Oerlenbach / Poppenhausen

Zweckverband Gewerbepark A 71

Landkreise Bad Kissingen / Schweinfurt

Begründung

zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A71 - Neufassung-

Inhalt

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans 3
1.1 Planungsrechtliche Situation 3
1.1.1 Raumordnung 3
1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung 5
1.1.3 Schutzgebiete 5
2 Inhalt und Festsetzungen 6
2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches 6
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs 7
3 Orts- und Gestaltungsvorgaben 7
3.1 Zulässige Bauweise 7
3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen 8
4 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange 8
5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 24
6 Denkmalschutz 24
7 Bodenordnung 24
8 Erschließung 24
9 Immissionsschutz 27
Quellenverzeichnis 32
Gesetzliche Grundlagen 32

1 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Von den aktuellen Industriegebietsflächen sind bereits alle Grundstücke des Bauabschnitts 2 veräußert oder reserviert. Der Zweckverband für den Gewerbepark A 71 beabsichtigt daher den Gewerbepark zu erweitern, um weitere Flächen für die Nachfrage zu schaffen, und die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A 71 aufzustellen. Das Plangebiet wird dabei als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Hierzu hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark A 71 Oerlenbach/Poppenhausen am 28.06.2023 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A 71 beschlossen. In der Sitzung vom 28.06.2023 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und durch den Zweckverband gebilligt.

Die Begründung ist eine Begründung zur Grünordnungsplanung beigefügt, deren Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen und der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Planungsschmiede Braun in Würzburg-Lengfeld beauftragt.

1.1 Planungsrechtliche Situation

1.1.1 Raumordnung

Der Geltungsbereich liegt laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Bayern (LEP 2020) im ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf charakterisiert. Oerlenbach ist zudem als Grundzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan der Region Main-Rhön (3) fordert für den ländlichen Raum eine nachdrückliche Stärkung der Gesamtentwicklung der Kommunen.

Das geplante Baugebiet wird im Endbericht (Stand 2003) zum Teilraumgutachten „A71 – Impuls für die Region Main-Rhön, Entwicklungsachse als Kooperationsraum" ausdrücklich als äußerst günstiger Standort für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie angesehen. Als Auswahlkriterien für den Gewerbestandort werden dort folgende Gesichtspunkte angegeben:

- Nähe und kurzwegige Anbindung der Flächen zur A 71, besonders für überregional orientierte und flächenintensivere Neuansiedlungen
- Ausreichende Größe der Flächen
- Flächenverfügbarkeit
- Eignung aufgrund des Reliefs
- Ausreichender Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen sowie konfliktfreie Erschließung

- Gute Anbindung an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze
- Geringe Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Um den Kostenaufwand auf mehrere Schultern zu verteilen und gleichzeitig mehrere Gemeinden an den positiven wirtschaftlichen Ansiedlungseffekten partizipieren zu lassen empfiehlt das Gutachten bei der Ausweisung der Gewerbe- und Industriegebiete interkommunale Zusammenarbeit. Innerhalb des Zweckverbandes Gewerbepark A 71 kommen die Gemeinden Oerlenbach und Poppenhausen diesem Ziel nach.

Der Gewerbe- und Industriestandort stellt Flächen in ausreichender Größenordnung zur Verfügung und kann, je nach Bedarf, abschnittsweise erschlossen werden. Der Standort bietet somit eine langfristige Entwicklungsperspektive. Anhand dieser Empfehlung wurde das Industriegebiet bereits in 2 Teilabschnitten erschlossen, durch diesen Bebauungsplan wird der Weg für dem 3. Bauabschnitt geebnet.

Ebenso wird im Ergebnisbericht für das Interkommunale Entwicklungskonzept „Oberes Werntal" mit den Mitgliedsgemeinden Poppenhausen (Gemarkung Pfersdorf) und Oerlenbach sowie 6 weiteren Gemeinden auf die äußerst günstige Lage dieses Baugebiets hingewiesen. Hier besonders auf die interkommunale Zusammenarbeit von 2 Gemeinden durch die Ausweisung von gebietsübergreifenden Baugebieten.

In allen Gemeindeteilen von Oerlenbach / Poppenhausen haben sich vor allem kleine und mittlere Handwerksbetriebe niedergelassen. Das hat dazu beigetragen, dass der Strukturwandel von einer ursprünglich landwirtschaftlichen Prägung zu einem modernen Gewerbestandort erfolgreich vollzogen werden konnte.

Mit der Konzentration auf ein gemeinsam genutztes Industriegebiet, für Oerlenbach und Poppenhausen, wird eine Verringerung des Flächenverbrauchs und eine Minimierung interkommunaler Konkurrenz angestrebt.

Sowohl Poppenhausen als auch Oerlenbach können zwar den Bedarf an Grundstücken für hiesige Gewerbetreibende und Handwerksbetriebe bedienen. Der gemeinschaftliche Gewerbepark soll jedoch insbesondere überregionale Betriebe und Industriegewerbe ansiedeln, die in den gemeindlichen Gewerbegebieten nicht ansiedeln können, sei es aufgrund des Flächenbedarfs, erhöhten Verkehrsaufkommens oder Immissionskonflikte.

Die Gemeinden erhalten regelmäßig Anfragen zu Flächen im Gewerbepark, welche insbesondere aufgrund der herausragenden Verkehrsanbindung bei Unternehmen interessant ist. Auch die Erreichbarkeit für Arbeitnehmer ist gegeben.
Auch die Wirtschaftsförderung des Landkreises Bad Kissingen sieht die Fortschreibung des Gewerbeparks als positiv.

Durch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanaufstellung kann das bestehende Gebiet nachhaltig überplant und das bestehende Gebiet sinnvoll ergänzt werden.

1.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Baugebiet „Gewerbepark A 71 Oerlenbach/Poppenhausen" ist komplett in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Gemeindegemarkungen enthalten.

Der Bebauungsplan ist demnach aus den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Oerlenbach und Poppenhausen entwickelt.

1.1.3 Schutzgebiete

Es sind keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sowie keine kartierten Biotope oder andere Schutzgebiete betroffen. Es befinden sich mehrere Biotope um den Geltungsbereich, diese werden von der Planung jedoch nicht berührt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Lage und Größe des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland" in der Region Main-Rhön und wird der naturräumlichen Haupteinheit der Mainfränkischen Platten zugeordnet. Innerhalb der Haupteinheit gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Untereinheit Wern-Lauer-Platten an.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5 km östlich vom Gemeindeteil Oerlenbach und ca. 2,5 km südlich vom Gemeindeteil Rottershausen.

Im Westen wird es durch die Verbindungsspange (St 2445) und der B 19 im Süden zur Autobahn A 71, im Nordwesten durch die Eisenbahnlinie Schweinfurt/Meiningen, im Osten durch die A 71 und im Nordosten durch die noch freie Feldflur der Gemarkung Rottershausen begrenzt.

Das Gelände neigt sich von Südwest nach Nordost und hat eine Höhenlage von ca. 300,00 mNN bis 326,00 mNN.

In den Geltungsbereich werden folgende Flurstücke einbezogen:

Gemarkung Oerlenbach:	425, 425/6, 425/7, 425/8, 425/9 425/10, 425/11, 425/12, 425/13, 425/14, 425/15, 426, 426/1, 427/4, 427/5, 435, 435/1, 441, 441/4, 442, 442/3, 442/4, 686, 756; Teilflächen der Flurnummern 462, 687, 687/2, 427
Gemarkung Pfersdorf:	534, 534/3, 534/4, 534/5, 534/6, 534/7, 534/8, 534/9, 534/10, 534/14, 534/15, 534/16, 535; Teilflächen der Flurnummern 8873/1
Gemarkung Rottershausen:	2273, 2276, 2277; Teilflächen der Flurnummern 1948, 2270, 2271, 2275/1
Gemarkung Eltingshausen:	Teilflächen der Flurnummer 287

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst insgesamt 355.640 m² inklusive aller Ausgleichsflächen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.
Für den BA 3 werden Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe gemäß §1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Als Grundflächenzahl GRZ wird 0,7 im 1. und 2. BA festgesetzt. Im 3.BA wurde die GRZ auf 0,8 erhöht, um die durch die Lage und die schon angesiedelten Betriebe bereits vorbelasteten Flächen bestmöglich zu nutzen.
Die Geschossflächenzahl wird im 1. und 2. BA auf 0,8 festgesetzt.

Für den 1. und 2. BA gilt:
Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.
Es ist maximal eine ein-, zwei-, oder dreigeschossige Bauweise zulässig, bestehend aus max. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss oder Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
Zulässig sind Sattel-, Pult-, Sched- oder Flachdach mit 0° - 45°.
Die Firsthöhe darf maximal 15,00 m betragen.

Für den 3. BA gilt:
Im 3. BA ist maximal eine Gebäudehöhe von 336,0 m üNN zugelassen.

2.3 Verkehrliche Anbindung des Planungsbereichs

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes „Gewerbepark A 71 Oerlenbach/Poppenhausen" an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt der B 19 / St 2445 mit Lichtzeichenanlage an die Bundesautobahn A 71 und die Bundesstraße B 286.

Außerdem ist eine Radweganbindung an das Brückenbauwerk der St 2445 sowie eine Wegeverbindung zwischen Plangebiet und Bahnlinie für Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen.

Direkt am Knotenpunkt ist außerdem ein Pendlerparkplatz errichtet worden. Der Pendlerparkplatz wird über einen Geh- und Radweg an das Baugebiet angebunden.

3 Orts- und Gestaltungsvorgaben

3.1 Zulässige Bauweise

Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein. Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.

Bitumeneindeckungen und Foliendächer sind ebenfalls zugelassen.

Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen 2,00 m nicht übersteigen.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen.

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.

Stellplätze für Besucher und Beschäftigte der Gewerbe- und Industriebetriebe sind gemäß GaStellV vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Geländeveränderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 9,00 m Höhe zulässig. Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeveränderungen sind in den

Bauvorhaben darzustellen.
Der Übergang zu den Nachbargrundstücken ist mit einem maximalen Versatz von 1 m auszubilden.

Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

3.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind mindestens 50% der zukünftigen Grundstücksgrenzen entlang der Straße und der noch festzulegenden Grenzen mit heimischen Straucharten zu bepflanzen.

Gebäudefassaden mit ungegliederten Wandflächen von mehr als 100 m Länge sind durch Begrünung zu gliedern. Dabei sind mind. 20% der Länge zu bepflanzen. Es muss ungehindert Luft- und Wasserzutritt möglich sein. Für nord- und westexponierte Wände sind immergrüne Arten zu bevorzugen. Der Bebauungsplan enthält eine Auswahlliste.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

Es wird empfohlen, flache und flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Zu jedem Bauvorhaben ist ein Eingrünungsplan vorzulegen, der mindestens den Standort der Pflanzen, die Art- und Pflanzqualität, sowie eine Berechnung der notwendigen Bepflanzung nach Grundstücksfläche enthält.

4 Berücksichtigung grünordnerischer/umweltplanerischer Belange

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Der Schwerpunkt der grünordnerischen Maßnahmen liegt in der Festsetzung umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen als optische Einbindung in die Landschaft sowie privaten Pflanzpflichten in Form von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Industriegebiets.

Mit folgenden Maßnahmen werden Einwirkungen auf lokale Populationen sowie den Naturhaushalt gemindert:

- die Festsetzung einer umfassenden Eingrünung
- die Reduzierung der Versiegelung auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß
- für die Pflanzungen sind nur heimische Gehölze laut der Broschüre
  - Des LfU „Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern“,
  - Des LfU „Heimische Gehölze unserer Kulturlandschaft“,

- Des BfN „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze"

zulässig. Das Vorkommensgebiet ist 5.1: „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken"

- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- die Festsetzung privater Pflanzpflichten
- Ökologische Baubegleitung
- Fällungszeitraum, Rodungszeitraum (Bäume und Gehölze)
  - Kontrolle auf aktuellen Besatz (Bäume und Gehölze)
  - Fachliche Begleitung von Baumfällungen
- Vergrämung
  - Fledermäuse - Habitatbäume
  - Vögel
  - Zauneidechsen

Verringerungsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark A 71" festgesetzt sind:

Verringerungsmaßnahme V 1 „Südliche und westliche Eingrünung des Baugebiets":

Bestand		Ackerfläche
Entwicklungsziel	-	Pflanzung freiwachsender Landschaftshecken
Maßnahmen	-	Pflanzung einer 3 zeiligen freiwachsenden Landschaftshecke gemäß Auswahlliste
	-	Die Hecken sind nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durch fachgerechtes, abschnittsweises (Aufbau einer Hecke mit Altersstufen zwischen 6 und 20 Jahren) auf den Stock setzen zu pflegen.

Verringerungsmaßnahme V 2 „Ökologische Baubegleitung":

Alle Maßnahmen des Artenschutzes werden unter Einbezug einer (jeweils) fachkundigen Person geplant und ihre Umsetzung vor Ort kontrolliert. Die Funktion der ökologischen Baubegleitung ist dabei die fachkundige Beratung bei artspezifischen Fragestellungen, sowie bei Bedarf die Berichterstattung gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Bearbeitungszeitraum der Ökologischen Baubegleitung beginnt bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens, um Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung des Erhaltungszustands (CEF) in den Bauzeitenplan zu integrieren und endet nach Beendigung aller artenschutzrechtlich relevanten Bau- und Ausgleichsmaßnahmen nach einer Abnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Verringerungsmaßnahme V 3 „Fällungszeitraum, Rodungszeitraum (Bäume und Gehölze)":

Avifauna	Eingriffe in die Baum- und Gehölzbestände (speziell Fällungen) des Planungsgebiets erfolgen nur außerhalb des Zeitraums der

gesetzlichen Schnitt- und Fällverbote i.S.v. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatschG. O.g. Eingriffe sind möglich zwischen dem 1.10. und 28./29.02. jedes Jahres. Maßnahmen zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos sind aber auch in diesen Zeiträumen nötig. Eine Abweichung von diesem Zeitraum ist nur mit Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Fledermäuse Fällungen von Bäumen mit für Fledermäusen geeigneten Quartierstrukturen (vgl. Kapitel 4.3) werden in den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind – hier ist das Einverständnis der zuständigen Naturschutzbehörde notwendig) durchgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos sind aber auch in diesen Zeiträumen nötig, da Fledermäuse anwesend sein können. Eine Abweichung von diesem Zeitraum ist nur mit Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Haselmaus Eingriffe in die Gehölzbestände (speziell Fällungen) entlang der Bahntrasse erfolgen nur zwischen dem 1.10. und 28./29.02. jedes Jahres, wenn sich die Haselmäuse im Winterschlaf befinden. Eingriffe in die Wurzelbereiche der Gehölzbestände entlang der Bahntrasse erfolgen nur zwischen dem 1.05. und dem 30.09., außerhalb der Winterschlaf-Zeit der Haselmaus. Maßnahmen zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos sind aber auch in diesen Zeiträumen nötig. Eine Abweichung von diesem Zeitraum ist nur mit Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Empfehlung Insgesamt wird empfohlen, (oberirdische) Gehölzfällungen (exklusive der in Kapitel 4.3 genannten potenziellen Habitatbäume) in den Zeitraum zwischen den 1.10. und 28./29.02. zu legen. Die Entfernung der Wurzeln und Wurzelstöcke wird zwischen dem 1.05. und 30.09. durchgeführt. Die Fällung der in Kapitel 4.3. beschriebenen Bäume findet zwischen dem 11.09. und 31.10. statt. In allen Fällen sind weitere hier beschriebene Maßnahmen zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos notwendig.

Verringerungsmaßnahme V 4 „Kontrolle auf aktuellen Besatz (Bäume und Gehölze)":

Avifauna Vor Eingriffen in die Baum- und Gehölzbestände zwischen dem 01.03. und 30.09. (sofern durch die zuständige Naturschutzbehörde genehmigt) müssen diese durch eine vogelkundliche Fachkraft auf aktuelles Brutgeschehen untersucht werden. Dies gilt insbesondere für die in Kapitel 4.3 genannten potenziellen Habitatbäume. Die Eingriffe dürfen nur bei zweifelsfreiem Ausschluss von aktuellem Brutgeschehen in den betroffenen Strukturen durchgeführt werden.

Fledermäuse Vor einer Fällung der in Kapitel 4.3 genannten potenziellen Habitatbäume müssen diese durch eine fledermauskundliche Fachkraft auf aktuellen Besatz kontrolliert werden. Zweifelsfrei unbesetzte Hohlen können mit Einverständnis der zuständigen Naturschutzbehörde nach der Kontrolle bis zur Fällung verschlossen bzw. Rindenplatten entfernt werden. Ist dies nicht möglich, muss eine weitere Kontrolle auf anwesende Tiere frühesten am Vorabend des Fälltages erfolgen.

Haselmaus Vor der (oberirdischen) Fällung von Gehölzabschnitten entlang des Bahndammes zwischen dem 1.03. und 30.09. (sofern durch die zuständige Naturschutzbehörde genehmigt) müssen diese durch eine haselmauskundliche Fachkraft auf aktuell besetzte Nester kontrolliert werden. Die Eingriffe dürfen nur bei zweifelsfreiem Ausschluss von aktuellem Besatz in den betroffenen Strukturen durchgeführt werden.

Verringerungsmaßnahme V 5 „Vergrämung (Fledermäuse - Habitatbäume)":

Maßnahme Relevant an Habitatbäumen, in denen Im Rahmen der V4 aktueller Besatz durch Fledermäuse festgestellt wurde.

Mindestens sieben Tage vor Beginn des Eingriffes sind durch eine fledermauskundliche Fachkraft und in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine oder mehrere der folgenden Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen:

- Verschluss von Höhlenstrukturen mit Einweg-Ausflugöffnungen (Reusenprinzip). Mit einer über und unter der Einflugöffnung befestigten Folie bzw. einer Kunststoffröhre wird ein Verlassen des Quartiers gestattet, beim Anflug jedoch die Landung im Höhleneingang verhindert. Ein Einwegverschluss darf nur bei geeigneter Witterung zwischen dem 15.04. und dem 15.10. angebracht werden, jedoch nicht während der Zeit, in der unselbstständige Junge auftreten können (21.05. bis 10.08.).
- Entfernen von Rindenplatten

Bei allen Vergrämungsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle und Dokumentation durch eine fledermauskundliche Fachkraft erforderlich.

Verringerungsmaßnahme V 6 „Fachliche Begleitung von Baumfällungen":

Das Fällen der in Kapitel 4.3 genannten potenziellen Fledermaus-Quartierbäume muss durch eine fledermauskundliche Fachkraft begleitet werden. In den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. oder vom 16.03. bis 30.04. ist zumindest eine Einweisung der Fällteams nötig; ein kurzfristiger Einsatz der Fachkraft bei spontan auftretenden artenschutzrechtlichen Fragen (z.B. dem Feststellen von Fledermäusen in einem der Bäume) muss sichergestellt sein. In anderen Zeiträumen muss die Umsetzung der Maßnahmen entweder durch fledermauskundliche Fachkräfte erfolgen oder von ihr im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor Ort betreut werden. Es sind alle verhältnismäßigen Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse zu vermeiden.

Verringerungsmaßnahme V 7 „Vergrämung (Vögel)":

Um zu verhindern, dass freigeräumte Baufelder mit offenem Rohboden oder niederer Krautschicht vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen besiedelt werden, sind durch die ökologische Baubegleitung jeweils geeignete Vergrämungsmaßnahmen auszuarbeiten, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und im Jahr des Baubeginns (auch Abschnittsweise) vor dem 01.03. umzusetzen. Diese Vergrämungsmaßnahmen können beinhalten:

- Ausmähen der Altgras- und Hochstaudenbestände
- Ausbringen von Flatterbändern an Stöcken auf den Freiflächen
- Entfernen von Verschalungen an Gebäuden
- Verschluss von Nischen und Fenstern an und in Gebäuden.

Verringerungsmaßnahme V 7 „Vergrämung (Zauneidechsen)":

Um eine Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden beidseitig entlang des Wirtschaftsweges auf dem Fl.Stk. 2252, 2252/1, 2253 und 2253/1 auf jeweils mindestens 5 m Breite sowie im gesamten Bereich des nördlichen Gehölzes auf Fl.Stk. 2275 gezielte Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt. Ziel ist die erhebliche Reduktion der Habitateignung, um das selbstständige Abwandern der Tiere aus dem Planungsbereich herbeizuführen. Hierzu werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Entfernen der Vegetation im Winter vor der Baumaßnahme
- Entfernen der oberflächlichen Versteckmöglichkeiten, ohne ein erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko zu erzeugen. Bei Geröll- oder Holzhaufen oder ähnlichem kann hierbei auf den Einsatz von Baufahrzeugen verzichtet werden müssen.
- Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen: 15.11. bis 15.03. vor Beginn der Baumaßnahme
- Erhalt der freigeräumten Fläche als ungeeigneter Lebensraum durch regelmäßiges Mähen, um die Vegetation auf max. 5 cm zu halten.
- Absperren der den/der Baumaßnahme/n zugewandten Seite(n) der o.g. Zauneidechsenbereiche durch einen fachgerecht aufgebauten und gepflegten Kleintierzaun („Krötenzaun"). Hierbei wird keine geschlossene Fläche erzeugt, um ein Abwandern in nicht-Bauflächen zu ermöglichen. Die Zäune müssen über die gesamte Bauphase(en) funktionsfähig bleiben.

Mit den Baumaßnahmen darf nach Durchführung der o.g. Maßnahmen frühestens am 15.04. begonnen werden, um einen angemessenen Zeitraum für die Abwanderung vorzusehen.

Nach Einschätzung der zuständigen Naturschutzbehörde können weitere artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Absammeln) notwendig werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung. Die notwendigen Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurden vorgenommen. Einzelheiten gehen aus der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen hervor.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist nicht begründet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Begründung zur Bebauungsplanaufstellung sowie der Begründung zur Grünordnung wird ein Umweltbericht beigefügt, dessen Inhalt vollwertiger Bestandteil der Planunterlagen ist.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, weshalb im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanaufstellung darauf geachtet wurde, den Versiegelungsgrad so gering als möglich zu halten.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans vorgesehen und festgesetzt.

Bei den Pflanzgeboten sind nur heimische Gehölze laut der Broschüre

- Des LfU „Arbeitshilfe zum Ausbrigen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern“,
- Des LfU „Heimische Gehölze unserer Kulturlandschaft“,
- Des BfN „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“

zulässig. Das Vorkommensgebiet ist 5.1: „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Die Gehölzpflanzungen und Einsaaten inkl. Gebäudebegrünungen sind, solange der Eingriff besteht, dauerhaft zu erhalten.

Bewertung der Eingriffsfläche

Es handelt sich bei der Eingriffsfläche der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-aufstellung um eine Ackerfläche südöstlich von oerlenbach, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Eingriffsfläche wird der folgenden Matrix zur Ausgleichsflächenberechnung zugeordnet und eingeschätzt, auch mit Hilfe der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die Eingriffswirkungen werden gemindert durch:

- Verwendung von ausschließlich standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen für Bepflanzungen
- Minimierung der Versiegelung

- Bauzeitenbeschränkung im Zusammenhang mit Bodenarbeit und Artenschutz
- Ansaat von bienenfreundlichem Saatgut
- Schonender Beleuchtung
- Versickerungsfähige Beläge

wodurch ein Planungsfaktor von 10 % veranschlagt wurde.

Die Bestandserfassung nach den Wertpunkten der BayKompV wurde aufgrund Bestandsbesichtigungen eingeschätzt und somit in die Kalkulation des Leitfadens wie folgt eingegliedert.

Eingriff					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)[2]**	**Zusatzwert[3]**	**GRZ/Eingriffsfaktor[4]**	**Ausgleichsbedarf[5]**
Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)	63.455,90	2	0	0,8	101.529,44
Bewirtschaftete Äcker (A12)	1.436,90	4	0	0,8	4.598,08
Aufschüttungsfläche/Baufläche und Baustelleneinrichtung (O652/O7)	21.054,60	1	0	0,8	16.843,68
Ackerbrache (A2)	2.858,40	5	0	0,8	11.433,60
ehemalige Ausgleichsfläche, Magerrasen, brachgefallen (G314)	9.948,00	11	0	0,8	87.542,40
ehemalige Ausgleichsfläche, Magerrasen, Flächenausgleich (TF4, TF3 und TF1)	9.948,00	-	-	-	-
Ausgleichsfläche Rebhuhn (1 ha)	10.000,00	2	0	0,8	16.000,00
Ausgleichsfläche Feldlerche (1,5 ha)	15.000,00	2	0	0,8	24.000,00
Summe	**133.701,80**				**261.947,20**
Planungsfaktor	**Begründung**				**Sicherung**
Eingrünung von Zubringerstraßen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen	Die Eingrünung, vor allem am Rande der Bebauung soll die Einfassung des neuen Baugebietes unterstützen und sowohl auf das Landschaftsbild, sowie die offene Feldflur abfedernd wirken				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insekten- und fledermaus-freundliche Leuchtmittel.	Sparsame Beleuchtung, um Energie zu sparen und insekten- und fledermaus-freundliche Umgebungen zu schaffen mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. max. UV-Licht-Anteil von 0,02 % mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von max. 3000 K).				Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro Grundstücksfläche	naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung in BP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP auf Grundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)		**10%**
Summe Ausgleichsbedarf		**235.752,48**

Erläuterungen zur Tabelle 1 "Eingriff":

[2] = Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV

[3] = Aufwertung des Grundwertes um 1 Wertpunkt, wenn es sich bei dem Biotop-/ Nutzungstyp um ein gesetzlich geschütztes Biotop, einen FFH-Lebensraumtyp oder ein Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern handelt

[4] = Anwendung der Eingriffsfaktoren gem. § 17 und 19 BauNVO

[5] = Kompensationsbedarf in Wertpunkten = (Grundwert + Zusatzwert) x betroffene Fläche x Eingriffsfaktor

Nach der Berechnung des Leitfadens ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 235.752,48 Wertpunkten, die mit der Ausgleichsfläche verrechnet werden müssen.

Der Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Hierfür werden die Ausgleichsflächen A7 und A4 festgesetzt. Damit wird sowohl der nötige Flächenausgleich der Vogelarten Rebhuhn (Perdix perdix) und Feldlerche (Alauda arvensis) an dieser Stelle ausgeglichen, als auch der nötige Ausgleich für den Eingriff der zukünftigen Gewerbefläche. Aufgewertet wird die Fläche durch die präferierte Entwicklung einer extensiven Ackerbewirtschaftung mit Extensivgrünland mit der Integration von landschaftlichen vier bis fünfzeiligen Hecken, sowie einem Quellrinnen/ Flussauenwald. Damit wird die bisher vorherrschende Biotopflächenentwicklung rund um Oerlenbach aufgegriffen und weitergeführt. Die Ausgleichsfläche kann damit als Biotopverbundsfläche zwischen den umliegenden Biotopteilflächen angesehen werden. Dieser doch sehr große Unterschied zwischen Ausgangszustand und Prognose der Ausgleichsfläche wird jedoch mit einem Timelag belegt, da die Entwicklung einer vollumfänglichen Streuobstwiese auch einen zeitlichen Aufwand beinhalten kann, den es nicht zu verachten gilt.

Die geplante Ausgleichsfläche A7 nordöstlich der Eingriffsflächen des vorgeschlagenen Bauareals lässt sich als Gebiet identifizieren, das aufgrund seiner aktuellen Bewirtschaftung nun einem Biotoptyp von intensiv bewirtschafteten Äckern ähnelt. Daher wird sie in der Wertpunktbewertung als gering eingeordnet. Das Gebiet soll als Streuobstwiese auch

zukünftig so bewirtschaftet werden und damit den Fokus weg von einer intensiven Bewirtschaftung hin zu einer extensiven Bewirtschaftung.

Ausgleich						
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)[2]	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)[2]
A7	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B441	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland	12
A4/1	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	L51	Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder	14
A4/2	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112	Extensiv bewirtschafteter Acker	9
A4/3	A2	Ackerbrache	5	B112	Mesophile Hecken /Gebüsche	10
A4/4	A11	Intensiv bewirtschafte Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	A13	Extensiv bewirtschafteter Acker	9
A4/5	A2	Ackerbrache	5	A13	Extensiv bewirtschafteter Acker	9

Ausgleichsmaßnahme				
Fläche (m²)	Aufwertung[3]	Timelag[4]	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP[5]
7.224,20	10	1	0	65.017,80
1.748,04	12	3	0	15.732,36
5.298,66	7	1	0	31.791,96
9.948,00	5	1	0	-
11.956,77	7	0	0	83.697,39
17.432,16	4	0	0	70.177,88

Summe Ausgleichsumfang in WP	265.968,15

Erläuterungen zur Tabelle 2 "Ausgleich":

[2]= Grundwert des Biotop-/ Nutzungstyps gemäß Spalte 5 der Biotopwertliste zur BayKompV
Aufwertung ergibt sich aus der Differenz des Prognosezustandes mit dem
[3]= Ausgangszustand der Ausgleichsfläche
Timelag: erhöhter Entwicklungszeitraum bis zur vollständigen Funktionserfüllung des Zielbiotoptyps wird berücksichtigt durch Abschlag vom Grundwert in Höhe von 1 bis 3
[4]= Wertpunkten
[5]= Kompensationsumfang in Wertpunkten = (Aufwertung - Timelag) x Fläche

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	266.417,39
Summe Ausgleichsbedarf	235.752,48
Differenz	30.664,91

Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vom 15.12.2021 ermittelt.

Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark A71" festgesetzt sind:

Ausgleichsmaßnahme A 1 „extensive Obstbaumwiese" (Fl.Nr. 2273 Gemarkung Rottershausen); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 2 „extensive Obstbaumwiese" (Teilfläche Fl.Nr. 2271, 535 Gemarkung Pfersdorf); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 3 „extensive Kalkmagerwiese" (Teilfläche Fl.Nr. 287 Gemarkung Eltingshausen); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Altgrasbestand
Entwicklungsziel	- Erhalt der Kalkmagerwiese / des Altgrasbestands - partielle Pflanzung von Landschaftshecken - partielle Pflanzung von Einzelbäumen
Maßnahmen	- Neupflanzung von Einzelbäumen (Stiel-Eichen) - partielle Pflanzung von Landschaftshecken - Pflege der Kalkmagerwiese durch Heudruschsaat und Mahd (1x jährlich) in der Zeit von August bis März, Abtransport des Mahdgutes, jährliche Verschiebung der Mahd um 10-15 m

Ausgleichsmaßnahme A 4/1 „Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder" (Fl.Nr. 756 Gemarkung Oerlenbach);

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel:	- Umwandlung von Ackerflächen in standorttypische Bewaldung in Verlängerung des südwestliche befindlichen Biotops - partielle Baumpflanzung im Sinne von Quellrinnen, Bach- und Flussauenwäldern
Maßnahmen:	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Pflanzung einer typischen Artzusammensetzung (gemäß Auswahlliste Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder)

Ausgleichsmaßnahme A 4/2 „Extensiv bewirtschafteter Acker" (Fl.Nr. 756 Gemarkung Oerlenbach);

Bestand	Ackerland

Entwicklungsziele: - Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen

Maßnahmen:
- Breite bei streifenförmiger Maßnahme: min. 15 m
- Kein Einsatz von Düngemitteln und Biozide
- Keine mechanische Beikrautregulierung
- Maßnahmentypen (Anwendung einer Kombination mehrerer empfohlen)
- Stehenlassen von Getreidestoppeln
- Ernteverzicht von Getreide
- Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand
- Anlage von Ackerstreifen oder Parzellen durch Selbstbegrünung – Ackerbrache
- Regemäßige Pflege bzw. Anlage der Maßnahmen
- Rotation auf verschiedenen Flächen möglich
- Keine Mahd der Flächen innerhalb der Brutzeit

Ausgleichsmaßnahme A 4/3 „Mesophile Hecken/Gebüsche" (Fl.Nr. 756 Gemarkung Oerlenbach);

Bestand Ackerland

Entwicklungsziele:
- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen
- partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Maßnahmen:
- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat
- partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 4/4 „Rebhuhn- Ausgleichsfläche" (Fl.Nr. 756 Gemarkung Oerlenbach);

Bestand Ackerland

Entwicklungsziel: - Anlage von Blüh- und Brachestreifen

Maßnahmen:	- 1 ha / Brutpaar
	- Breite bei streifenförmiger Maßnahme: min. 15 m
	- Kein Einsatz von Düngemitteln und Biozide
	- Keine mechanische Beikrautregulierung
	- Maßnahmentypen (Anwendung einer Kombination mehrerer empfohlen)
	- Stehenlassen von Getreidestoppeln
	- Ernteverzicht von Getreide
	- Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand
	- Anlage von Ackerstreifen oder Parzellen durch Selbstbegrünung – Ackerbrache
	- Anlage von Ackerstreifen oder -flächen durch dünne Einsaat mit geeignetem Saatgut, in den meisten Fällen sind selbstbegrünende Brachen vorzuziehen.
	- Bei streifenförmiger Maßnahme Kombination mit Schwarzbrachestreifen (Breite ca. 3 m)
	- Regemäßige Pflege bzw. Anlage der Maßnahmen
	- Rotation auf verschiedenen Flächen möglich
	- Keine Mahd der Flächen innerhalb der Brutzeit des Rebhuhns

Ausgleichsmaßnahme A 4/5 „Feldlerchen-Ausgleichsfläche" (Fl.Nr. 756 Gemarkung Oerlenbach);

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel:	- Anlage von Blüh- und Brachestreifen
Maßnahmen:	- Ansaat einer standortspezifische Segetalvegetation regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation - Um einen lückigen Bestand zu erzielen, dürfen max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge verwendet werden; Fehlstellen sind zu belassen
	- Blüh und Brachestreifen (mit einer Mindestbreite von 10 m und einer Mindestlänge von 100 m) sind im Verhältnis 1:1 aus Flächen mit niedrigwüchsigen Arten und einem jährlich umzubrechenden selbstbegrünenden Brachestreifen anzulegen
	- Verzicht auf Mahd und Bodenbearbeitung

- Flächengröße: 0,5 ha pro Brutpaar, bei 3 Brutpaaren 1,5 ha

- Die Blüh- und Brachestreifen müssen mind. 2 Jahre auf deselben Fläche verbleiben. Danach erfolgen Bodenbearbeitung und Neuansaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel. Bei Flächenwechsel ist die alte Fläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten

- Einhaltung folgender Abstände: über 50 m zu Einzelbäumen und Flächen der Freizeitnutzung, 100 m zu Hochspannungsfreileitungen und Straßen, 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen und 160 m zu geschlossenen Gehölzkulissen

- Streifenförmige Maßnahmenflächen dürfen nicht entlang von frequentierten Wegen angelegt werden

- Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum zwischen 15. März und 1. Juli durchgeführt werden und müssen in einem Radius von 2 km um die Eingriffsfläche liegen

Ausgleichsflächen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbepark A71" festgesetzt sind:

Ausgleichsmaßnahme A 5 „extensive Obstbaumwiese" (Teilfläche Fl.Nr. 534 Gemarkung Pfersdorf); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 6 „extensive Obstbaumwiese" (Teilfläche Fl.Nr. 441,442,686,534 Gemarkung Oerlenbach/Pfersdorf); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Ausgleichsmaßnahme A 7 „extensive Obstbaumwiese" (Fl.Nr. 2276 Gemarkung Rottershausen); dem Bebauungsplan " Gewerbepark A71" zugeordnet:

Bestand	Ackerland
Entwicklungsziel	- Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken
Maßnahmen	- Ansaat von Landschaftsrasen mit ergänzender Heudrusch- oder Heumulchsaat - Neupflanzung von Wildobstbäumen - partielle Pflanzung von Landschaftshecken

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt, sowie die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewandt.

Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten und dem Artenschutz gilt:

- Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Brutzeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.
- Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden und zwar von Anfang März bis Ende September.
- Ökologische Baubegleitung
- Vergrämung Zauneidechsen

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind zusätzliche CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese werden implementiert, um die langfristige ökologische Funktion des Planungsgebiets in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen zu bewahren. Die abschließende Feststellung der Verbotsbestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen. Einige dieser Maßnahmen sind bereits in den geplanten Ausgleichsmaßnahmen integriert, insbesondere im Hinblick auf das Rebhuhn und die Feldlerche, welche entsprechend auf der Ausgleichsfläche A4 umgesetzt werden.

Weitere in der saP genannten CEF-Maßnahmen werden aufgrund des Erhalts der ökologischen Strukturen nicht weiterverfolgt.

Teil davon sind zum Beispiel:

- Vorgezogener Ausgleich von Lebensraumstrukturen (Habitatbäume)

  Pro gefälltem Habitatbaum sollen Fledermauskästen und Vogelkästen angebracht werden. Aufgrund der Tatsache, dass keiner dieser Habitatbäume bei der Umsetzung der Maßnahme gefällt wird, entfällt diese Maßnahme. Die dauerhafte ökologische Funktion der Habitatbäume bleibt somit erhalten und steht weiterhin der Avifauna und den Fledermäusen zur Verfügung.

- Vorgezogener Ausgleich von Lebensraumstrukturen (Gehölze)

  Das Gleiche gilt auch für die Gehölzstrukturen des Fl.Stk. 2275. Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten Fällungen durch Neupflanzungen für die Avifauna im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Da jedoch kein Grund für eine Fällung der Gehölze vorliegt, wird auf diese CEF-Maßnahme verzichtet.

- Vorgezogener Ausgleich von Lebensraumstrukturen (Haselmaus)

  Die Maßnahme verlangt den Ausgleich von entfernten Gehölzbereichen nahe der Bahntrasse im Norden des Planungsgebiets im Verhältnis 1:1. Da jedoch nicht vorgesehen ist, dort in die natürlich gewachsene Gehölzstruktur einzugreifen, entfällt auch diese Maßnahme.

- Vorgezogener Ausgleich von Lebensraumstrukturen (Zauneidechse)

  Auch diese Maßnahme erfordert den flächenmäßigen Ausgleich der gefundenen Zauneidechsen im Verhältnis 1:1, was einer Fläche von mindestens 6.000 m² entspricht. Da die gefundenen Exemplare der Zauneidechse auf einer Fläche beheimatet sind, die als Ausgleichsfläche (A7) festgesetzt ist, wird auch von dieser CEF-Maßnahme abgesehen. Die Fläche bleibt den Zauneidechsen auch in Zukunft erhalten und wird sogar aufgewertet.

Vollzugsfristen

Ausgleichsmaßnahmen:
Die noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Beginn der Erschließung des 3. Bauabschnittes zu beginnen.

Sonstige Anpflanzungen:
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der jeweiligen privaten und öffentlichen Erschließungsanlagen zu vollziehen.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zu Grundwasserversickerung, kein Wasserschutzgebiet und kein Heilquellenschutzgebiet. Außerdem liegt das geplante Industriegebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

Die mögliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung reduziert. Auf den Grundstücken des Industriegebiets ist die Herstellung von wasserundurchlässigen Flächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,7 bzw. 0,8 zulässig.

Hinsichtlich einer regelgerechten Regenwasserbehandlung sind grundsätzlich die Vorgaben des Arbeitsblattes ATV-DVWK-M 153, August 2007 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") zu beachten. Die Einleitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG dar und bedarf der Erlaubnis nach § 8, 10 WHG i.V. Art. 15 BayWG. Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Bad Kissingen, zu beantragen.

6 Denkmalschutz

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Geltungsbereichs. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Schweinfurt als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

7 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

8 Erschließung

Abwasserbeseitigung
Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau zu sichern.

Das Baugebiet ist an die Kläranlage Geldersheim des Abwasserzweckverbands Obere Werntalgemeinden anzuschließen.

Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.
Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Aus den Teilflächen TF2, TF5 und TF6 dürfen in der Summe maximal 5,9 ha undurchlässige Fläche Au angeschlossen werden.
Werden zusätzliche Flächen versiegelt, müssen für diese Flächen gesonderte Regenwasserbehandlungs- und Regenwasserrückhalteanlagen errichtet werden. Dazu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
Die Kosten und der Betrieb dieser Abwasseranlagen sind vom Eigentümer dieser Flächen zu tragen.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Obere Werntalgemeinden ist zu beachten: www.azv-obere-werntalgemeinden.de/satzungen.html

Auf Privatgrund ist ein Kontrollschacht für die Grundstücksentwässerungsleitung vorzusehen.

Während Baumaßnahmen ist der Abwasserzweckverband zur Kontrolle und Abnahme der Grundstücksentwässerungsleitung und Revisionsschächte, vor Verfüllung mit einzubeziehen.

Für alle auf dem Grundstück neu errichteten Grundstücksentwässerungsleitungen sind dem Abwasserzweckverband Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung z.B. Toilette, in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen aufgefangen werden.
Empfohlen wird für begrünte Mulden mindestens 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche oder für Schotterrigolen mindestens 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche.
Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für Sickeranlagen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen

Verschmutztes Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.
Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Für das Versickern von Niederschlagswasser ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden.
Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen, z.B. wasserdichte Wannen, zu schützen.
Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation ist nicht zulässig.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl,- oder Diesellagerungen, Waschplätze, Öltransformatoren für PV-Anlagen, etc.) sind der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einem Bahnseitengraben ist untersagt.

Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Rhön-Maintal-Gruppe.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405 zu beachten.

Zur Löschwasserversorgung wird ein Mindest-Bedarf von 96m³/h für eine Laufzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt.
Die restliche Versorgung, inkl. eines evtl. je nach Brandlast erweiterten Objektschutzes, muss vom jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer selbst realisiert (etwa durch einen Löschteich o. Zisternen) und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. - DVGW - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird durch Netzerweiterungen der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Knotenpunkt an die Staatsstraße St 2445 und die Bundesstraße B 19 an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

Die nördliche Erweiterung des Plangebiets wird über eine Verlängerung der Erschließungsstraße angebunden, welche mit einem Wendehammer endet.

Der landwirtschaftliche Weg Fl.Nr. 1948 entlang der Bahnlinie wird erhalten und an die Erschließungsstraße des Industriegebiets angebunden.

Ebenso wird Plangebiet mittels eines Geh- und Radwegs im Westen über die Brücke der Bahnlinie an das bestehende Wegenetz angeknüpft.

Bei der Anlage von Garagenstauräumen, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsgünstige Beläge zu wählen. Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechende der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen. Zu- und Abfahrten der Einsatzfahrzeuge dürfen nicht durch Bäume oder offene Flächen behindert werden. Es wird auf Art. 5 BayBO hingewiesen.

9 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A 71 wurden durch das Gutachten „Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente, Schallimmissionsprognose Verkehr", Berichtsnummer Y0286.002.01.002 von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG bewertet. Die Ergebnisse wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das genannte Gutachten sowie die Stellungnahme Y0286.002 vom 05.03.2024 ist Bestandteil der Unterlagen.

bestehen zwar aufgrund der umliegenden Landwirtschaft bedingt, sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung sowie der Ortsrandlage zu erwarten und hinzunehmen.

Nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbepark A 71" grenzt die Bahnlinie Schweinfurt - Meiningen an, östlich verläuft die Autobahn A 71 und westlich die Staatsstraße St 2445. Es muss mit einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen gerechnet werden.

Geräuschkontingentierung

Die Nutzung der GI-Flächen im Bebauungsplangebiet „Gewerbepark A71" führt an zu schützenden Nutzungen in der Umgebung nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die bei der Aufstellung des Bebauungsplans festzulegenden zulässigen Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Der Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch den Vorhabenträger zu führen. Hierbei können abschirmende Bauwerke auf dem Betriebsgrundstück selbst berücksichtigt werden.

Mit den ermittelten Emissionskontingenten werden durch die Gesamtbelastung aus den bestehenden GI-Flächen und den Erweiterungsflächen an den maßgebenden Immissionsorten in Rottershausen und Pfersdorf die WA-IRW tags um mehr als 6 dB unterschritten. Am maßgebenden Immissionsort in Oerlenbach, dem Seniorenhaus Kramerswiesen, wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete tags um 4 dB unterschritten. Am SO-Gebiet grenzen nicht unmittelbar gewerbliche Nutzungen an, so dass hier tags nicht mit einer Ausschöpfung der Richtwerte durch die Vorbelastung zu rechnen ist und die Unterschreitung um 4 dB tags als ausreichend erachtet werden kann. Daher erfolgt für den Tagzeitraum keine Kontingentierung.

Im Nachtzeitraum werden mit den ermittelten Kontingenten an allen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung aus den bestehenden GI-Flächen und den Erweiterungsflächen die jeweils zulässigen IRW eingehalten. Eine relevante Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Gewerbeparks nachts liegt in Rottershausen und Pfersdorf nach Aussage der Gemeinde nicht vor. In Oerlenbach wird die Belastung durch die Erweiterungsflächen nicht weiter erhöht.

Die flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel zeigt, dass in den weiter nördlich liegenden WA-Gebieten von Oerlenbach keine höheren Immissionen als am Seniorenheim zu erwarten sind. Dort ist nicht mit einer relevanten Vorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen außerhalb des Gewerbeparks zu rechnen.

Die Geräuschkontingente in Richtung Oerlenbach (W) nachts liegen mit 52 bis 60 dB(A) unterhalb des Anhaltswerts der DIN 18005 für typische uneingeschränkte Nutzungen in GI-Gebieten von 65 dB(A) und stellen gewisse Einschränkungen dar. In Richtung Rottershausen (Norden) und Pfersdorf (Süden) sind auch im Nachtzeitraum mit einem zulässigen Kontingent von 65 dB(A) uneingeschränkte industrietypische Nutzungen möglich.

Für die Teilfläche TF2 ergeben sich keine Einschränkungen und es ist keine Festlegung von zulässigen Emissionskontingenten notwendig.

Die ermittelten Geräuschkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Sofern sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens relevante Änderungen bezüglich der zu Grunde gelegten GI-Flächen oder der umliegenden Nutzungen ergeben, sind die ermittelten Kontingente zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Verkehrslärm

Die Berechnungen zeigen, dass im Plangebiet Beurteilungspegel durch Verkehrslärmimmissionen von bis zu 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Räume wird gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet, wenn die in DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel" eingehalten werden.

Da die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen unter den zulässigen Gewerbelärmimmissionen liegen, kann beim Nachweis des baulichen Schallschutzes vereinfachend auf den Abzug des Korrekturwertes der Schienenlärmimmissionen verzichtet werden.

<u>Festsetzungen gemäß Gutachten der Fa Wölfel zum Schallimmissionsschutz</u>

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent tagsüber und nachts in dB: (Darstellung Gebiete in Lageplan)

	L_{EK}	
Fläche	nachts	
GI Teilfläche 1	60	
GI Teilfläche 2	Keine Einschränkung	
GI Teilfläche 3	60	
GI Teilfläche 4		
	Richtung W, Oerlenbach	Richtung N und S, Rottershausen und Pfersdorf
GI Teilfläche 3 Erw.	60	65

GI Teilfläche 5	55	
GI Teilfläche 6	52	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist. Für zu schützende Nutzungen auf den umliegenden GI-Flächen des Bebauungsplanes „Gewerbepark A71" (z. B. Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Die DIN 45691 kann im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Räume mit Schlaffunktion (falls zulässig) sind mit Lüftungen auszustatten, die das resultierende Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0286.002.01.002 vom 16.10.2023 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz werden folgende Hinweise getroffen:

B 6 Benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritznebeln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aufgrund des gewöhnlichen Betriebs der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB, in Verbindung mit § 906 BGB, sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Anfallende Oberflächenwasser dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahngeländes sowie sonstiges hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen gemäß EBO § 62 ist unzulässig und durch geeignete

und wirksame Maßnahmen dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Durch Bauten und deren Errichtung dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen, wie z.B. Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch gelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen. Nach § 64 EBO ist es zudem verboten Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Daher sind Bepflanzungen nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Rahmen des Winterdienstes ist eine Beeinträchtigung der Anlagen durch eine Gischt aus Wasser und Salz und durch Schnee- und Eispartikel, die von Raumfahrzeugen nach außen geschleudert werden, hinzunehmen. Für eventuelle Schäden übernimmt die Autobahn GmbH keine Haftung. Ebenso übernimmt die Autobahn GmbH keine Haftung, die auf Beschädigung durch Verkehrsunfälle zurückzuführen sind. Die Entwässerungsanlagen der BAB A71 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Anspruch auf Beseitigung bzw. Rückschnitt des Straßenbegleitgrüns zur Vermeidung von Schattenwurf auf die PV-Anlage kann nicht erhoben werden.

B 7 Beleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind notwendige Lichtquellen im BA3 zielgerichtet auf die zu beleuchtenden Flächen und Räume auszurichten, um die umliegenden Ortschaften nicht zu beeinträchtigen. Es ist eine max. Strahlung von ~ 10 m hinter der Grundstücksgrenze erlaubt.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

D 4.9 Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 71 und der Anschlussstelle beeinträchtigen können.

D 4.10 Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2020): Bayerischer Denkmal-Atlas.
URL: https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/ (Abrufdatum 22.06.2023).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): FIN-Web.
URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm
(Abrufdatum 22.06.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität – 4 Mainfränkische Gäulandschaften.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) – Stand 2020.

LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG BAYERN (2020): BayernAtlas.
URL: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas (Abrufdatum 22.06.2023).

REGIERUNG VON UNTERFRANKEN I.Z.M. BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003): Landschaftsentwicklungskonzept Region Main-Rhön (LEK).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MAIN-RHÖN (2008): Regionalplan Region Main-Rhön (3).

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE: „Ermittlung zulässiger Geräuschkontingente, Schallimmissionsprognose Verkehr" von Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Berichtsr. Y0286.002.01.002); Stand 16.10.2023

ERSCHLIEßUNG GEWERBEPARK A71 OERLENBACH/POPPENHAUSEN: SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP): Plög GbR; Stand Oktober 2020

ERGÄNZENDE UNTERLAGEN ZUR SAP: Plög GbR; Stand 24.11.2023

Gesetzliche Grundlagen

BAUGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BAUNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BAYBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)

BAYKOMPV in der Fassung vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

BAYNATSCHG, in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

BNATSCHG, in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 20.Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

PLANZV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Würzburg, 28.06.2023
Geändert und ergänzt, 13.03.2024

Anerkannt:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg

Zweckverband
Gewerbepark A 71
Oerlenbach/Poppenhausen

Bearbeitet:

Dipl. Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur

Nico Rogge
1. Vorsitzender