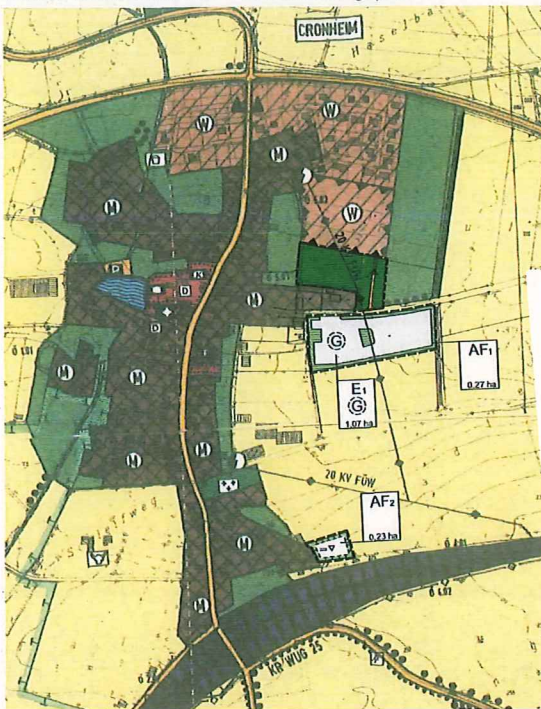
Die Stadt Gunzenhausen ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Für den konkreten Erweiterungsbedarf an gewerblichen Lagerflächen eines in Cronheim ortsansässigen Unternehmens aus dem Baugewerbe können jedoch keine Potenziale der Innenentwicklung im Ortsteil Cronheim (oder anderen Orts-/Stadtteilen) genutzt werden. Aufgrund der betrieblichen Erfordernisse muss die Erweiterungsfläche unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände anschließen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gunzenhausen ist das Planungsgebiet im Ortsteil Cronheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird neben der Bebauungsplanaufstellung die 39. Änderung des FNPs der Stadt Gunzenhausen durchgeführt (vgl. Abbildung 2). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bisher rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Änderung

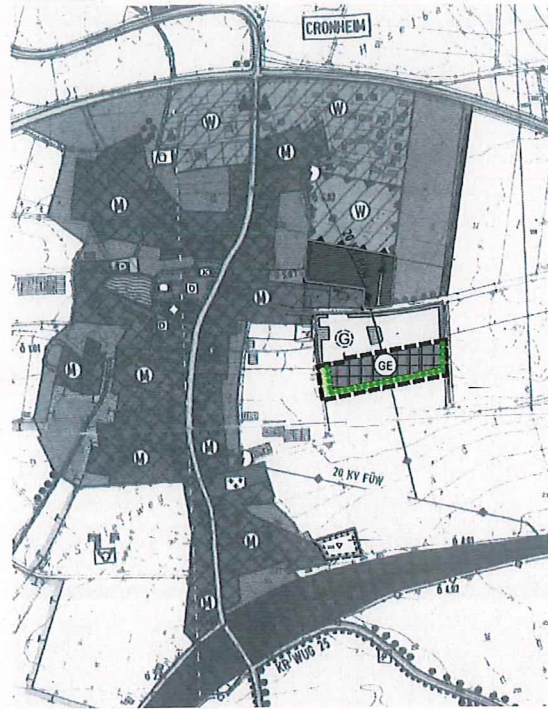


Abbildung 2: Bisher rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen (OT Cronheim) links und parallel durchgeführte FNP-Änderung rechts; o. Maßstab



### 2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. In der bayerischen Biotopkartierung erfasste Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

## 3 Projektbeschreibung

Der Erdbaubetrieb Rupp wurde 1957 von Herrn Herrmann Rupp gegründet. Der derzeitige Firmensitz mit heutiger Firmenbezeichnung Rupp Erdbau - Transporte Abbruch GmbH & Co. KG befindet sich in Cronheim 62, 91710 Gunzenhausen. Die Firma führt Erdbau, Abbrucharbeiten und Transporte aus und ist zudem im Bereich der Abfallentsorgung und der Materialaufbereitung tätig. Darüber hinaus verkauft die Firma Rupp verschiedene Schüttgüter (Sand, Kies und Erde) direkt an private Endkunden.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände Fl.-Nr. 199, Gemarkung Cronheim, betreibt die Firma Rupp eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Bauschutt-Recyclinganlage sowie eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen.

Aufgrund der anhaltenden positiven Entwicklung im Baugewerbe und der damit einhergehenden Zunahme an Bau- und Abbruchabfällen (einschließlich Straßenaufbruch) kommt der Wiederverwertung und Materialaufbereitung ein stetig wachsender Stellenwert zu. Durch die umfassende Novellierung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) im Jahr 2012 und der 2017 novellierten Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind die im Jahr 2008 zuletzt erweiterten Betriebsflächen der Firma Rupp nicht mehr ausreichend, um den, in den vergangenen Jahren, gestiegenen Mehranfall an Bodenaushub und Abbruchgut nach den gesetzlichen Anforderungen (unter anderem Getrennthaltungspflichten, Sortier- und Recyclingquoten) bis zur Weiterverarbeitung bzw. Wiederverwertung zwischenzulagern. Auch müssen Abfälle aus Bautätigkeiten ortsnahe zwischengelagert werden, um sie kostengünstig und ökologisch sinnvoll in größeren Transporteinheiten der ordnungsgemäßen Entsorgung zuführen zu können.

Daher beabsichtigt die Firma Rupp eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf dem südlich angrenzenden Grundstück auf einer zusätzlichen Fläche von rund 1 ha. Diese Fläche (Flur-Nr. 200, Gemarkung Cronheim) ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und somit unmittelbar verfügbar.

Anhand der festgelegten Planungsziele wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ausgearbeitet. Wie bereits für das vorhandene Betriebsgelände ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Der Standort am Ortsrand von Cronheim ist durch das Betriebsgelände der Firma Rupp und der nahegelegenen Biogasanlage bereits baulich vorgeprägt und eignet sich daher gut als Lager- und Haldenfläche für die betriebliche Erweiterung.

Die im Geltungsbereich geplanten Lager- und Haldenflächen dienen der Zwischenlagerung von Baustellenabfällen (im Wesentlichen Bodenaushub und Bauschutt) sowie von Baustoffen und Recyclingmaterial bis zur Wiederverwendung oder fachgerechten Entsorgung. Dabei soll auch die Möglichkeit witterungsgeschützter Lagerkapazitäten in Form einer überdachten Lagerfläche bzw. Lagerhalle geschaffen werden.



Folgende Stoffe und Materialien sollen auf den Lager- und Haldenflächen zur (Zwischen-)Lagerung kommen:

Lagerung Baustoffe / Schüttgüter, z. B.:	Zwischenlagerung Baustellenabfälle, z. B.:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sand</li> <li>▪ Kies</li> <li>▪ Schotter</li> <li>▪ Granitschotter</li> <li>▪ Humus</li> <li>▪ Recyclingmaterial</li> <li>▪ Natursteine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mineralische Abfälle / Bauschutt</li> <li>▪ Aushub u. ä. Abfälle</li> <li>▪ Altholz, Kunststoff, Glas, Metalle, Kabel</li> <li>▪ Mischabfälle</li> </ul>

Nach derzeitigem Planungsstand ist eine vollständige Befestigung der geplanten Lagerflächen vorgesehen. Die Art der Versiegelung (wasserdurchlässig oder dicht) richtet sich hier nach den abfallrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Vorgaben. Auch die konkrete Flächenaufteilung und Anlage von Fahrwegen soll sich nach den (entsprechend der Gesetzeslage veränderlichen) betrieblichen Erfordernissen richten, so dass im Vorhaben- und Erschließungsplan hier keine differenzierte Festsetzung vorgenommen, sondern lediglich nachrichtlich ein möglicher Fahrweg angedeutet wird. Letztendlich sollen Fahr- und Lagerflächen auf der gesamten Erweiterungsfläche flexibel eingeteilt werden können und auch über die Zeit veränderbar bleiben, weswegen hier von räumlich definierten Festsetzungen abgesehen wird.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt vollständig vom bestehenden Betriebsgelände aus (siehe hierzu auch Kapitel 5). Eine zusätzliche Erschließung von angrenzenden öffentlichen Flächen aus ist nicht vorgesehen. Für die Entwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt im Westen des Geltungsbereichs (Geländetiefpunkt) die Errichtung eines zusätzlichen Rückhaltebeckens. Von dort aus wird das verunreinigte Oberflächenwasser gedrosselt in das vorhandene, nordöstlich auf dem Bestandsgelände gelegene Rückhaltebecken eingeleitet (siehe hierzu ausführlich in Kapitel 5.2).

Aufgrund bestehender abfall- und wasserrechtlicher Vorgaben soll für die Lagerung von belastetem Material (z. B. Bauschutt oder Bodenaushub aus gewerblichen Flächen) und sonstigen (potenziell) wassergefährdenden Stoffen eine überdachte Lagerfläche bzw. Lagerfläche errichtet werden. Der zentrale Standort wurde nach betrieblichen Erfordernissen in der Nähe der Brecheranlage ausgewählt und ragt zum Teil in den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ aus dem Jahr 2008. Auch für die Verbindung der beiden Betriebsflächen und Zufahrt zur Erweiterungsfläche Fl.-Nr. 200, muss auf der Fl.-Nr. 199 ein Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ in den Geltungsbereich einbezogen und als Lager- und Haldenfläche ausgewiesen werden. Die hier bisher festgesetzte Randeingrünung stünde der Betriebsenerweiterung im Wege und wird zukünftig an den neuen Gebietsrand im Süden verlagert. Die betreffenden Bereiche werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu überplant und die bisherigen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen ersetzt.



An der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche eine eingrünende Funktion einnehmen (vgl. hierzu auch Kapitel 4.10). Durch die Festsetzung einer effektiven Randeingrünung können Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert und zugleich ökologische Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen (siehe folgendes Kapitel 4).

## **4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Im Nachfolgenden werden die verschiedenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (i. V. m. § 12 BauGB) im Einzelnen erläutert und begründet.

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen mit dem Zweck zusätzliche Lagerkapazitäten für die Fa. Rupp Erdbau – Transporte – Abbruch GmbH & Co. KG zu schaffen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur die Nutzungen gemäß den Vereinbarungen des Durchführungsvertrages sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO werden innerhalb des Geltungsbereichs gänzlich ausgeschlossen, um den oben genannten Planungszweck zu erfüllen.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Mit der im Vergleich zum Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO verringerten GRZ von 0,5 soll eine zu dichte Bebauung durch Hallen, Überdachungen u. ä. in der ansonsten ländlichen und nur mäßig dicht bebauten Umgebung vermieden werden. Dies entspricht auch der aktuellen Planung von offenen Lager- und Haldenflächen. Gleichzeitig erfordert die vorgesehene Nutzung zur Lagerung bzw. Zwischenlagerung von Abfall, Bauschutt, Erdaushub, und ähnlicher Stoffe eine großflächige Befestigung der geplanten Lagerflächen. Sofern diese Flächen für die Ermittlung der GRZ relevant sind, kann hierfür § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung finden (Überschreitung der GRZ bis 50 vom Hundert).

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist der gesamte Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes einschließlich der Grünflächen bzw. der Randeingrünung sowie der überplanten Teilfläche aus dem bestehenden Betriebsgelände Fl.-Nr. 199 maßgebend.

Die Grundfläche von Gebäuden und Hochbauten innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes darf darüber hinaus maximal 2.500 m<sup>2</sup> betragen, um die Bebauungsdichte



weiter auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen. Überschreitungen der maximalen Grundfläche können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Lager- und Unterstellhallen sowie offene Überdachungen ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig, sodass durch eine Abstufung zum Außenbereich eine angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass dem Betrieb ein flexibler Gestaltungsspielraum für die benötigte Flächennutzung bereitgestellt wird. Aufgrund der großzügigen Gestaltung der Baugrenzen dürfen Gebäude und sonstige Anlagenteile die Baugrenzen nicht überschreiten.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO für Gewerbegebiete.

Für die Errichtung eines Rückhaltebeckens zur Oberflächenwasserrückhaltung wird eine konkrete Fläche im Westen des Geltungsbereichs festgesetzt (ohne Baugrenze).

#### **4.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige verfahrensfreie Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dazu zählen beispielsweise die Errichtung von Schüttgutboxen, das Aufstellen von Containern, sonstige abgetrennte Lagerboxen, o.ä..

#### **4.4 Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen**

Für die Lagerung und Verwertung abfallrechtlich zu behandelnder Materialien und Stoffe auf den neu geplanten Lagerflächen ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung durch den Anlagenbetreiber einzuholen.

Im immissionsrechtlichen Verfahren ist konkret aufzuzeigen, welche Materialien auf den befestigten/unbefestigten Flächen zwischengelagert werden sollen.

#### **4.5 Flächenbefestigung**

Die Befestigung von Lagerflächen und Fahrwegen hat entsprechend abfallrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Anforderungen zu erfolgen. Belastetes Material (z. B. Bauschutt oder Bodenaushub aus gewerblichen Flächen) darf nur auf entsprechend befestigten Flächen mit geeigneter Entwässerung oder überdacht gelagert werden.

Flächen, auf denen ausschließlich (unbelastete) Baustoffe gelagert werden, können – sofern keine anderweitigen abfall- oder wasserwirtschaftlichen Anforderungen entgegenstehen – mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

#### **4.6 Oberflächenwasserrückhaltung**

Das auf den versiegelten Fahr-, Lager- und Haldenflächen anfallende (verschmutzte) Oberflächenwasser ist in einem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken auf dem Erweite-



runsgelände zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal der Stadt Gunzenhausen einzuleiten. Ein entsprechender Standort für das neue Rückhaltebecken ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Drosselabfluss in den Mischwasserkanal und sonstige Maßgaben sind mit der Stadt Gunzenhausen abzustimmen.

Durch die gefällemäßige Gestaltung und durch den Nachweis eines ausreichenden Rückhaltevolumens ist sicher zu stellen, dass es bei Einhaltung des von der Stadt Gunzenhausen erlaubten Drosselabflusses nicht zu einem Austritt von Niederschlagswasser in das anstehende Gelände (angrenzende, unversiegelte Grün- und Freiflächen) kommt. Hierzu sind mit dem Bauantrag entsprechende Nachweise nach den einschlägigen DWA-Merkblättern vorzulegen.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Thema Immissionsschutz erfolgt in Kapitel 6 dieser Begründung sowie im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Im Bebauungsplan werden unter Ziffer 1.8 folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die Errichtung und der Betrieb des Vorhabens sind (im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb) so zu gestalten, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können;
- Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen.

Die spezifischen Anforderungen an das Vorhaben werden im dafür erforderlichen Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG konkretisiert.

#### **4.8 Photovoltaikanlagen**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Stadt Gunzenhausen legt grundsätzlich großen Wert auf eine ökologisch und klimafreundlich ausgerichtete Siedlungsentwicklung. Im vorliegenden Bebauungsplan wird deshalb unter Ziffer 1.9 der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben, dass auf Lagerhallen und sonstigen Gewerbebauten jeweils auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachfläche Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zu installieren sind.

Zweck der Festsetzung ist die Förderung einer dezentralen Stromerzeugung aus regenerativen Quellen, mit dem Ziel, die allgemeinen CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern und damit dem Klimawandel entgegenzuwirken.

#### **4.9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten in der Regel unerwünscht und nicht realisierbar. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen deshalb lediglich einen groben städtebaulichen bzw. gestalterischen Rahmen setzen, ohne beson-

ders umfangreiche oder strenge Vorgaben zu treffen. Aufgrund der einsehbaren Lage des Planungsgebietes am östlichen Ortsrand von Cronheim, wurde vor allem auf sinnvolle Begrenzungen der Gebäudehöhen und Vorgaben zu Werbeanlagen geachtet.

#### *Höhe der baulichen Anlagen*

Die Höhenlage baulicher Anlagen und befestigter Fahr- und Lagerflächen richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten des vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestandes auf dem nördlich angrenzenden Betriebsgelände. Um unverhältnismäßige Auffüllungen zu vermeiden, darf die geplante Höhe der Oberflächen von Fahrwegen und Lagerflächen dabei maximal 1,00 m über dem natürlichen Urgelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag die Höheneinstellung der Gebäude und sonstigen Anlagenteile durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen. Ein Lageplan mit Geländeaufmaß (Urgelände) ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

#### *First- und Traufhöhe*

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 14,00 m. Bezugspunkt ist dabei die geplante Geländeoberkante (GOK) bzw. Fahrbahnoberfläche an der längsten bergseitigen Gebäudeseite mittig.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 9,00 m. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß von der geplanten Geländeoberkante bzw. Fahrbahnoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Städtebauliches Ziel der Höhenregelungen ist vor allem eine sinnvolle Begrenzung der Gesamthöhe zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

#### *Dachform und -neigung*

Zulässig für Lager- und Unterstellhallen sowie offene Überdachungen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Die maximal zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen und werden ansonsten nicht weiter eingegrenzt.

#### *Dacheindeckung*

Aufgrund der einsehbaren Lage am östlichen Ortsrand von Cronheim werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für die Dacheindeckung folgende Regelungen getroffen:

Zur Dacheindeckung sind nicht engobierte bzw. glasierte Dachziegel oder Flachdachpfannen in naturroten Farbtönen zu verwenden. Darüber hinaus sind naturrote, nicht glänzende Blecheindeckungen zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 9° sind zu begrünen, sofern keine Photovoltaikanlagen auf den betreffenden Dächern installiert sind bzw. werden. Hierdurch wird neben dem positiven Effekt für die Flora und Fauna auch ein wirksamer Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung geleistet und damit auch das Entwässerungssystem entlastet.



### *Werbeanlagen*

Im Hinblick auf die Ortsrandlage des Planungsgebiets ist es sinnvoll, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

An der Fassade angebrachte Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht auf oder in den Dachflächen. Sie dürfen dabei 1/10 der betroffenen Fassadenfläche (Wandfläche je Gebäudeseite) sowie die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) werden auf eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberfläche begrenzt.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen unzulässig.

### *Einfriedungen*

Einfassungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 2,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Im Übrigen werden massive und gemauerte Einfriedungen sowie geschlossene Holzverbretterungen (an den Grundstücksgrenzen) ausgeschlossen. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

### *Geländemodellierung, Böschungen und Stützmauern*

Grundsätzlich sind Geländemodellierungen nur in dem Maß zulässig, wie sie für den Nutzungszweck der Flächen erforderlich sind. Höhenunterschiede im Gelände sind ausschließlich durch Böschungen mit einer Neigung von max. 1:1,5 abzufangen. Dadurch sollen unnötige Eingriffe in die natürliche Geländeform verhindert werden.

Stützmauern werden zum Schutz des Landschaftsbildes und im Hinblick auf die freie Durchgängigkeit für Kleintiere ausgeschlossen. Aufgrund des weitestgehend ebenen Geländes werden Stützmauern auch nicht für erforderlich gehalten.

## **4.10 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die grünordnerische Gestaltung dient der landschaftsverträglichen Einbindung der Betriebsfläche am östlichen Ortsrand von Cronheim.

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Pflanzung einer mind. 5 m (im Westen bis zu 16 m) breiten gestuften, freiwachsenden Hecke festgesetzt (Pflanzgebot A). Dabei sind innerhalb der Hecke mindestens 20 mittel- bis großkronige Bäume als Hochstämme zu pflanzen sowie ein Heisteranteil von 7 bis 10 % zu berücksichtigen, sodass auch eine angemessene Höhenentwicklung zu erwarten ist. Durch die Verwendung standortheimischer Laubgehölze und die Anlage eines extensiven Saumstreifens im Unterwuchs stellt die Hecke neben der eingrünenden Wirkung auch eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und kann für störungsunempfindliche Arten Lebensraum und Nahrungsquelle bieten. Damit kann die Gehölzstruktur als Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf von rund 0,06 ha wird auf einer zweiten, externen Ausgleichsfläche erbracht (siehe hierzu Kapitel 7.5.3).

Die vorgesehene Nutzung zur Lagerung bzw. Zwischenlagerung von Abfall, Bauschutt, Erdaushub und ähnlicher Stoffe erfordert einen an den Betriebsablauf angepassten Flächen-

bedarf. Um dem Betrieb einen flexiblen Gestaltungsspielraum für die Flächennutzung zu bieten, werden keine weiteren Pflanzungen zur Durchgrünung festgesetzt.

#### 4.11 Flächennutzung

Tabelle 1 zeigt die Flächenübersicht innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung im Geltungsbereich	Flächenanteil	Fläche absolut
Gewerbliche Bauflächen	71,1 %	7.925 m <sup>2</sup>
Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung	3,4 %	380 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (Ausgleichsfläche A1)	25,5 %	2.845 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,0 %</b>	<b>11.150 m<sup>2</sup></b>

## 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Betriebsgelände wird bislang über die nördlich verlaufende Gunzenhäuser Straße verkehrlich erschlossen und über die Staatsstraße St 2219 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Für die geplante südliche Erweiterung sind keine Veränderungen an der bestehenden Grundstückszufahrt des Betriebsgeländes und den öffentlichen Verkehrsanlagen vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über die nachrichtlich dargestellten privaten Verkehrsflächen des Bebauungsplans "1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp" (2008).

Auf eine differenzierte Darstellung von Fahrwegen innerhalb des Erweiterungsgebietes wird aus bereits genannten Gründen verzichtet (erhöhte Flexibilität für die betrieblichen Abläufe).

### 5.2 Entwässerung

Die abwassertechnische Erschließung der gewerblichen Erweiterungsfläche erfolgt über das bestehende, nördlich angrenzende Betriebsgelände der Firma Rupp und die dort vorhandenen Entwässerungsanlagen.

Häusliches Schmutzwasser fällt auf den Erweiterungsflächen nicht an, da hier ausschließlich Lager- bzw. Haldenflächen geplant sind.

Bei der Behandlung bzw. Ableitung des innerhalb des Erweiterungsgebietes anfallenden Oberflächenwasser aus den versiegelten Fahr-, Lager- und Haldenflächen ist der Verschmutzungsgrad des Wassers zu berücksichtigen. Das Oberflächenwasser von Haldenflächen für die Lagerung von (belastetem) Erdaushub und Bauschutt ist in einem neu anzule-



genden Regenrückhaltebecken am westlichen Rand des Erweiterungsgeländes zu sammeln. Das so zurückgehaltene Oberflächenwasser wird gedrosselt über zwei Absetzschächte mit Tauchscheidewand in das vorhandene Rückhaltebecken im zentralen Bereich des bestehenden Betriebsgeländes eingeleitet. Von dort aus erfolgt mittels einer Pumpstation eine gedrosselte Einleitung von maximal 4 l/s in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Gunzenhausener Straße nördlich des bestehenden Betriebsgeländes. Durch die Errichtung des zusätzlichen Rückhaltebeckens kann der bisherige Drosselabfluss in den Mischwasserkanal auch zukünftig beibehalten werden.

Grundsätzlich sind der zukünftige Drosselabfluss und sonstige Maßgaben für die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal der Stadt Gunzenhausen mit der Stadt abzustimmen.

Durch die gefällemäßige Gestaltung und durch den Nachweis eines ausreichenden Rückhaltevolumens ist sicher zu stellen, dass es bei Einhaltung des von der Stadt Gunzenhausen erlaubten Drosselabflusses nicht zu einem Austritt von Niederschlagswasser in das anstehende Gelände (angrenzende, unversiegelte Grün- und Freiflächen) kommt. Hierzu sind mit dem Bauantrag entsprechende Nachweise nach den einschlägigen DWA-Merkblättern vorzulegen.

Das Oberflächenwasser von Flächen für die Lagerung von unbelastetem Aushub, Baustoffen oder reinen Fahr- und Bewegungsflächen kann ggf. auch vor Ort versickert oder anderweitig abgeleitet werden, sofern sichergestellt ist, dass es zu keiner Vermischung mit belastetem Oberflächenwasser aus den Haldenflächen für Bauschutt kommt. Hierbei sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften (NWFreiV, TRENGW) und technischen Regelwerke (DWA) zu beachten. Ggf. ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen einzuholen.

#### *Umgang mit wassergefährdenden Stoffen*

Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind gemäß der AwSV (Anlagenverordnung) zu errichten und zu betreiben. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen. Eine Entwässerung dieser Flächen über Versickerung oder ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig:

Belastetes Material (z. B. Bauschutt oder Bodenaushub aus gewerblichen Flächen) darf nur auf entsprechend befestigten Flächen mit geeigneter Entwässerung oder überdacht gelagert werden.

#### *Sonstiger Grundwasserschutz*

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. Falls Grundwasser ansteht, sind eventuelle unterirdische Anlagen oder Gebäudeteile gegen drückendes Wasser zu sichern.

### **5.3 Wasserversorgung, Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Rastberg-Gruppe, Wassertrüdingen. Auf dem Betriebsgelände der Fa. Rupp besteht bereits ein Wasseranschluss. Sofern ein Wasseranschluss für das Erweiterungsgelände erforderlich wird, erfolgt dieser gegebenenfalls über den bestehenden Hausanschluss.

Im Rahmen der Erschließung ist zu prüfen, ob über die öffentliche Wasserversorgung ein ausreichender Brandschutz für die Betriebserweiterung gewährleistet werden kann. Sollte



der erforderliche Brandschutz nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu Verfügung gestellt werden können, sind vom Vorhabenträger gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zu ergreifen (z. B. Anlage eines Löschwasserteichs oder -behälters).

#### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH. Auf dem Betriebsgelände der Fa. Rupp ist bereits ein Stromanschluss vorhanden.

#### **5.5 Telekommunikation**

Das bestehende Betriebsgelände der Fa. Rupp ist bereits telekommunikationstechnisch erschlossen. Für die Erweiterungsfläche sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

#### **5.6 Durchführung des Vorhabens und der Erschließung**

Die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen ist baldmöglichst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen.

Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **6 Immissionsschutz**

#### *Lärmschutz*

Die Firma Rupp betreibt auf dem bestehenden Betriebsgelände Fl.-Nr. 199, Gemarkung Cronheim, eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Bauschutt-Recyclinganlage sowie eine Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 16.03.2009 (sowie dem vorlaufenden Bauleitplanverfahren) für diese bestehenden Anlagen wurden Auflagen erlassen, durch die sichergestellt ist, dass im Bereich der umliegenden (Wohn-)Bebauung keine schädlichen Einwirkungen durch Lärm auftreten. Grundlage für die Bewertung und Sicherstellung des Lärmschutzes war hierfür die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm), die auch heute noch maßgebend ist (in der zuletzt am 01.06.2017 geänderten Fassung).

In den damaligen schallimmissionstechnischen Untersuchungen (LGA-Gutachten Nr. QEMATAS 8473025 vom 30.11.2007 und Nr. QEMATAS 8473025-AT2 vom 12.08.2008) wurde der Betrieb einschließlich der besonders lärmintensiven Brecher- und Siebanlage zu Grunde gelegt.

Da es sich bei der gegenwärtig geplanten Erweiterung nur um Lager- und Haldenflächen handelt, und der genehmigte Standort der Brecher- und Siebanlage unverändert bleibt, entstehen Lärmemissionen auf den Erweiterungsflächen lediglich durch den Lade- und Fahrverkehr (Radlader, Lkw). Es kann deshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bei Beachtung der wesentlichen immissionsschutzrelevanten Festsetzungen und Auflagen des



damaligen Verfahrens im Rahmen der aktuellen Betriebserweiterung, keine unzulässigen Immissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft des Vorhabens zu erwarten sind.

Als maßgeblicher Immissionsort wurde bei der Genehmigung im Jahr 2009 das Wohngebäude Gunzenhausener Straße 58, Fl.-Nr. 109/1 ermittelt, welches nach wie vor das dem Vorhaben nächstgelegene Wohngebäude darstellt.

Im immissionsschutzrechtlichen Bescheid vom 16.03.2009 wurden für den Immissionsort (Fl.-Nr. 109/1) die gemäß TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet festgeschrieben, die auch aktuell noch Gültigkeit haben und somit für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. das nachfolgende immissionsrechtliche Genehmigungsverfahren übernommen werden können.

Die Lärmeinwirkungen infolge des gesamten Anlagenbetriebs (einschließlich der bestehenden Bauschuttrecyclinganlage) sowie des Betriebs auf Fl.-Nr. 127 und 127/1, Gemarkung Cronheim, dürfen demnach an den am stärksten betroffenen Fenstern des Wohngebäudes Gunzenhausener Straße 58, Fl.-Nr. 109/1, folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

tagsüber	(6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB(A)

Die Immissionsrichtweite gemäß TA Lärm Ziffer 6.1 gelten auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den unverminderten Immissionsrichtwert am Tag um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Der Schalleistungspegel der gesamten Baustoffrecyclinganlage (Brecher, einschließlich Radlader und Siebanlage auf Fl.-Nr. 199, Gemarkung Cronheim) darf gemäß immissionsrechtlichem Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen vom 16.03.2009, AZ 41-824-09/007 einen Wert von 115 dB(A) nicht überschreiten.

Die Betriebszeiten für den bestehenden Anlagenbetrieb sind gemäß Genehmigungsbescheid auf die Tagzeit zwischen 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr beschränkt.

Unter Beachtung der Auflagen des bestehenden immissionsrechtlichen Genehmigungsbescheids (sowie Übernahme in den Bescheid für die Erweiterungsfläche) können schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Umfeld des Planungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Weitere Auflagen können erforderlichenfalls von der Genehmigungsbehörde auf der Ebene des nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Betriebserweiterung getroffen werden.

#### *Luftreinhaltung*

Hinsichtlich der Staubentwicklung ist festzustellen, dass die in der Umgebung des Vorhabens zu erwartenden Staubimmissionen im Vergleich zum Bestand, aufgrund des größeren Abstands zum nächstgelegenen Immissionsort sowie der reinen Lager- und Haldennutzung (ohne Brecher/Siebe), vergleichsweise gering ausfallen dürften.

Eine Reduzierung der Staubausbreitung wird außerdem durch die Festsetzungen einer geschlossenen Baum- und Strauchhecke um das Erweiterungsgelände erzielt, welche insbesondere im Westen und Süden eine großzügige Breite aufweist (vgl. Pflanzgebot A).

Zur Vermeidung von Staubaufwirbelungen bzw. Staubemissionen ist gemäß immissionsrechtlichen Genehmigungsbescheid für die bestehende Anlage bei feinkörnigen und leicht staubenden Materialien bei der Haldenlagerung, beim Umschlag und bei der Verladung auf Transportfahrzeuge – insbesondere bei trockener Witterung – ständig für eine ausreichende Oberflächenfeuchte zu sorgen.

Entsprechende Auflagen zur Luftreinhaltung können ebenfalls wieder auf der Ebene des nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Betriebserweiterung getroffen werden.

#### *Geruchsimmissionen*

Südlich der Erweiterungsflächen auf der Fl.-Nr. 200/1 befindet sich eine Biogasanlage mit Fahrsilos und landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Erweiterungsfläche als Lager- und Haldenfläche ist das Konfliktpotential hinsichtlich einer Belästigung durch Gerüche als gering bzw. unerheblich einzustufen.

## **7 Umweltbericht**

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

### **7.1 Methodik**

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Juni 2020 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen
- Umweltatlas Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern, LfU
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus.

Integriert in diesen Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG unter Berücksichtigung des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.



## 7.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Mehrere Streuobstwiesen und Heckenbestände am Ortsrand von Cronheim sind in der bayerischen Biotopkartierung erfasst. Sie liegen außerhalb des Wirkungsbereichs der geplanten Betriebserweiterung. Innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld liegen keine biotopkartierten Strukturen. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Luftbild des Planungsgebiets mit Biotopen der Bayerischen Biotopkartierung (Bayern-Atlas Plus, abgerufen am 11.11.2020)

## 7.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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



### 7.3.1 Schutzgut Boden

#### *Bestand:*

Cronheim liegt naturräumlich innerhalb des Vorlands der Südlichen Frankenalb als Teil des Fränkischen Keuper-Lias-Landes. Der Schwarze Jura (Lias) bestimmt die natürlichen geologischen Verhältnisse (geologische Karte Bayern GK500). Der geologische Untergrund im Geltungsbereich wird laut der geologischen Karte Bayern (GK25) aus feinkörnigen, gelblich-braunen Sandsteinen bzw. mittelgrauen, Fossilien führenden Mergelsteinen der Angulatusandstein- bis Numismalimergel-Formation gebildet.

Die natürlichen Bodenverhältnisse werden fast ausschließlich durch Braunerden aus (grusführendem) Sand über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm bestimmt. Nach Norden nehmen feinkörnige Bodenbestandteile zu, sodass neben der vorherrschenden Braunerde in geringen Anteilen auch Pseudogley-Braunerden anzutreffen sind (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000). Die anstehenden lehmigen Sande bzw. sandigen Lehme weisen einen mittleren Zustand auf.

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

#### *Auswirkungen:*

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet können bis zu 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen – sofern noch vorhanden – die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird.

Wie in Kapitel 3 beschrieben richtet sich die Art der Befestigung bzw. Versiegelung insbesondere in Bezug auf die Wasserdurchlässigkeit stark nach den abfall- und wasserrechtlichen Vorgaben je nach gelagertem Material, Nutzung als Lagerfläche oder -halle oder als Erschließung. Um die betrieblichen Optionen diesbezüglich offen zu halten werden hier keine konkreten Festsetzungen getroffen und lediglich mit einer Grundflächenzahl von 0,5 eine Obergrenze festgelegt. Aufgrund dieser hohen GRZ von 0,5 und dem damit einhergehenden, möglichen hohen Versiegelungsgrad werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der geringen Größe des Geltungsbereichs als hoch bewertet.

Unter Berücksichtigung der abfall- und wasserrechtlichen Vorschriften sind bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung des Betriebsgeländes nur mit geringen bis keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.



*Fazit:*

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

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

### 7.3.2 Schutzgut Wasser

*Bestand:*

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Sand- bzw. Mergelsteine des Lias östlich von Cronheim variieren kleinflächig zwischen Kluft-(Poren)Grundwasserleitern mit variabler meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit und Grundwassergeringleitern. In Abhängigkeit des Feinkornanteils weisen sie geringes bis höheres Filtervermögen auf.

*Auswirkungen:*

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der anlagebedingt möglichen Neuversiegelung von landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Betriebs-/Lagerfläche, Erschließung oder Lagerhallen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Festsetzung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 9° zu begrünen, führt durch Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung zu einer Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Wie in Kapitel 4.5 beschrieben richtet sich die Versiegelung bzw. wasserdurchlässige Befestigung von Flächen v.a. nach abfall- und wasserrechtlichen Vorschriften in Bezug auf das gelagerte Material. Um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden, dürfen auf wasserdurchlässigen Flächen ausschließlich unbelastete Baustoffe gelagert werden. Ferner wird für die Lagerung potenziell wassergefährdender Stoffe eine überdachte Lagerfläche errichtet. Damit steht Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch einen höheren Versiegelungsgrad ein besserer Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen gegenüber.

Anfallendes (verschmutztes) Oberflächenwasser wird in einem neu anzulegenden Rückhaltebecken gesammelt und über das auf dem nördlich angrenzenden Betriebsgelände liegende Rückhaltebecken gedrosselt in den Mischwasserkanal der Stadt Gunzenhausen eingeleitet (vgl. Kapitel 4.6).

Die anlagebedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden damit aufgrund des hohen Versiegelungsgrades trotz der geringen Größe des geplanten Gebiets als hoch bewertet.



Aufgrund der Versiegelung der erforderlichen Betriebsflächen verbleiben nur wenige Standorte mit natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich. Hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen rechtlichen Normen und Vorschriften zu beachten. Bei ordnungsgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

*Fazit:*

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

### 7.3.3 Schutzgut Klima/Luft

*Bestand:*

Der Klimabereich Mittelfranken wird durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt zwischen 650 und 750 mm pro Jahr. Sie liegt damit unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 900 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7 bis 8°C.

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich von Cronheim Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überwärmten Siedlungsflächen dar.

Aufgrund der Lage zwischen dem bestehenden Betriebsgelände im Norden und der südlich liegenden Biogasanlage bestehen für das Planungsgebiet immissionstechnische Vorbelastungen.

*Auswirkungen:*

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt ist durch den Baustellenverkehr eine Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich eng begrenzt und betreffen vorbelastete Flächen östlich des Ortes, weshalb die Auswirkungen als gering bewertet werden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überhitzten Siedlungsflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei.

Die Festsetzung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 9° zu begrünen, führt durch Verdunstung zu einer Minimierung der Aufheizung. Auch die Verschattung randlicher Flächen durch die eingrünende Bepflanzung minimiert die Aufheizung an Sommertagen.

Aufgrund der Vorbelastungen, der geringen Größe des Gebiets und der westlich und östlich angrenzenden Kaltluftentstehungsflächen sowie der geplanten Eingrünungen werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind voraussichtlich in einem vergleichbaren Rahmen zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Lieferverkehr, Umladen, Abladen usw. zu erwarten. Des Weiteren kann die eingrünende Bepflanzung Stäube und Feinpartikel binden. Bei trockener Witterung ist außerdem zur Vermeidung von Staubaufwirbelungen bzw. Staubemissionen bei feinkörnigen und leicht staubenden Materialien für eine ausreichende



Oberflächenfeuchte bei der Haldenlagerung, beim Umschlag und bei der Verladung auf Transportfahrzeuge zu sorgen.

Damit werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die betriebsbedingten Auswirkungen als gering bewertet.

*Fazit:*

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

### 7.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig Buchenwälder mäßig basenarmer Standorte entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

*Bestand:*

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs wird auf die Erstellung eines Bestandsplans der Biotop- und Nutzungsstrukturen verzichtet. Abbildung 4 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs einschließlich der direkten Umgebung. Abbildung 5 und Abbildung 6 zeigen jeweils einen Blick über den Geltungsbereich und geben einen Eindruck der Bestandssituation im Juni 2020.



Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs (Bayern-Atlas Plus, abgerufen am 12.11.2020)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wurde bislang als Acker intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Bei der Bestandskartierung im Juni 2020 lag die Fläche brach.



Neben weiterhin vertretenem Weizenbestand haben sich typische Arten der nährstoffreichen Ackerbrachen und Schuttplätze wie Kornblume, Klatsch-Mohn, Hirtentäschel, geruchlose Strandkamille, Knautgras, in geringen Anteilen Kohl-Gänsedistel und Schierlings-Reiherschnabel u.a. angesiedelt. Der Deckungsgrad variiert kleinflächig von offenen Bodenflächen und Fahrspuren bis zu, v.a. in den Randbereichen, dichter bewachsenen Flächen. In der südwestlichen und nordöstlichen Ecke liegen übermannshohe Oberbodenablagerungen, die ebenfalls teilweise mit den genannten Arten bewachsen sind. Am Rand der nordöstlichen Bodenmiete haben sich eine kleine mehrstämmige Zwetsche und ein mehrstämmiger Feld-Ahorn angesiedelt.

Im Norden grenzt die bestehende Betriebsfläche an. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wächst abschnittsweise auf etwa 2/3 der Länge die eingrünende Hecke der nördlich angrenzenden Betriebsfläche. Die lockere Hecke ist etwa 5 bis < 10 m hoch und setzt sich aus standortheimischen Laubgehölzen wie Haselnuss, Weißdorn, roter Hartriegel, Schlehe, Hainbuche, Sal-Weide zusammen. Im Saumbereich finden sich Echter Erdrauch, Acker-Hellerkraut und die Arten der anschließenden Ackerbrache.

Im Westen grenzen ein Grünweg und anschließend Ackerflächen an den Geltungsbereich. Im Süden liegt nach einem schmalen Ackerstreifen die Biogasanlage. Östlich des Geltungsbereichs verläuft ein Schotterweg, daran schließt eine gut strukturierte Hecke mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern an.



Abbildung 5: Blick über den Geltungsbereich in östliche Richtung (10.06.2020)





Abbildung 6: Blick über den Geltungsbereich in westliche Richtung (10.06.2020)

Im Vergleich zur bisherigen intensiven Ackernutzung ist die als „Natur auf Zeit“ entstandene Ackerbrache aufgrund des kleinflächigen Wechsels zwischen kleinen offenen Flächen und Ackerkrautflur als Lebensraum und Nahrungshabitat etwas höherwertiger einzuschätzen, gemäß Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003 wird die Ackerbrache einschließlich der Bodenablagerungen dennoch als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I - oberer Wert zugeordnet (vgl. Kapitel 7.5.2). Die eingrünende Hecke wird aufgrund der Bedeutung für das Landschaftsbild und als Ausgleichsfläche für den bestehenden Betriebsstandort nicht als „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten“ Kategorie II - unterer Wert, sondern etwas höherwertig als „Hecke“ Kategorie II - oberer Wert eingestuft.

Trotz der zwischenzeitlich etwas höheren Bedeutung der Fläche als Nahrungshabitat insbesondere für Insekten und Vögel weist der Geltungsbereich aus faunistischer Sicht geringe Bedeutung auf. Aufgrund der Störungen durch die angrenzenden Nutzungen ist die Fläche für den dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Arten nicht geeignet. Eine Artenerfassung wurde aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Größe des Vorhabens nicht durchgeführt. Die Habitateignung wird aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen eingeschätzt. Während der Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen konnten Bachstelze, Rotschwänzchen, etliche Hummeln und ein Reh als Zufallsbeobachtung bei der Nahrungssuche erfasst werden. Diese Arten finden im Umfeld ausreichend vergleichbare Habitatstrukturen.

Eine Eignung als Brutstandort für Bodenbrüter wird aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen und Störungen durch Befahren ausgeschlossen.



Die angrenzenden Gehölzstrukturen können als Niststandort und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Heckenbrüter dienen.

Weitere Aussagen zum besonderen Artenschutz sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kapitel 8) zu entnehmen.

#### *Auswirkungen:*

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der Ackerbrache sowie der weiteren beschriebenen kleinflächigen Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Zur Einschätzung der Eingriffsschwere ist zu berücksichtigen, dass ohne die geplante Betriebserweiterung auf der Fläche die bisherige intensive Ackernutzung weiter bestehen würde.

Ebenfalls überformt wird ein Teil der als Ausgleich und zur Eingrünung angelegten Hecke am südlichen Rand der bestehenden Betriebsfläche. Um eine effektive Ausnutzung und einen ungehinderten Betriebsablauf gewährleisten zu können, ist die Fällung der Hecke zwischen den beiden künftigen Betriebsflächen erforderlich. Neben den Erschwernissen für den Betrieb würde bei einem Erhalt auch die Bedeutung der Hecke für Natur und Landschaft aufgrund der Isolierung und der beidseitigen Beeinträchtigungen stark eingeschränkt. Damit sind sowohl betrieblich als auch naturschutzfachlich die Rodung des Heckenteilstücks und eine Ersatzpflanzung sinnvoll. Betroffen sind etwa 750 m<sup>2</sup> Hecke.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) festgesetzt (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1).

Angrenzende Biotopstrukturen insbesondere die östlich liegende Hecke und die westliche und östliche Eingrünung der heutigen Betriebsfläche sind durch den bestehenden Betrieb bereits vorbelastet. Mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Arten ist damit nicht zu rechnen. Damit werden die zeitlich und lokal begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen für diese Strukturen als gering bewertet. Aufgrund der Strukturen im Umfeld stehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten für ggf. betroffene Arten zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Vermeidungsmaßnahme werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt ist aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans mit der Überformung von etwa 0,96 ha Acker bzw. Ackerbrache als Biotopstruktur mit geringer Bedeutung sowie von etwa 750 m<sup>2</sup> Hecke als Struktur mittlerer Bedeutung zu rechnen. Für die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche geht die Funktion als Vegetationsstandort mit (geringer) Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren. Die als Ausgleichsmaßnahme und zur Eingrünung festgesetzte Heckenpflanzung westlich, südlich und östlich der Betriebsfläche kann für störungsunempfindliche Arten wieder eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln. Durch die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern können die Auswirkungen durch den Verlust an Vegetationsfläche und dem damit verbundenen Verlust an Nahrungshabitat insbesondere für Insekten gemindert werden. Arten, welche die temporäre Ackerbrache und die Gehölze zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen können auf Flächen in der Umgebung ausweichen.



Aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung und Überbauung werden unter Berücksichtigung des überwiegend geringen Vorwertes der Fläche und der bestehenden Vorbelastungen die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel bewertet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch den Anlagenbetrieb, Mitarbeiter- und Lieferverkehr und sind überwiegend auf die Betriebszeiten beschränkt. Da in erster Linie zusätzliche Lagerkapazitäten aufgrund gestiegener Anforderungen an die Materialtrennung und -lagerung geschaffen werden sollen, ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen im Vergleich zu den bestehenden Vorbelastungen zu rechnen. Betroffen sind vorbelastete Flächen zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der südlich liegenden Biogasanlage.

Über Festsetzungen zu zulässigen Werbeanlagen werden angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen. Dadurch werden Lichtverschmutzung und negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten, Fledermäuse oder Vogelarten minimiert. Auch der Ausschluss von massiven gemauerten Einfriedungen, geschlossenen Holzverbretterungen und Stützmauern minimiert die anlagebedingten Beeinträchtigungen, da für Kleintiere weiterhin eine gewisse Durchgängigkeit des Geländes gegeben ist.

Durch die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen reduziert. Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen als nachrangig bewertet.

#### *Fazit*

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche, der bestehenden Vorbelastungen und der Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

In Kapitel 7.5.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 8).

### **7.3.5 Schutzgut Mensch**

#### *Bestand:*

Der Geltungsbereich liegt östlich von Cronheim und schließt direkt südlich an das bestehende Betriebsgelände an. Im Süden des Geltungsbereichs schließen ein schmaler Ackerstreifen und die Biogasanlage an. Die gut 150 m westlich liegenden Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Bebauung zeigt eine dörfliche Struktur aus Wohn- und (landwirtschaftlichen) Nebengebäuden. Aufgrund des bestehenden Betriebsstandortes sind bereits Vorbelastungen durch Lärm- und Staubimmissionen zu verzeichnen. Aufgrund der Biogasanlage und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen im Umfeld sind auch Geruchsmissionen und weitere Geräusch- und Staubimmissionen möglich.

#### *Auswirkungen:*

Im Rahmen der Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind dabei



überwiegend das bestehende Betriebsgelände, landwirtschaftliche Nutzflächen und das südlich angrenzende Gelände der Biogasanlage. Aufgrund der Vorbelastungen und des Zeitfensters sowie der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch den Anlagenbetrieb, Mitarbeiter- und Lieferverkehr und sind überwiegend auf die Betriebszeiten beschränkt. Da in erster Linie zusätzliche Lagerkapazitäten aufgrund gestiegener Anforderungen an die Materialtrennung und -lagerung geschaffen werden sollen, ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen im Vergleich zu den bestehenden Vorbelastungen zu rechnen. Betroffen sind vorbelastete Flächen zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der südlich liegenden Biogasanlage. Durch die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Flächen reduziert. Die Hecke schirmt die Betriebsfläche optisch ab. Des Weiteren kann die eingrünende Bepflanzung Stäube und Feinpartikel binden. Bei trockener Witterung ist außerdem zur Vermeidung von Staubaufwirbelungen bzw. Staubemissionen bei feinkörnigen und leicht staubenden Materialien für eine ausreichende Oberflächenfeuchte bei der Haldenlagerung, beim Umschlag und bei der Verladung auf Transportfahrzeuge zu sorgen. Durch die vertiefende Auseinandersetzung mit den Themen Lärmschutz und Luftreinhaltung auf der Ebene des nachgelagerten immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass durch das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft verursacht werden (vgl. auch Kapitel 4.7).

Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen als gering bewertet. Detaillierte Aussagen in Bezug auf Lärmschutz und Luftreinhaltung sind dem Kapitel 6 zu entnehmen.

*Fazit:*

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der Betriebszeiten und der Abstände zur nächsten Wohnbebauung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **7.3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

*Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt östlich der Ortschaft Cronheim zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der südlich liegenden Biogasanlage. Die Landschaft östlich von Cronheim wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einzelne Hecken und Feldgehölze geprägt. Vorbelastungen bestehen durch das bestehende Betriebsgelände der Firma Rupp Erdbau – Transporte – Abbruch GmbH & Co. KG nördlich und die Biogasanlage südlich des Geltungsbereichs. Das Betriebsgelände ist abschnittsweise, insbesondere in Richtung Nordosten, Osten und Südosten durch eine gestufte Hecke eingegrünt. Eine positive Struktur im Landschaftsbild stellt die gestufte Hecke östlich des Geltungsbereichs dar.

Der gut 150 m westlich liegende Ort Cronheim erstreckt sich als Straßendorf in Nord-Süd-Richtung entlang der Hauptstraße. Die Bebauung ist dörflich durch in der Regel um eine Hoffläche gruppierte Wohn- und (landwirtschaftliche) Nebengebäude mit rückseitigen Grün- und Gartenflächen geprägt. Das Gelände fällt vom Geltungsbereich nach Westen zum Ort hin ab,



sodass vom Geltungsbereich aus nur die oberen Gebäudehälften und die Dachflächen sichtbar sind (vgl. Abbildung 6).

Die Bedeutung des Planungsraums für die Naherholung ist aufgrund der Ausprägung und der bestehenden Vorbelastungen gering. Radfahren und Spaziergehen entlang der Wirtschaftswege ist möglich.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und betreffen den vorbelasteten Flächen zwischen Betriebsgelände und Biogasanlage und werden deshalb als nachrangig eingestuft.

Anlagebedingt wird die bisher eingrünende Heckenstruktur südlich des bestehenden Betriebsgeländes überbaut. Da der Heckenstandort nach der Erweiterung innerhalb des Betriebsgeländes liegen würde, ist eine eingrünende Wirkung an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. In Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die Überplanung der Hecke keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Betriebserweiterung sieht in erster Linie die Anlage von überwiegend versiegelten Lager- und Haldenflächen vor. Auch der Bau überdachter Lagerflächen oder von Lagerhallen ist möglich. Über bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden die zulässigen Gebäudehöhen beschränkt und mögliche Dachformen, -neigungen und -eindeckungen festgelegt, sodass Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Die Beschränkung von Werbeanlagen in Größe und Höhe und der Ausschluss von angestrahlten und selbstleuchtenden Werbeanlagen, massiven gemauerten Einfriedungen, geschlossenen Holzverbretterungen und Stützmauern minimieren negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Pflanzgebot A setzt an der westlichen, südlichen und östlichen Außenseite des Grundstücks die Pflanzung einer Hecke mit Bäumen und Sträuchern fest, um die Betriebsfläche künftig einzugrünen. Die eingrünende Wirkung wird erst mit zeitlichem Verzug zur vollen Wirkung kommen. Vom westlich liegenden Ortsrand aus, unterstützt die Geländeneigung die eingrünende Wirkung der Hecke. Von Osten entlang der Gunzenhausener Straße kommend, kann die bestehende Nord-Süd-verlaufende Hecke östlich des Geltungsbereichs ebenfalls eine eingrünende Funktion übernehmen. Aus südlicher Richtung bestimmt die südlich des Geltungsbereichs liegende Biogasanlage das Landschaftsbild.

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

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der bauordnungsrechtlichen und der grünordnerischen Festsetzungen werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Wie bereits erwähnt, ist aufgrund der geplanten Nutzung keine erhebliche Erhöhung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch den auf die Betriebszeiten beschränkten Anlagenbetrieb, Mitarbeiter- und Lieferverkehr zu erwarten. Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der eingrünenden Heckenpflanzung als nachrangig eingestuft.



*Fazit:*

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen und der Vorbelastungen sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

**7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter***Bestand:*

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Im Ortskern von Cronheim sind einige Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst.

*Auswirkungen:*

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung, der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der festgesetzten eingrünenden Heckenpflanzungen (Pflanzgebot A) ausgeschlossen werden.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

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

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Fazit:*

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

**7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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



## **7.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Ackernutzung fortgesetzt. Die Firma Rupp Erdbau – Transporte – Abbruch GmbH & Co. KG würde vermutlich an anderer Stelle eine geeignete Fläche entwickeln, wodurch voraussichtlich mit Beeinträchtigungen im Betriebsablauf zu rechnen wäre. Zudem wäre durch eine Aufteilung auf mehrere Betriebsstandorte mit höheren Umweltauswirkungen zu rechnen (Streuung durch fehlende Konzentrationswirkung).

## **7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)**

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

### **7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

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

Die geplante Erweiterung auf einer naturschutzfachlich vorbelasteten Fläche im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft im Vergleich zu einer Gebietsausweisung in einem weniger belasteten Umfeld, ggf. verbunden mit einer Zweiteilung des Betriebsstandorts oder einer Umsiedlung und Vergrößerung des Betriebs.

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

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



- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

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

#### *Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft*

Aufgrund der geplanten Lagerung unterschiedlichster Stoffe steht der hohe Versiegelungsgrad mit daraus resultierenden negativen Auswirkungen einem besseren Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen gegenüber.

Anfallendes Oberflächenwasser wird zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal der Stadt Gunzenhausen eingeleitet.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern minimiert durch Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie die Aufheizung.

Die Befeuchtung feinkörniger und leicht staubender Materialien minimiert Staubaufwirbelungen und Staubemissionen.

Durch die anzupflanzende eingrünende Hecke werden versiegelte Flächen zeitweise beschattet, sodass sich die Aufheizung etwas reduziert. Des Weiteren binden die Gehölze Stäube und Feinpartikel.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Gehölzrückschnitte und Rodungen sind außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

Die festgesetzten Pflanzungen helfen Lebensräume für störungsunempfindliche heimische Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Vögel und Insekten). Die in den Pflanzlisten genannte Vorauswahl geeigneter Laubgehölze fördert die Bedeutung als Nist- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern minimiert den Verlust an Vegetationsfläche und den damit verbundenen Verlust an Nahrungshabitat insbesondere für Insekten.

Der Ausschluss angestrahlter und selbstleuchtender Werbeanlagen reduziert die Lichtverschmutzung und negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten, Fledermäuse oder Vogelarten.

Durch den Ausschluss von massiven gemauerten Einfriedungen, geschlossenen Holzverbretterungen und Stützmauern bleibt für Kleintiere weiterhin eine gewisse Durchgängigkeit des Geländes gegeben.



### *Schutzgut Mensch*

Auflagen zum Lärmschutz, Betriebszeiten, Staubbindung u.a. erfolgen im Rahmen des immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und mindern die Auswirkungen.

Die eingrünende Bepflanzung schirmt das Betriebsgelände ab und bindet Stäube.

Die Befeuchtung feinkörniger und leicht staubender Materialien minimiert Staubaufwirbelungen und Staubemissionen.

### *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Die Randeingrünung mit einer dichten Hecke im Westen, Süden und Osten des Geltungsbeereichs dient der Einbindung des Betriebsgeländes in die Landschaft.

Darüber hinaus minimieren die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, Werbeanlagen, Einfriedungen usw. die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude und Hochbauten verhindert das Entstehen überdimensionierter, landschaftlich störender Lagerhallen.

## **7.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)**

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

### *Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs*

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,5 ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Eingriffsschwere dem Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen. Die eingrünenden Pflanzungen stellen keinen Eingriff dar. Aufgrund des Aufwertungspotentials werden sie als Ausgleichsfläche anerkannt.

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert. Die Ackerfläche bzw. die z. Zt. brachliegende Ackerfläche wird als Kategorie 1 - oberer Wert eingestuft. In Anlehnung an den Bebauungsplan für die erste Erweiterung wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Die eingrünende Hecke wird aufgrund der Bedeutung für das Landschaftsbild und als Ausgleichsfläche für den bestehenden Betriebsstandort nicht als „Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten“ Kategorie II - unterer Wert, sondern etwas höherwertiger, als „Hecke“ Kategorie II - oberer Wert bewertet. Damit wird für den Verlust der Hecke ein Kompensationsfaktor 1,0 angesetzt.

Der mit einer überdachten Lagerfläche neu überplante Teil der bestehenden Betriebsfläche ist schon jetzt vollständig versiegelt und wurde bereits mit dem Bebauungsplan „1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ im Jahr 2008 i. S. d. Eingriffsregelung ausgeglichen.



Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie I - oberer Wert	A – hoher Versiegelungsgrad	6.735 m <sup>2</sup>	0,4	2.694 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	0 – Ausgleichsfläche, Eingrünung	2.845 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie II - oberer Wert	A – hoher Versiegelungsgrad	750 m <sup>2</sup>	1,0	750 m <sup>2</sup>
Kategorie I - unterer Wert	0 – bereits ausgeglichen	820 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
		<b>11.150 m<sup>2</sup></b>		<b>3.444 m<sup>2</sup></b>

Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt werden die jeweiligen Kompensationsfaktoren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der eingrünenden Bepflanzungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 3.444 m<sup>2</sup> zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

### 7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 3.444 m<sup>2</sup> werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung durch den Vorhabenträger an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Der Unterhaltungszeitraum ist auf mindestens 25 Jahre festzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.

#### Maßnahme A1: Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung als Randeingrünung auf privatem Grund

Zur Eingrünung des Baugebiets sowie als Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Pflanzgebot A am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs (Teilfläche aus Fl.-Nr. 200, Gemarkung Cronheim) eine mindestens 5,0 m bis zu 16,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der Hecke sind mind. 20 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Des Weiteren ist ein Heisteranteil von 7 bis 10 % zu integrieren. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen.

Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzfläche ist in den ersten Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen. Neben der wichtigen eingrünenden Funktion kann die Gehölzstruktur künftig auch Lebensraum und Nahrungsquelle für störungsunempfindliche Tierarten, insbesondere Vögel und Insekten, bieten.

Die Maßnahmenfläche umfasst ca. 0,28 ha.



**Maßnahme A2: Anlage bzw. Erweiterung einer Streuobstwiese**

Als Ausgleichsmaßnahme für die „1. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ (Bebauungsplan i. d. F. vom 05.05.2008) wurde auf Fl.-Nr. 223, Gemarkung Cronheim die Pflanzung und Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt. Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Cronheim und wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Von der insgesamt 0,23 ha großen Fläche wurden 0,14 ha als Ausgleich für die erste Erweiterung festgesetzt.

Auf der verbleibenden Teilfläche ist die im Zuge der ersten Erweiterung festgesetzte Streuobstwiese zu ergänzen.

Hierfür sind ergänzend zwei hochstämmige Obstbäume alter, regionaler Streuobstsorten zu pflanzen. Am östlichen Rand der Fläche ist zudem eine 2-reihige Hecke anzulegen (vgl. Lageplan auf dem Planblatt). Zusammensetzung der Hecke: Ligustrum vulgare, Rosa canina, Cornus mas und Cornus sanguinea, Pflanzung in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art.

Pflanzqualität (mindestens):

Obstbäume – Hochstamm, Stammhöhe mind. 180 cm, 3x verpflanzt, m. B., StU 10-12 cm  
Sträucher – verplanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, Tr. 60 -100 cm.

Folgende Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:

- Wiese maximal 2x jährlich mähen, erste Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres
- Das Mahdgut ist abzufahren
- Konsequenter Verzicht auf chemisch-synthetische Düngemittel
- Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern.

Die Streuobstwiese stellt ein kulturlandschaftstypisches Element im Übergang von der freien Landschaft in den Ortsbereich dar. Des Weiteren bieten Streuobstwiesen Lebensraum und Nahrungsangebot für verschiedene Tierarten insbesondere Vögel, Fledermäuse, Insekten. Die Bedeutung als Lebensraum wächst mit zunehmendem Alter.

Für die vorliegende „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ ist eine Maßnahmenfläche von 0,06 ha anzulegen. Die verbleibenden 0,03 ha werden ebenfalls mit angelegt. Sie können damit als Ausgleich für künftige Verfahren zur Verfügung stehen.

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.444 m<sup>2</sup>. Gegenüber der bisherigen Ackernutzung bzw. der Ackerbrache stellt die Anpflanzung und Entwicklung einer gestuften gut strukturierten Hecke mit Saumstreifen trotz der Beeinträchtigung durch den angrenzenden Betrieb sowohl eine Aufwertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, als auch eine Verbesserung für die abiotischen Schutzgüter dar. Durch Eingrünung des Betriebsstandortes ist insbesondere auch die Bedeutung für das Landschaftsbild relevant. Damit wird für die Ausgleichsmaßnahme A1 ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt, sodass sich eine Kompensationsfläche von 2.845 m<sup>2</sup> ergibt.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 599 m<sup>2</sup> wird die als Ausgleich für die erste Betriebserweiterung festgesetzte Streuobstwiese ergänzt.



Damit ergibt sich aus den festgesetzten Maßnahmen folgende Kompensationsfläche:

Maßnahmennummer	Teilfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche
A1 - Baum- und Strauchpflanzung als Randeingrünung	2.845 m <sup>2</sup>	1,0	2.845 m <sup>2</sup>
A2 - Erweiterung Streuobstwiese Fl.-Nr. 223	600 m <sup>2</sup>	1,0	600 m <sup>2</sup>
	<b>3.445 m<sup>2</sup></b>		<b>3.445 m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Kompensationsfaktoren wird bei einer Maßnahmenfläche von 3.445 m<sup>2</sup> eine Kompensationsfläche von 3.445 m<sup>2</sup> angerechnet. Damit ist der Eingriff in Sinne des angewandten Kompensationsmodells ausgeglichen.

#### 7.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets wird eine Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Betrieb Rupp Erdbau – Transporte – Abbruch GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellt. Der Standort unmittelbar südlich des bestehenden Betriebsgeländes ermöglicht es, die erforderlichen Lagerflächen sinnvoll in den Betriebsablauf zu integrieren. Ein Standortwechsel bzw. eine Auslagerung bestimmter Anlagenteile ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, da Betriebsabläufe nur mit erheblichem Mehraufwand auf verschiedenen Standorten abgewickelt werden können. Die geplante Erweiterung am vorliegenden (vorbelasteten) Standort minimiert die Auswirkungen auf die Umwelt und vermeidet neue bzw. zusätzliche Belastungen an einem anderen Standort. Aufgrund der angrenzenden Lage zum bestehenden Betrieb und der Verfügbarkeit der Fläche wird die Betriebserweiterung unter städtebaulichen sowie umweltrelevanten Aspekten als sinnvoll erachtet. Der Standort kann auch naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden.

Um eine effektive Ausnutzung und einen ungehinderten Betriebsablauf gewährleisten zu können, ist die Ausweisung einer zusammenhängenden, ungegliederten Gewerbefläche sinnvoll. Die randlich festgesetzten Pflanzungen erfüllen die Anforderungen an Eingrünung und naturschutzfachlichen Ausgleich, ohne die Betriebsabläufe zu behindern. Damit konnten keine anderen sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung ermittelt werden.

#### 7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der ortsansässigen Firma geschaffen.



Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet.

Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Durch die festgesetzte Eingrünungsmaßnahme wird eine gute Einbindung des Standorts in die Landschaft erzielt. Des Weiteren kann die eingrünende Hecke Lebensraumfunktionen für störungsunempfindliche Tierarten übernehmen. Für den verbleibenden Ausgleich wird als externe Maßnahme südwestlich des Planungsgebiets die für die erste Erweiterung festgesetzte Streuobstwiese erweitert.

Unter Berücksichtigung geregelter Betriebsabläufe, der Vorbelastungen sowie abfall-, wasser- und immissionsschutzrechtlicher Auflagen sind durch das geplante Vorhaben Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

In nachfolgender Tabelle 3 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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



## 8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

### 8.1 Rechtlicher Hintergrund

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen. Sofern erforderlich werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen in Form einer Trockenabschichtung anhand der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Aus den ausgewerteten Datengrundlagen und der Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen wertvoller Lebensräume bzw. den dauerhaften Aufenthalt saP-relevanter Arten im Geltungsbereich. Aufgrund der geringen Größe, der Vorbelastungen und der Ausprägung des Geltungsbereichs wurde damit eine faunistische Erfassung nicht für notwendig erachtet.

### 8.2 Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Planungsgebiet wurden im Vorfeld durch Frau M. Duschinski, Landschaftsarchitektin (Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (FH)), auf potentielle Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten untersucht.

Wie bereits in Kapitel 7.3.4 beschrieben, wurde der Geltungsbereich bisher als Acker intensiv bewirtschaftet. Die aktuelle Ackerbrache zeigt erst eine kurze Entwicklungszeit. Auch die angrenzenden Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich, als Betriebsstandort oder als Biogasanlage genutzt.

Aufgrund der Ausprägung und bestehender Vorbelastungen wird das Lebensraumpotential im Geltungsbereich als gering bewertet.

Höherwertig können die bestehenden Randeingrünungen des nördlich angrenzenden Firmengeländes und die östlich liegenden Heckenstrukturen eingestuft werden, die aufgrund des angrenzenden Betriebsstandorts jedoch überwiegend als Habitat für störungsunempfindliche Arten bewertet werden können.

#### Vorkommen und Betroffenheit der Pflanzenarten

Die bisher intensiv bewirtschafteten, erst kurzzeitig brachliegenden Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich ergeben keinen Hinweis auf Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.



Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*Fledermäuse*

Im Geltungsbereich sind keine Fledermausquartiere bekannt. Die Altersstruktur und Ausprägung der eingrünenden Hecke im nördlichen Geltungsbereich lässt keine zur Übertagung und Überwinterung geeigneten Strukturen erwarten. Im Rahmen der Biotoperfassung wurden auch keine geeigneten Biotop- und Höhlenbäume nachgewiesen. Die östlich außerhalb des Geltungsbereichs liegende Hecke ist durch die geplante Erweiterung nicht betroffen.

Für die Gehölzrodung wird eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr festgesetzt, sodass Verbotstatbestände durch Tötung- oder Verletzung ausgeschlossen werden können.

Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat durch Fledermäuse ist grundsätzlich möglich. Vergleichbare und besser ausgeprägte Jagdhabitats sind jedoch in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden. Damit ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten.

Baubedingte Störungen (vor allem Lärm, Lichtimmissionen, Staub) sind aufgrund des kleinen Gewerbegebiets lokal und zeitlich eng begrenzt und betreffen ebenso wie betriebsbedingte Störungen bereits durch den angrenzenden Betrieb stark vorbelastete Flächen. Potentiell vorkommende Tiere können in ungestörte Bereiche ausweichen. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Population ist nicht zu rechnen. Bau- und betriebsbedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da Fledermäuse als nachtaktive und wendige Tiere von den in der Regel bei Tageslicht stattfindenden Arbeiten nicht betroffen sind.

Durch die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern können die Auswirkungen durch den Verlust an Vegetationsfläche und dem damit verbundenen Verlust an Nahrungshabitat insbesondere für Insekten und insektenjagende Fledermäuse gemindert werden.

Die Einschränkungen in Bezug auf angestrahlte und selbstleuchtende Werbetafeln (vgl. Kapitel 4.5) dienen nicht nur dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sondern minimieren auch betriebsbedingte Auswirkungen auf die insektenjagenden Fledermäuse.

Die Anpflanzung einer Streuobstwiese stellt eine Aufwertung als Nahrungshabitat in der näheren Umgebung dar. Aufgrund der Lage am südöstlichen Ortsrand sind nur geringe Störungen durch angrenzende Nutzungen zu erwarten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

*Sonstige Artengruppen des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*

Aufgrund der vorkommenden Habitatstrukturen ist nicht mit dem dauerhaften Vorkommen von Tierarten des Anhang IV a der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Geeignete, gut ausgeprägte und ungestörte Lebensraumstrukturen für Reptilien (insbesondere für Zauneidechsen) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die offenen sonnigen Standorte sind erst mit Aufgabe der Ackernutzung entstanden und weisen aufgrund der betrieblichen Nutzung ein sehr hohes Störungspotential durch Abgrabung, Umlagerung und



Aufschüttung auf. Auch geeignete Vernetzungsstrukturen zu geeigneten Lebensräumen in der Umgebung fehlen.

Die Verbreitung weiterer im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Damit können der dauerhafte Aufenthalt und damit das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die Zauneidechse und weitere Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

#### Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

##### *Offenlandbrüter*

Landwirtschaftlich genutzte Flächen können potentielle Brutstandorte für bodenbrütende Vogelarten bieten.

Eine Eignung des Geltungsbereichs als Brutstandort für Bodenbrüter wird aufgrund des angrenzenden Betriebsstandorts, der südlich liegenden Biogasanlage und der vorhandenen Hecken als Vertikalstrukturen ausgeschlossen. Auch die westlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die genannten Bestandsstrukturen vorbelastet, sodass nicht mit Bruthabitaten von Bodenbrütern gerechnet wird. Eine Verdrängung aufgrund der Kulissenwirkung der geplanten Betriebserweiterung wird damit ausgeschlossen.

Die Offenlandflächen im weiteren Umfeld bleiben weiterhin als potentieller Lebensraum erhalten. Damit stehen im Umfeld der geplanten Bebauung besser geeignete Flächen für Bodenbrüter in ausreichendem Umfang zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Die Nutzung als Nahrungshabitat ist, insbesondere im zurzeit brachliegenden Zustand, potentiell möglich. Im Umfeld stehen jedoch ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung, sodass weiterhin ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Extensiv begrünte Dachflächen können ebenfalls als Nahrungshabitat dienen.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Offenlandbrüter ausgeschlossen werden.

##### *Gehölz-/Höhlenbrüter*

Die angrenzenden Gehölzstrukturen können als Niststandort und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Heckenbrüter dienen. Aufgrund der bestehenden Störungen ist nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Gehölz-/Höhlenbrüter zu rechnen.

Die östlich des Geltungsbereichs liegende Hecke sowie die eingrünenden Hecken westlich und östlich des bestehenden Betriebsgeländes sind von der geplanten Erweiterung nicht direkt betroffen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden die zeitlich und räumlich eng begrenzten baubedingte Beeinträchtigungen als gering bewertet. Potentiell betroffene



Tiere können in die Umgebung ausweichen. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Population ist nicht zu rechnen.

Die Hecke am nördlichen Rand des Geltungsbereichs kann unter Berücksichtigung eines uneingeschränkten, problemlosen Betriebsablaufs nicht sinnvoll erhalten werden. Die Bedeutung als Niststandort würde aufgrund der isolierten Lage noch weiter abnehmen. Bereits heute sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende Betriebsfläche keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) festgesetzt (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1). Damit werden keine Nist- und Brutplätze geschädigt oder Nestlinge getötet oder verletzt.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Nahrungssuche können ebenso ausgeschlossen werden, da ein Aufenthalt zur Nahrungssuche aufgrund der Beunruhigungen während der Bauphase unwahrscheinlich ist und die Tiere naturgemäß ausreichend agil und ausweichfähig sind.

Die festgesetzten eingrünenden Gehölzpflanzungen können künftig als Brut- und Niststandort sowie als Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten dienen. Die Streuobstwiese bietet ebenfalls Brut- und Nahrungshabitat in der näheren Umgebung und lässt nur geringe Störungen durch die angrenzenden Nutzungen erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann damit für Gehölz- und Höhlenbrüter ausgeschlossen werden.

#### *Nutzung als Nahrungs-/Jagdhabitat*

Greifvögel sowie Luftjäger wie Mehl- und Rauchschnalbe, Eulen und sonstige Vogelarten können den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen als Jagdhabitat nutzen. Horststandorte und Brutplätze sind im Geltungsbereich und der angrenzenden Hecke nicht vorhanden.

Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Störungen während der Brutzeit können damit ausgeschlossen werden.

Für Jagdflüge stehen im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist.

Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd können ebenso ausgeschlossen werden, da die Arten sehr wendig sind und aufgrund der baubedingten Beunruhigungen zur Jagd voraussichtlich in benachbarte Gebiete ausweichen.

Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen kann der Geltungsbereich auch weiterhin eine gewisse eingeschränkte Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten aufweisen.

#### *Fazit*

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung kann das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG damit für Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ausgeschlossen werden.



### **8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Aufgrund des beschriebenen Lebensraumpotentials, des kleinflächigen Gewerbegebiets sowie der Vorbelastungen stellt der Geltungsbereich keine optimalen Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

#### **Maßnahme V1: Baufeldfreimachung und Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit**

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

Darüberhinausgehende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

### **8.4 Gutachterliches Fazit**

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an den Rändern des Geltungsbereichs können sich zukünftig Habitatstrukturen für störungsunempfindliche Tierarten entwickeln. Außerdem stellt die festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme eine Strukturanreicherung und Aufwertung des Lebensraumes dar.



## 9 Aufstellungsvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für die „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ im Ortsteil Cronheim der Stadt Gunzenhausen wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 01.12.2020

geändert: 14.12.2021

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

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Gunzenhausen, den 16. Jan. 2023



---

Karl-Heinz Fitz

Erster Bürgermeister