

**Markt Roßtal  
Landkreis Fürth**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan**

**Nr. 62**

**„Baustoffrecyclinghof Raitersaich“**

**Begründung**

**zum Entwurf  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch  
mit integriertem Umweltbericht**

**Stand 15.11.2022**

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Rechtliche Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Beschlüsse</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Vorplanungsphase</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, anstehende Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, anstehende Trägerbeteiligung</b>	<b>9</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Planungsanlass</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Ziele und Zweck der Planung</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Planungserfordernis</b>	<b>11</b>
<b>2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen</b>	<b>12</b>
<b>3. Flächennutzungsplan sowie übergeordnete Planung</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>
<b>3.2 Überregionale Planung</b>	<b>14</b>
<b>4. Allgemeine Lage des Sondergebietes, Bestandssituation im Planungsgebiet und zu beachtende Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Allgemeines</b>	<b>16</b>
<b>4.2 Topographie</b>	<b>17</b>
<b>4.3 Verkehrserschließung</b>	<b>17</b>
<b>4.4 Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
<b>4.5 Denkmale</b>	<b>18</b>
<b>4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotop sowie Schutzgebiete</b>	<b>18</b>
<b>4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie</b>	<b>18</b>
<b>4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastung</b>	<b>19</b>
<b>4.9 Oberflächennahe Geothermie</b>	<b>19</b>
<b>4.10 Immissionen</b>	<b>20</b>
<b>5. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzung und Größe des ausgewiesenen Gebietes</b>	<b>20</b>
<b>5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen</b>	<b>20</b>
<b>5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>20</b>

<b>5.3 Erschließungskosten, städtebauliche Vorkalkulation</b>	<b>20</b>
<b>6. Bebauung</b>	<b>21</b>
<b>6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise</b>	<b>21</b>
<b>6.2 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>22</b>
<b>6.3 Energieeffizienz und erneuerbare Energien</b>	<b>22</b>
<b>7. Erschließung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.1 Erschließung und Verkehr</b>	<b>22</b>
<b>7.2 Kanal und Wasserversorgung sowie Löschwasserversorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.3 Stromversorgung</b>	<b>23</b>
<b>7.4 Abfallentsorgung</b>	<b>23</b>
<b>8. Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>24</b>
<b>10. Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>25</b>
<b>11. Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
<b>12. Grünordnung</b>	<b>27</b>
<b>12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>27</b>
<b>12.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten</b>	<b>28</b>
<b>12.3 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b>	<b>28</b>
<b>12.4 Pflanzenliste</b>	<b>28</b>
<b>13. Umweltbericht</b>	<b>29</b>
<b>13.1 Einleitung</b>	<b>29</b>
<b>13.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans</b>	<b>29</b>
<b>13.1.1.1 Betriebliche Daten</b>	<b>31</b>
<b>13.1.1.2 Betriebliches Konzept</b>	<b>31</b>
<b>13.1.1.3 Verkehrssituation</b>	<b>33</b>
<b>13.1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans</b>	<b>33</b>
<b>13.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung</b>	<b>34</b>
<b>13.1.2.1 Artenschutzrechtliche Berücksichtigung</b>	<b>35</b>
<b>13.1.2.2 Waldrechtliche Berücksichtigung</b>	<b>35</b>
<b>13.1.2.3 UVP-Pflicht des Vorhabens</b>	<b>35</b>
<b>13.1.2.4 Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen</b>	<b>36</b>
<b>13.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>39</b>

<b>13.2.1 Schutzgut Boden</b>	<b>39</b>
<b>13.2.1.1 Bestandsbeschreibung</b>	<b>39</b>
<b>13.2.1.2 Vorbelastung</b>	<b>40</b>
<b>13.2.1.3 Auswirkungen</b>	<b>40</b>
<b>13.2.2 Schutzgut Wasser</b>	<b>40</b>
<b>13.2.2.1 Bestandsbeschreibung</b>	<b>40</b>
<b>13.2.2.2 Vorbelastung</b>	<b>41</b>
<b>13.2.2.3 Auswirkungen</b>	<b>41</b>
<b>13.2.3 Schutzgut Klima / Luft</b>	<b>42</b>
<b>13.2.3.1 Bestandsbeschreibung</b>	<b>42</b>
<b>13.2.3.2 Vorbelastung</b>	<b>42</b>
<b>13.2.3.3 Auswirkungen</b>	<b>42</b>
<b>13.2.4 Schutzgut Pflanzen Tiere</b>	<b>42</b>
<b>13.2.4.1 Bestandsbeschreibung</b>	<b>42</b>
<b>13.2.4.2 Vorbelastung</b>	<b>44</b>
<b>13.2.4.3 Auswirkungen</b>	<b>44</b>
<b>13.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)</b>	<b>46</b>
<b>13.2.5.1 Bestandsbeschreibung</b>	<b>46</b>
<b>13.2.5.2 Vorbelastung</b>	<b>46</b>
<b>13.2.5.3 Auswirkungen</b>	<b>46</b>
<b>13.2.6 Schutzgut Landschaftsbild</b>	<b>47</b>
<b>13.2.6.1 Bestandsbeschreibung</b>	<b>47</b>
<b>13.2.6.2 Vorbelastung</b>	<b>47</b>
<b>13.2.6.3 Auswirkungen</b>	<b>47</b>
<b>13.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>48</b>
<b>13.2.7.1 Bestandsbeschreibung</b>	<b>48</b>
<b>13.2.7.2 Vorbelastung</b>	<b>48</b>
<b>13.2.7.3 Auswirkungen</b>	<b>48</b>
<b>13.2.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	<b>48</b>
<b>13.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>48</b>
<b>13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>49</b>
<b>13.4.1 Schutzgut Boden</b>	<b>49</b>

<b>13.4.2 Schutzgut Wasser</b>	<b>49</b>
<b>13.4.3 Schutzgut Klima / Luft</b>	<b>49</b>
<b>13.4.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere</b>	<b>50</b>
<b>13.4.5 Schutzgut Mensch</b>	<b>51</b>
<b>13.4.6 Schutzgut Landschaftsbild</b>	<b>51</b>
<b>13.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>51</b>
<b>13.4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>51</b>
<b>Die internen Ausgleichsmaßnahmen erbringen einen Kompensationsumfang von insgesamt</b>	<b>54</b>
<b>13.5 Maßnahmenkonzept</b>	<b>55</b>
<b>13.6 Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>56</b>
<b>13.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>56</b>
<b>13.8 Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>56</b>
<b>13.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>57</b>
<b>13.10 Referenzliste der Quellen</b>	<b>59</b>
<b>13.11 Pläne</b>	<b>60</b>
<b>14. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>60</b>
<b>15. Hinweise</b>	<b>61</b>
<b>16. Bestandteile des Entwurfs zum Bebauungsplan</b>	<b>62</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022 i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

### 1.2 Verfahren

Ein privater Vorhabenträger ist an den Markt Roßtal mit dem schriftlichen Antrag vom 11.01.2019 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung eines Baustoffrecyclinghofs südlich von Raitersaich herangetreten. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die im Flächennutzungsplan als Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft und als Flächen zur Auffüllung wirksam dargestellt sind. Der Vorhabenträger hatte an dieser Stelle bereits eine Auffüllung betrieben, die aber lt. Feststellung des Landratsamtes Fürth mit Schreiben vom 06.12.2018 nicht die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufbereitung von Boden und Bau-schutt erfüllt. Das Landratsamt Fürth empfiehlt mit gleichem Schreiben die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Möglichkeit zur Erlangung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen und gegebenenfalls zur Fortführung der Nutzung des betroffenen Bereiches. Diese Schreiben war ursächlich für o.g. Antrag zur Bebauungsplanaufstellung.

Weiterhin ist die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich.

Hierüber soll gemäß den Maßgaben des BauGB befunden werden.

### 1.3 Beschlüsse

Der Marktgemeinderat des Marktes Roßtal hat anhand des vorbeschriebenen Antrags der Fa. Hitz Erdbau GmbH, 90574 Roßtal vom 11.01.2019 am 28.07.2020 und der Hinweise des Landratsamtes Fürth aus o.g. Schreiben vom 06.12.2018 beraten und beschlossen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“ aufzustellen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses des Marktes Roßtal am 20.10.2020 wurde der Vorentwurf der Planung gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Marktes Roßtal Nr. 01/2021 vom 16.02.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 20.10.2010 fand im Zeitraum vom 04.02.2021 bis 08.03.2021 statt. Die ortsübliche amtliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.02.2021 durch Bekanntmachung im

Amtsblatt des Marktes Roßtal. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um frühzeitige Äußerung zum Vorentwurf der Bauleitplanung gebeten.

Ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Markt Roßtal und dem Vorhabenträger ist noch abschließend zu gestalten und nach Billigung durch den Markt Roßtal eine wesentliche Voraussetzung für einen späteren Satzungsbeschluss sowie für die In-Kraft-Setzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mittels ortsüblicher Bekanntmachung.

### **1.3 Vorplanungsphase**

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich komplett im privaten Eigentum. Für die geplanten gewerblichen Nutzflächen besitzt der Vorhabenträger die Verfügungsgewalt und Handlungsbefugnis.

Der Vorhabenträger hat für die Flächen des Planungsgebiets ein Konzept für den Betrieb eines Baustoffrecyclinghofs erarbeitet. Diese Vorplanung wurde vom Vorhabenträger in einer öffentlichen Bürgerversammlung, einberufen vom 1. Bürgermeister Johann Völkl, am 20.05.2019 in Raitersaich vorgestellt.

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Hitz Erdbau GmbH, mit Sitz in Roßtal, Stuttgarter Straße 14-16, (Gewerbegebiet Buchschwabach) beabsichtigt eine Baustoffrecyclinganlage mit temporären Lagerflächen für Humus, Aushubmaterial sowie Bauschutt und Abbruchmaterial zur Zwischenlagerung zu errichten.

Für das Erdbauunternehmen Hitz ist ein Ersatz für den bestehenden Lagerplatz in Zirndorf, Landkreis Fürth für die Umsetzung der Wiederverwertung / Aufbereitung von Humus, Aushubmaterial, Baugrubenaushub sowie Bauschutt und Abbruchmaterial zwingend notwendig.

Um knapper werdende Deponieflächen und Ressourcen zu schonen sind solche genehmigten Flächen für das Baustoffrecycling auch im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes nötig.

Hierzu sollen im Planungsgebiet ein Sondergebiet für einen Baustoffrecyclinghof im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets, der geplanten Nutzungen und den bestehenden Nutzungen im städtebaulichen Umfeld wurden bereits während der Vorplanungsphase mehrere Fachgutachten in Auftrag gegeben. Sie waren in der Vorplanungsphase teilweise noch in Bearbeitung. Die Fachgutachten lagen für die Vorentwurfsplanung vor und wurden dort entsprechend in den Planungsprozess eingestellt. Dies gilt insbesondere für eine umfangreiche Standortprüfung und die Prüfung von alternativen Standorten.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell für eine Geländeauffüllung, für die Zwischenlagerung und den Umschlag von unbelasteten Aushub- und Baugrubenaushubmaterial sowie Sortierung der Böden entsprechend der Auflagen der Verfüllung, gelagert. Im Nördlichen Bereich befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen und zwischen der durch die Fa. Hitz genutzten Fläche sowie den landwirtschaftlichen Flächen befindet sich eine Waldfläche.

Es wurde frühzeitig mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen begonnen. Die Untersuchungen wurden im August 2021 abgeschlossen und sind in die Entwurfsplanung eingeflossen.

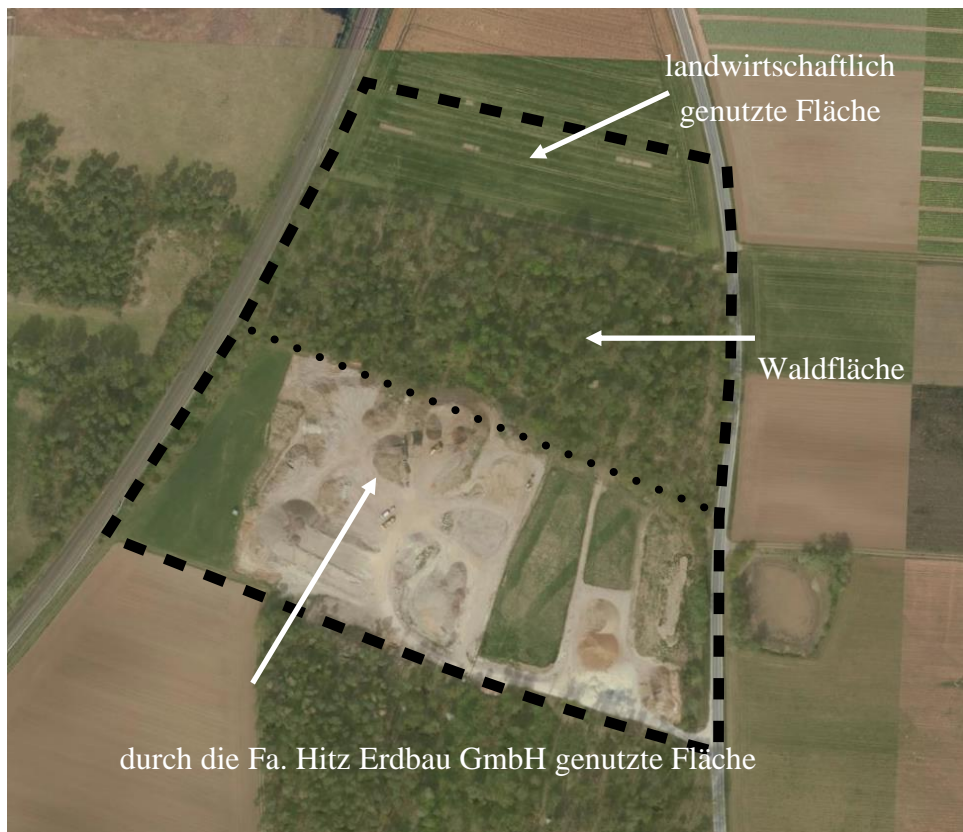
Im Rahmen eines Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet.

Um den Zustand des Baugrundes bewerten zu können und hierbei im Besonderen die möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserstände in die Planungen mit einbeziehen zu können wurde ein Bodengutachten erstellt. In diesem Zuge wurde auch die Sickerfähigkeit der Böden im Planungsgebiet untersucht.

Durch die Planungen ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen aus dem Betrieb des Baustoffrecyclinghofs zu rechnen. Im Vorfeld der Planungen wurde daher eine Prognose für die Erhöhung der Verkehrslärmemissionen der Ortsdurchfahrt auf der B14 durch Buchschwabach durch die Wölfel-Gruppe aus Würzburg erstellt. Grundlage hierfür waren neben den Angaben der Vorhabenträgerin auch Zahlen aus Verkehrszählung auf der Bundesstraße B14, um die bestehenden Belastungen auf der Bundesstraße B14 und somit die Grundbelastung für das mittelbar betroffene Gebiet der Ortsdurchfahrt Buchschwabach beurteilen zu können.

Die Daten fließen in ein beauftragtes Verkehrsgutachten ein, welches Basis für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die B 14 sowie die Bewertung der Lärmimmissionsbelastungen ist.

Um die aus den Planungen zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen für den nächstgelegenen Ort Raitersaich bewerten zu können, wurde ein bei der Wölfel-Gruppe aus Würzburg eine Schallprognose zum Anlagenbetrieb beauftragt, welches die Lärmimmissionsbelastungen aus Gewerbelärm sowie Verkehrslärm untersucht und bewertet. Vorschläge für notwendige Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung wurden hier nicht getroffen, da die Betriebszeiten durch den Vorhabenträger bereits bestimmt wurden.



vorhandene Nutzung; Luftbild Quelle: Bayernatlas

#### 1.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, anstehende Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß den Maßgaben des § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. In der Zeit vom 04.02.2021 bis einschließlich 08.03.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



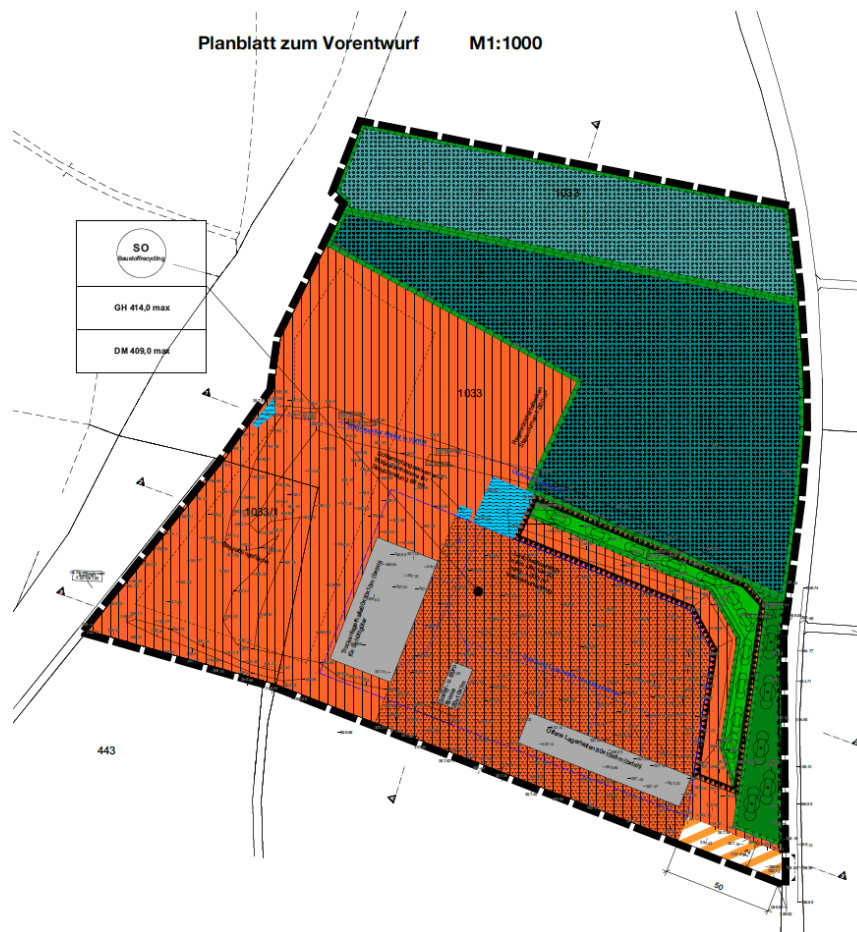
Der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB folgt im nächsten Verfahrensschritt.

Die Termine werden im Amtsblatt des Markts Roßtal ortsüblich bekanntgegeben.

Die Ergebnisse der eingehenden Stellungnahmen werden in der Abwägung aller Belange in der weiteren Planung berücksichtigt. Die bereits während der Vorplanungsphase beauftragten Fachgutachten sind Bestandteil der Begründung und liegen dieser bei.

### 1.5 Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, anstehende Trägerbeteiligung

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte und Gemeinden und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 01.02.2021 und mit Frist bis zum 08.03.2021 gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt worden. Zu diesem Zweck sind sie auf die Vorentwürfe zur Bauleitplanung mit Stand vom 20.10.2020, einsehbar auf der Homepage des Marktes Roßtal, mit der Bitte um Stellungnahme hingewiesen worden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet und im Rahmen der Abwägung für die Erstellung des Entwurfs der Bauleitplanung beachtet.



Planblatt zum Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungsanlass

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich zwischen der Bahnlinie Nürnberg-Ansbach im Westen und der Kreisstraße FÜ 22 im Osten., ca. 500 m südlich des Ortsteiles Raitersaich. Sie sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Fläche für eine Auffüllung, Fläche für Wald und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine weitergehende Überplanung war bisher nicht erfolgt. Dies ergab sich insbesondere aus der Situation, dass der Markt Roßtal keinen Anlass zur Änderung hatte. Dies änderte sich erst durch den Antrag des Vorhabenträgers, der die beabsichtigte Nutzung als Baustoffrecyclinghof mit dem Grundstückseigentümer langfristig und auf Dauer des Vorhabens vertraglich sichern konnte.

Der Vorhabenträger betreibt zurzeit an zwei Betriebsstandorten im Landkreis Fürth sein Unternehmen. Ein Standort ist befristet in Zirndorf als Lager- und Umschlagplatz, der andere ist die Firmenzentrale im Gewerbegebiet Buchschwabach.

Für das Erdbauunternehmen Hitz ist ein Ersatz für den bestehenden Lagerplatz in Zirndorf, Landkreis Fürth für die Umsetzung der Wiederverwertung / Aufbereitung von Humus, Aushubmaterial, Baugrubenaushub sowie Bauschutt und Abbruchmaterial zwingend notwendig. Die Entwicklungsfähigkeit des Vorhabenträgers am Standort Zirndorf ist somit nicht mehr gegeben.

Aufgrund der Verortung des Unternehmens in der Region und der Marktgemeinde Roßtal und fast ausschließlich regionaler Kunden aus der Bauwirtschaft, sonstiger gewerblicher und privater Art sowie innerbetrieblicher Abläufe ist für einen Ersatzstandort als Baustoffrecyclinghof eine maximale Entfernung von 10 km zum Hauptfirmensitz denkbar. Ideal wäre aus wirtschaftlicher und innerbetrieblicher Sicht eine maximale Entfernung von 5 km zum Hauptstandort im Gewerbegebiet Buchschwabach.

Um die seitens des Vorhabenträgers beabsichtigten Planungen zu verwirklichen, ist dieser an den Markt Roßtal mit dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herangetreten. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen umfassen dabei einen größeren Umgriff als dies zunächst für das eigentliche Vorhaben des Vorhabenträgers notwendig ist. Teilflächen hiervon werden deshalb für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Gleichzeitig war es aus Sicht des Markts Roßtals aber städtebaulich als notwendig erachtet, dass Gesamtgebiet bauplanungsrechtlich zu behandeln um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Daher wurde die Gesamtentwicklung des Areals in Abstimmung mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Da die Flächen aktuell als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu erachten sind. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist somit Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Planungen. Aufgrund der seitens des Vorhabenträgers dargelegten Entwicklungsabsichten und im Sinne der knapper werdenden Deponieflächen und um Ressourcen zu schonen sind solche genehmigten Flächen für das Baustoffrecycling auch im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes nötig.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 "Baustoffrecyclinghof Raitersaich" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und zum Betrieb eines Baustoffrecyclinghofs mit seinen notwendigen Anlagen und Lagerflächen geschaffen werden. Ziel der Gemeinde ist es, dem Unternehmen Hitz Erdbau GmbH den Standort zum Zwecke des Baustoffrecyclings dauerhaft zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind besonders die Umweltbelange, der Umgang mit dem Oberflächenwasser und der geordneten Verkehrserschließung zu berücksichtigen. Aus den geplanten Nutzungen im Plangebiet entstehen Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind und zu Festsetzungen führen können, die gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der aktuellen Immissionsschutzgesetzgebung sicherstellen.

Aus Sicht des Markts Roßtal soll das Vorhaben zur geordneten Entwicklung der Gewerbestrukturen im Marktgemeindegebiet unter Beachtung eines Flächen- und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden, beitragen. Es soll einen Beitrag zur Verbesserung der Abfallkreislaufwirtschaft und zum ressourcenschonenden Umgang mit Aushub- und Abbruchmaterial im Sinne des Recyclings leisten. Darüber hinaus sichert das Vorhaben den Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze und lässt zusätzliche Arbeitsplätze aufgrund der Betriebserweiterung erwarten.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 5, 7a, 7c, 7d, 7e, 7i, 8a, 8c, 11 und 12 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Belange der Baukultur, [...]
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur [...]
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- [...] die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

## 2.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für gewerblichen Nutzungen im Sinne eines Gewerbegebietes.
- Geordnete Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebots im Marktgemeindegebiet entsprechend der Vorgaben des im Jahr 2018 aktualisierten Flächennutzungsplan
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für ein im Marktgemeindegebiet bereits ansässiges Unternehmen
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen, insbesondere von Buchschwabach
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter
- Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange des städtebaulichen Umfeldes
- Berücksichtigung der Verkehrssicherheit in der Anbindung an die Kreisstraße FÜ 22

## 2.3 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall erfolgt dies auf Basis des konkreten Antrags des Vorhabenträgers gem. § 12 BauGB. Über diesen Antrag hatte der Markt Roßtal entsprechend der Vorgaben der BauGB pflichtgemäß zu befinden. Dies erfolgte mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.07.2020.

Der Markt Roßtal verzeichnet zudem in den vergangenen Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach neuen gewerblichen Entwicklungsflächen aus den im Gemeindegebiet ansässigen Unternehmen. Diese besitzen oftmals auf ihren historisch gewachsenen Betriebsstandorten keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. An bestehenden Bestandsstandorten finden sich häufig Hemmnisse wie Platzmangel, bestehende gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere kaum lösbare Immissionskonflikte mit dem Umfeld.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und zur Feinsteuerung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird deshalb ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Mit seiner Rechtskraft beurteilt sich dann die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Festsetzungsplan sichert insgesamt langfristig die Ordnungsvorstellungen des Markts Roßtal unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten, der im Vorhabens- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger dargelegten Entwicklungswünsche.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich des Standortes, der Art der Nutzung und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen bewirkt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung durch den Markt Roßtal.

Weiterhin ist die Entwässerung des Planungsgebiets ist zu regeln und hierbei ist besonders auf die Vermeidung von Gefährdungen den Boden und das Grundwasser zu achten.

## **2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen**

Im Vorfeld der Planungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“ wurde in Absprache mit der Regierung von Mittelfranken eine Untersuchung zur Prüfung von Alternativstandorten durchgeführt. Der Bericht zur Alternativenprüfung liegt der Begründung als Anlage 1 bei und ist Bestandteil der Begründung.

Die Prüfung möglicher alternativer Standorte hat einen Umgriff von ca. 10 km in die Betrachtung aufgenommen. Es wurden 6 Standorte als mögliche Alternativstandorte nach Ausschlusskriterien, Restriktionen sowie Eignungskriterien näher untersucht.

Der gutachterliche Bericht vom 04.10.2019 kommt zu folgendem Fazit:

*Aus gutachterlicher Sicht ist entsprechend der vorangegangenen Stärken-Schwächen-Analyse der von der Fa. Hitz Erdbau GmbH vorgeschlagene Standort Nr. 4 südlich von Raitersaich, gegenüber den im Gutachten ermittelten 4 Alternativstandorten zu bevorzugen.*

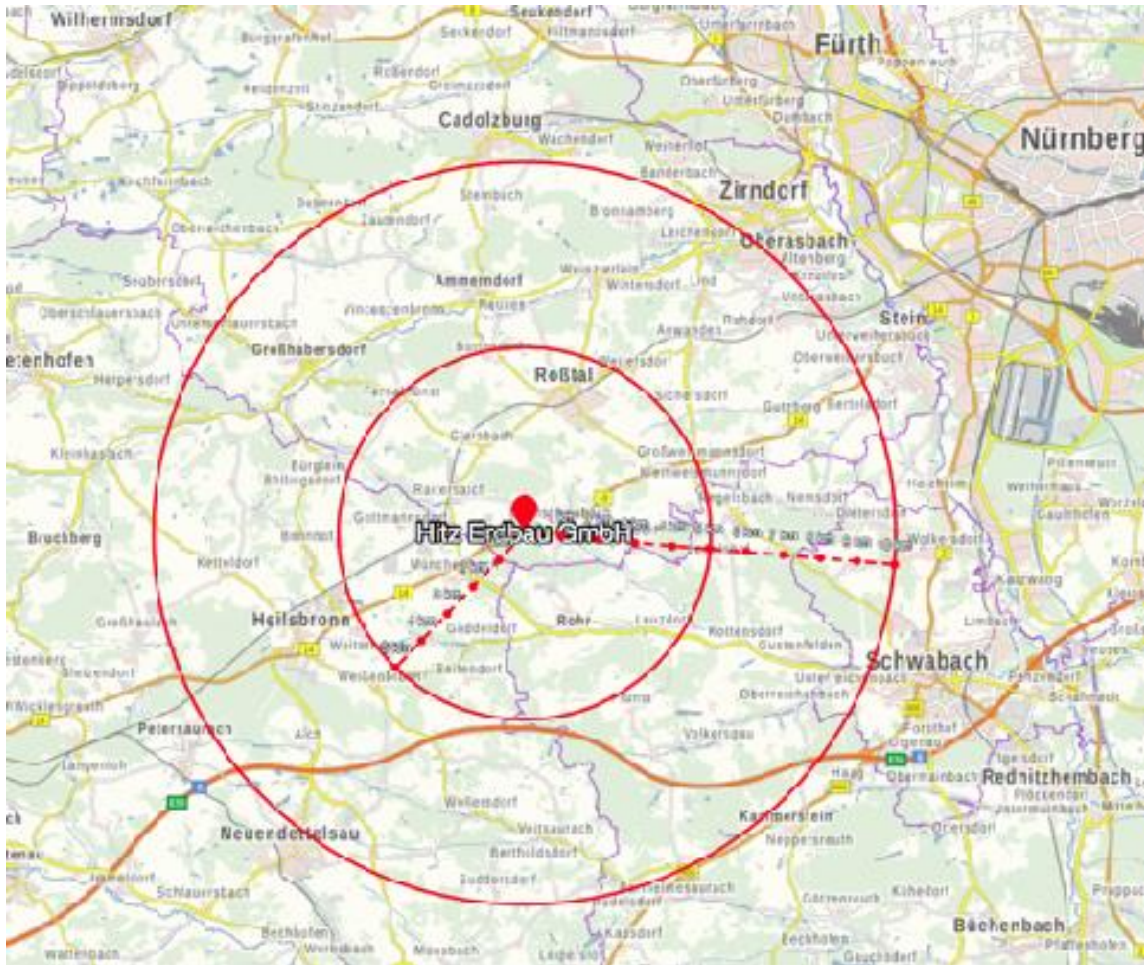
*Kriterien sind hierfür die gute Verkehrsanbindung, das geeignete Geländere relief im vorbelasteten Umfeld/Raum mit den vorhandenen Nutzungen der Auffüllung, der Bahnlinie sowie des Umspannwerks mit einer Vielzahl von Leitungstrassen. Gleiches gilt für die nichtvorhandene Konkurrenz zu höherwertigen Gewerbenutzern oder deren Beeinträchtigung.*

*Der Markt Roßtal und der Landkreis Fürth unterstützen auch im Hinblick auf die Förderung der mittelständischen Wirtschaft, insbesondere der regionalen Bauwirtschaft, und den Erhalt bzw. Ausbau von Arbeitsplätzen diesen Standort südlich von Raitersaich.*

*Nachdem keine besser geeigneten oder zumindest vergleichbar geeigneten Standorte mit Anbindung an Gewerbegebiete im Suchraum gefunden werden konnten und alle im Suchraum liegenden Gemeinden die Verfügbarkeit entsprechender Standortflächen schriftlich verneint haben, bleibt für das Unternehmen nur ein im Sinne des LEP nicht angebundener Standort, wie er südlich von Raitersaich nutzbar und auch langfristig verfügbar ist. Auch die Städte Zirndorf, Stein, Schwabach, Fürth und Nürnberg, die als erweiterter Suchraum einbezogen wurden, haben das Vorhandensein geeigneter schriftlich negiert.*

Hieraus begründet sich in diesem Fall - trotz der Lage im Außenbereich - ein Abweichen von den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Vermeidung von Zersiedelung durch Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist eine Ausnahme davon zulässig, „wenn die Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere Luftverunreinigungen oder Lärm, einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden“.

Es wird daher empfohlen für das Grundstück südlich von Raitersaich (Fl.St. 1033/1 und Teilfläche aus Fl.St. 1033, beide Gemarkung Raitersaich, die Bauleitplanungen für ein Sondergebiet „Baustoffrecyclinghof“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken einzuleiten.



Untersuchungsraum für mögliche Alternativstandorte

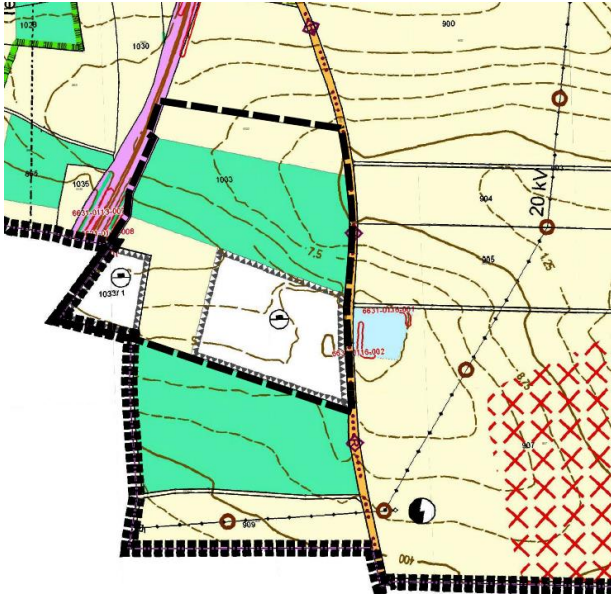
Quelle: BayernAtlas

### 3. Flächennutzungsplan sowie übergeordnete Planung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der am 16.05.2018 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Markts Roßtal stellt eine Fläche für die Landwirtschaft von West nach Ost verlaufend, südlich davon eine Fläche für Wald und ganz im Süden des Instruktionsgebietes westlich und östlich Flächen für Auffüllungen sowie dazwischen eine Restfläche für die Landwirtschaft dar.

Lediglich im mittig dargestellten Bereich der Fläche für Wald entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. In Abwägung aller Belange hat der Markt Roßtal beschlossen für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“ die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Anstelle der bisherigen Darstellungen sollen hier zukünftig Flächen für ein Sondergebiet Baustoffrecyclinghof und Flächen für Wald wirksam dargestellt werden.



Wirksame Darstellung im FNP



Geplante Darstellung im FNP

Im Umfeld des Planungsgebiets werden im Westen die Bahnlinie Nürnberg-Ansbach, im Norden wie im Osten angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden angrenzende Waldflächen dargestellt.

Wesentliche Konflikte zwischen den Darstellungen und den Planungen sowie den sich aus den Randbedingungen des Immissions- sowie des Boden- und Gewässerschutzes für die weiteren Planungen ergeben Rahmenbedingungen, werden nicht gesehen.

### 3.2 Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 anzupassen. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. Einzelne für Roßtal relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Roßtal keine zentralörtliche Funktion zugeteilt. Jedoch wurde der Markt Roßtal als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Roßtal befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Auf Ebene des Regionalplans wurde Roßtal als Unterzentrum an einer Entwicklungsachse bestimmt. Im Zuge der aktuell in Bearbeitung befindlichen 21. Änderung des Regionalplans soll Roßtal als Grundzentrum bestimmt werden.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind. Im Grundsatz (G) 2.2. des LEP wird für den ländlichen Raum ausgeführt, dass dieser so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann. Er soll seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern können.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“

Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Diesen Zielen trägt der Markt Roßtal mit der Planung in der Abwägung aller Belange Rechnung.

### Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP 7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Roßtal [...] erhalten und gestärkt werden.“ Roßtal wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.2 als Unterzentrum (Grundzentrum) bestimmt. Gemäß 2.2.2.2 (Z) sollen in den Unterzentren [...] Roßtal [...] die Arbeitsplatz-zentralität gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen wird im Abschnitt 5.1.1.1 des Regionalplans ausgeführt, dass „durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur [...] möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen [sind, J.B.]. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich

verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen [...] soll als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.“

Bzgl. der Entwicklung des Mittelstands wird unter 5.1.2.5 ausgeführt: „Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden.“

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiopte und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Roßtal hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

#### **4. Allgemeine Lage des Sondergebietes, Bestandssituation im Planungsgebiet und zu beachtende Rahmenbedingungen**

##### **4.1 Allgemeines**

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 500 m südlich von Raitersaich.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Kreisstraße FÜ 22 sowie daran anschließende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch angrenzende Waldflächen

im Westen: durch die Bahnlinie Nürnberg-Ansbach sowie daran anschließende landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nummer 1033/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 1033/1, jeweils in der Gemarkung



Buchschwabach. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 7,81 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen des Baustoffrecyclinghofs, die Ausgleichsfläche sowie den Verkehrsanschluss erforderlich sind. Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell als Fläche für eine Auffüllung, als Wald und landwirtschaftlich als Ackerflächen bzw. Grünland genutzt.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches liegt im Eigentum einer privaten Person, die das Vorhaben unterstützt und entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen mit der Fa. Hitz Erdbau GmbH getroffen hat.

#### **4.2 Topographie**

Das Gelände zeigte ursprünglich eine Geländevertiefung ca. in der Mitte des Geltungsbereiches von Westen kommend und nach Osten ansteigend. Dieser Bereich wurde großteils schon aufgefüllt. Nach Norden ist das Grundstück auch im tieferen Geländere relief bewaldet und soll zum Teil aufgefüllt werden.

Die Ackerflächen südlich des jetzigen Betriebsgelände liegen auf 397 m ü. NHN, die Waldflächen im Norden auf 397 m ü. NHN, der Tiefpunkt am Fuß des Bahndamms auf 390 m ü. NHN.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch von Westen über die Kreisstraße FÜ 22er Straße erschlossen. Von dort besteht Anschluss an die Bundesstraße B14, welche am Südrand verläuft. Von dort besteht in westlicher Richtung Anschluss zur Bundesautobahn BAB A 6. Das Planungsgebiet wird im Übrigen von mehreren Feldwegen in Nord-Süd sowie Ost-West-Richtung gequert.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen im Planungsgebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhanden. Die Stuttgarter Straße besitzt teilweise einen gesonderten Gehweg.

Als nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich der Bahnhofsteppunkt in Raitersaich in einem Abstand von ca. 1000 m Luftlinie an der Müncherlbacher Straße und die Bushaltestelle Ackerstraße in ca. 1.200 m Entfernung. Von hier ist der Anschluss in Richtung Roßtal und damit auch der Anschluss an die Bahn Richtung Ansbach oder Nürnberg gegeben.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Für den Bereich des Baustoffrecyclinghofs gibt es keine Anlagen zur Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser in gemeindliche Kanäle. Ebenso ist keine gemeindliche Anlage Löschwasserversorgung vorhanden oder geplant. Die erforderliche Infrastruktur ist somit als Inselfösung herzustellen.

Die Versorgung mit Trink- und Frischwasser erfolgt durch Lieferung mit Tankwagen und Lagerung in Frischwassertanks. Alternativ soll die Anbindung an das Leitungsnetz des Marktes Roßtal geprüft werden.

Wasser für Toiletten soll in Zisternen gesammelt werden und/oder als Grauwasser vorgehalten werden. Alternativ wäre ein Brunnen nach wasserrechtlicher Erlaubnis zu bohren.

Schmutzwasser der Toiletten, Duschen, Spülen usw. wird über eine Kleinkläranlage gesammelt und entsorgt. Private Kleinkläranlagen auf dem eigenen Grundstück müssen von einem anerkannten privaten Sachverständigen regelmäßig geprüft werden. Das Prüfergebnis ist der unteren Wasserrechtsbehörde mitzuteilen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird für die Sicherstellung des erforderlichen Löschwassers in einem Löschwasserteich nach DIN 14120 gesammelt und mit

mind. 1.000 m<sup>3</sup> Wassermenge vorgehalten. Die Löschwassermenge ist stetig zu prüfen, ausreichend vorzuhalten und bei Bedarf nachzuspeisen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird über ein Absetz- und Reinigungsbecken mit ca. 60 m<sup>3</sup> direkt dem Löschteich zugeführt.

Der Überschuss aus dem Löschteich wird einem Bevorratungsbecken mit ca 600 m<sup>3</sup> zugeführt. Aus dem Bevorratungsteich wird Wasser zum Ablöschen von Haufwerken zur Vermeidung von Staubentwicklung entnommen, deshalb ist hier eine Nachspeisung erforderlich.

Zuviel anfallendes bzw. überschüssiges Niederschlagswasser wird dann aus dem Bevorratungsbecken der angrenzenden Waldfläche über eine Mulde zur Versickerung zugeführt.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde eine orientierende hydrogeologische Standortbeurteilung in Anlehnung an den Leitfaden zu den Eckpunkten „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“, im Rahmen der Einrichtung des „Recyclinghof Raitersaich“ auf den Flurstück Nrn. 1033/1 und 1033 i.T. Gemarkung Buchschwabach, Gemeinde Roßtal, Landkreis Fürth erstellt. Diese Standortbeurteilung der [heka technik gmbh](#) aus Pegnitz liegt der Begründung bei und ist Teil der Begründung.

Zur Stromversorgung und zur Einspeisung überschüssigen Stroms aus den geplanten PV-Anlagen ist ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz geplant.

#### **4.5 Denkmale**

Baudenkmale, Bodendenkmale oder andere kulturhistorisch bedeutsame Zeugnisse sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In der historischen Karte von 1846 sind im Gebiet keine Siedlungsstrukturen dargestellt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler.

#### **4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotop sowie Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Keupers in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

In der Biotopkartierung Flachland wurden keine Flächen innerhalb des Planungsgebiets erfasst. Am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs wurden die Hecke an der Bahnböschung südlich von Raitersaich kartiert (Biotop-Nr. 6631-0001). Östlich der Ortsverbindungsstraße wurden die beiden kurzen Gehölzsäume an dem kleinen Teich erfasst (Biotop-Nr. 6631-0116).

Weitere gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Flächen für das geplante Sondergebiet „Baustoffrecyclinghof“ befindet sich in keinem Naturpark oder Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG Roßtal) befindet sich ca. 180 m nordwestlich des Geltungsbereichs.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 650 m Entfernung nordöstlich von Gottmannsdorf (Hirschbrunnenquelle, Heilsbronn 2210663000030).

#### **4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Das Planungsgebiet wurde durch die Nutzung als Lagerfläche und bisherigen Auffüllungen stark überformt. Die Bewertung der Böden hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit als wenig attraktiv einzuschätzen. Die im Planungsgebiet anstehenden Böden sind keine seltene Böden bzw.

Böden mit besonderer Lebensraumfunktion. Für die Landwirtschaft haben diese Böden eine durchschnittliche Ertragsfähigkeit und somit eine mittlere Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Lagerflächen (Verdichtung, Umlagerung, etc.) und der intensiven Landwirtschaft sind die natürlich vorkommenden Böden stark verändert.

In der hydrogeologischen Standortbeurteilung werden die geologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Vorhabens wie folgt charakterisiert: Die im Untergrund anstehenden, fein- bis mittelkörnigen, weißgrauen, beigegrünen bis grüngrauen Sandsteine des sogenannten Coburger Sandsteins der Hassberge-Formation werden aus dem unteren mittleren Keuper bzw. weniger differenziert des Blasensandsteins gebildet. Den meist gebankten, selten plattigen Sandsteinen sind Ton- bzw. Schluffsteinlagen zwischengeschaltet.

Die Sandsteine verwittern tiefgründig zu schluffig-tonigen Sanden bzw. Mürlsandsteinen. Insgesamt beträgt die (Rest-)Mächtigkeit des Coburger Sandsteins am Standort ca. 14 m. Bei den unter den Sandsteinen anstehenden Lehrbergschichten aus dem unteren Mittleren Keuper handelt es sich um schluffige Ton-/Mergelsteine von ziegelroter bis grüngrauer Färbung mit zwischengeschalteten Dolomitsteinlagen und Gipsinseln sowie lokal mit fein- bis mittelkörnigen geringmächtigen Sandsteinbänken.

Grundsätzlich ist für diese Flächen davon auszugehen, dass es sich um anthropogen beeinflusste Böden handelt, die in ihrer Leistungsfähigkeit als eingeschränkt einzustuft werden. Die aufgefüllten Flächen / Lagerflächen sind als Vorbelastung des Bodens zu bezeichnen. Für die Flächen ist eine starke anthropogene Veränderung anzunehmen. Bei den unbebauten Wald- und Gehölzflächen kann von weitgehend intakten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer.

#### **4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastung**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch per se nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen. Ein Entsprechender textlicher Hinweis soll aufgenommen werden.

#### **4.9 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Erdwärmekollektoren ist durch den Vorhabenträger aktuell nicht geplant.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls dennoch möglich. Details sind durch den Vorhabenträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend.

#### **4.10 Immissionen**

Es grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Westlich des Gebietes grenzt die Bahnlinie Nürnberg-Ansbach an. Aus dieser bestehenden Nutzung der Bahn können Immissionen aus Verkehrslärm sowie Staub, Flugrost u.ä. entstehen. Die Belastungen aus dem Bahnbetrieb sind vom Vorhabenträger hinzunehmen.

Östlich des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße FÜ 22. Hieraus entstehen Belastungen aus Lärm, Staub und Abgasen, die vom Vorhabenträger hinzunehmen sind.

### **5. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzung und Größe des ausgewiesenen Gebietes**

#### **5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen**

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Die Festsetzung entwickelt sich im nur in Teilen aus den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Roßtal. Es wird somit im Parallelverfahren Gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, so dass auch hier eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet werden kann.

Die Ausweisung dient der städtebaulich geordneten Entwicklung des Sondergebietes „Baustoffrecyclinghof Raiteraich“.

Der Vorhabenträger wird sich zur Durchführung einer von ihm als bedarfsorientiert konzipierten Bebauung verpflichten, auch wenn er im Zeitpunkt der Verpflichtung noch keine konkrete Bebauung plant. Überbaubare Flächen sowie die Höhenentwicklung der Gebäude, die maximal zulässige Auffüllhöhen des Geländes sowie der geplanten Dauermieten werden im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

Um erleichtert Anpassungen an veränderte Bedürfnisse von Endnutzung vornehmen zu können, ohne ein Satzungsänderungsverfahren durchlaufen zu müssen, wurde für diesen Bereich der Weg des § 12 Abs. 3a BauGB beschritten. Insoweit werden im Durchführungsvertrag und nicht bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen Festlegungen zur Konkretisierung der Vorhaben getroffen.

Hiermit wird die städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung des Gebietes gewährleistet.

Die Höhenentwicklung der Baustrukturen orientiert sich an den vorhandenen Baumhöhen der angrenzenden Waldflächen im im Westen, Norden und Süden. Somit wird eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt.

#### **5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 7,81 ha.

Davon sind bisher ca. 2,85 ha als Ackerland, 2,81 ha als Wald und ca. 3,15 ha als Fläche für ein Sondergebiet Baustoffrecyclinghof vorgesehen.

#### **5.3 Erschließungskosten, städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug der Bebauungsplanaufstellung entstehen der Marktgemeinde Roßtal keine Kosten. Kosten durch Dritte für Planung und Umsetzung der notwendigen baulichen Maßnahmen trägt der Vorhabenträger. Die Kostenübernahmen werden mittels städtebaulicher Verträge zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

## 6. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen. Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden insbesondere grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen, für Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es werden Flächen für ein Sondergebiet im Sinne § 11 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht. Auch die geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers (Baustoffrecycling und Lagerung von Aushubmaterial) lassen sich unter den zulässigen Nutzungen eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO zusammenfassen.

Für die zulässigen Arten der Nutzung im Baugebiet wurde z.B. die Betriebszeit (Nutzungszeit) auf Wochentage von 6.00 bis 20.00 Uhr beschränkt, Wohnungen für Betriebsangehörige sollen nicht zulässig sein.

Auch für die zu lagernden Stoffe werden Beschränkungen nach Art (Auflistung anhand der Abfallverzeichnisverordnung -AVV- mit dem jeweiligen AVV-Nummer) und der Menge des täglichen Durchsatzes (450 m<sup>3</sup> bzw. 650 t) sowie der maximalen Lagermenge von unaufbereiteten Materialien (15.000 m<sup>3</sup>) getroffen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), welche das Verhältnis der überbaubaren Flächen zur Grundstücksgröße wiedergibt ist für den geplanten Baustoffrecyclinghof nicht zielführend. Gleiches gilt auch für eine fiktive Geschossflächenzahl (GFZ), welche das Verhältnis der Geschossflächen zur Grundstücksgröße spiegelt. Sinnvoller erscheint die Festlegung der überbaubaren Flächen innerhalb von Baugrenzen, der maximalen Gebäudegrundflächen sowie der Gebäudehöhen mit NHN.

Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude mit maximal 414,0 NHN und orientiert sich an den Baumhöhen des südlich und nördlich angrenzenden Waldes. Gleiches gilt für die Dauermieten inklusive Eingrünung zwischen Betriebsgelände und Wald sowie zur Fü 22 hin. Somit ist eine verträgliche Höhenentwicklung unter Beachtung des Umfeldes gewährleistet.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), Status 170, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Aufgrund der bereits erfolgten Veränderungen des natürlichen Geländes wird das Gelände neu festgelegt. Als neue maximale Geländehöhe gilt 399,0 NHN. Diese maximale Geländehöhe soll sowohl für weitere Auffüllungen als auch für die notwendigen inneren Erschließungsstraßen gelten. Ausgenommen sind temporäre Haufwerke sowie die festgesetzten Dauermieten. Die Abstandflächen sind auf das sich hieraus ergebende Geländeniveau zu ermitteln und nachzuweisen. Ein Bezug auf das natürliche Gelände ist im vorliegenden Fall aufgrund der zwingend notwendigen Veränderungen der Höhenentwicklung als ungeeignete Festsetzung zu erachten und wird somit verworfen.

Die überbaubare Fläche soll jeweils für Betriebsgebäude auf 3.500 m<sup>2</sup> und überdachte Schüttboxen auf ebenfalls 3.500 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Die überbaubaren Flächen werden durch die im Planblatt eingezeichnete Baugrenze bestimmt.

Eine Bauweise nach § 22 Baunutzungsverordnung soll nicht festgesetzt werden, da sich aus dem Betrieb des Baustoffrecyclinghofs sowohl die Anforderung als geschlossene Bauweise mit über 50 m horizontaler Gebäudeausdehnung (z.B. Lagerhaltung) als auch für eine offene Bauweise mit unter 50 m horizontaler Gebäudeausdehnung (z.B. Verwaltung, Sozialräume) ergeben kann.

Weitere Details können auch in den Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt werden.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wurde zum Schutz von Sachwerten eine Bauverbotszone mit einer Tiefe von 25 m zu Gunsten einer Baumfallzone eingerichtet.

Die geplanten Festsetzungen sind unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften sollen nur zur Einfriedung des Grundstückes getroffen werden. Die Betriebsflächen sind zu den angrenzenden Waldflächen, zu Bahnflächen sowie zur privaten Verkehrsfläche hin einzufrieden. Die private Verkehrsfläche darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden, da diese als Warte- und Kontrollzone vor dem eigentlichen Betriebsgelände dienen soll.

## **6.3 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt fest, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen sein müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Das GEG ist der zentrale Baustein im Bauwesen für die Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Eigentümer neu errichteter Gebäude sind somit verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Zur Eigenversorgung plant der Vorhabenträger die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

## **7. Erschließung, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

Die Anlieferung und Abfahrt des Betriebsgeländes mit Baustoffen, Humus, Aushubmaterial, Abfällen usw. erfolgt in erster Linie mit Lastkraftwagen (3-Achser, 4-Achser, Sattelzüge usw.). Die Anbindung für den LKW-Verkehr führt überwiegend über die Kreisstraße FÜ 22 in Richtung Müncherlbach auf die Bundesstraße 14.

Die äußere und innere Erschließung des Planungsgebietes ist als ausreichend sicher zu erachten. Eine weitere Erschließung des Planungsgebietes ist nicht erforderlich.

### **7.2 Kanal und Wasserversorgung sowie Löschwasserversorgung**

Für den Bereich des Baustoffrecyclinghofs gibt es keine Anlagen zur Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser in gemeindliche Kanäle. Ebenso ist keine gemeindliche Anlage Löschwasserversorgung vorhanden oder geplant.

Die erforderliche Infrastruktur ist somit als Insellösung herzustellen.

Die Versorgung mit Trink- und Frischwasser erfolgt durch Lieferung mit Tankwagen und Lagerung in Frischwassertanks. Alternativ soll die Errichtung eines Brunnens geprüft werden. Die Anbindung an das Leitungsnetz des Marktes Roßtal wird ebenfalls geprüft. Aufgrund der vielen betroffenen privaten Grundstücken ist es aber sehr schwierig eine Trasse für die Trinkwasserversorgung zu finden. Da hier kein Ringleitungsschluss der Versorgungsleitung erfolgen kann und mit geringen Trinkwasserentnahmen zu rechnen ist, ergeben sich auch Probleme für die Trinkwasserhygiene in Form möglicher Verkeimungen.

Wasser für Toiletten soll mittels Zisternen von den Dachflächen eingefangen werden. Der Zisternenfüllstand ist stetig zu prüfen und bei Erfordernis (Trockenperioden) mittels Wasserlieferung auszugleichen.

Schmutzwasser der Toiletten, Duschen, Spülen usw. wird über eine Kleinkläranlage gesammelt und entsorgt. Private Kleinkläranlagen auf dem eigenen Grundstück müssen von einem anerkannten privaten Sachverständigen regelmäßig geprüft werden. Das Prüfergebnis ist der unteren Wasserrechtsbehörde mitzuteilen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen wird über ein Absetz- und Reinigungsbecken mit ca. 60 m<sup>3</sup> gereinigt und dem Löschwasserteich nach DIN 14120 zugeführt. Dies dient der Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge in einem Löschwasserteich nach DIN 14120 und wird somit mit mind. 1.000 m<sup>3</sup> Wassermenge vorgehalten. Sobald die Mindestfüllmenge beim Löschwasserteich erreicht ist, wird das überschüssige Wasser einem Wasserbevorratungsbecken mit 600 m<sup>3</sup> zugeführt. Das Wasser aus der Bevorratung dient der Befeuchtung der Haufwerke zur Vermeidung von Staubentwicklung und Erosion. Überschüssiges Wasser aus dem Bevorratungsbecken wird dann der angrenzenden Waldfläche zur Versickerung zugeführt.

Fehlendes Löschwasser ist rechtzeitig auszugleichen. Die ausreichende Löschwassermenge von 1.000 m<sup>3</sup> ist stetig zu kontrollieren und vorzuhalten. Die Bevorratung von Wasser zum Befeuchten der Haufwerke ist ebenfalls stetig zu prüfen und vorzuhalten.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde eine orientierende hydrogeologische Standortbeurteilung in Anlehnung an den Leitfaden zu den Eckpunkten „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“, im Rahmen der Einrichtung des „Recyclinghof Raitersaich“ auf den Flurstück Nrn. 1033/1 und 1033 i.T. Gemarkung Buchschwabach, Gemeinde Roßtal, Landkreis Fürth erstellt. Diese Standortbeurteilung der heka technik gmbh aus Pegnitz liegt der Begründung bei und ist Teil der Begründung.

### **7.3 Stromversorgung**

Zur Stromversorgung und zur Einspeisung überschüssigen Stroms aus den geplanten PV-Anlagen ist ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz geplant. Die Anschlussmöglichkeiten wurden vom Vorhabenträger geprüft und mit dem Energieversorger abgestimmt.

Bei der Anbringung von Photovoltaikmodulen an Fassaden- oder auf Dachflächen ist darauf zu achten, dass von diesen keine Blendwirkung auf den Bahnverkehr ausgeht.

### **7.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Fürth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Dies ist durch die geplante private Erschließung gut vorgegeben. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

Soweit aus der Nutzung gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

## 8. Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmale. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911 9773 - 0, zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 26.03.2019

*Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

*(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## 9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Die geplanten Gebäude sollen ohne Keller ausgeführt werden. Mit einem Eingriff in das Grundwasser oder Auswirkungen durch Schichtenwasser wird für die zu errichtenden Bauwerke und Erschließungsanlagen nicht gerechnet. Niederschlagswasser wird während der Bauzeit zur Versickerung in die geplante Versickerungsmulde im nördlichen Wald abgeleitet.

Dem Vorhabenträger wird aufgrund der topographischen Situation und möglicher Oberflächenwasserereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der benachbarten Grundstücke verändert werden. Dies gilt insbesondere für die angrenzenden Flächen der Bahn und der Kreisstraße Fü 22 sowie auch für den Fall von Starkregenereignissen.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind während der Bauphase entsprechende Schutzmaßnahmen noch nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.



Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher in der Gesamtbetrachtung mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet „Baustoffrecyclinghof“. Damit ergeben sich Herausforderungen an den Brandschutz durch die Nutzungen. Die Feuerwehr in Roßtal ist für die sich ergebenden Anforderungen und besonderen Aufgaben an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst entsprechend der in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgestattet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis 15 m Gebäudehöhe zulässig. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr des Markts Roßtal verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Zirndorf, Oberasbach und Heilsbronn stationiert.

Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, ist aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes ein Nachweis des zweiten Rettungsweges für alle baulichen Anlagen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Wird der vorbeugende Brandschutz gemäß der Industriebaurichtlinie nachgewiesen, sind die hier aufgeführten Bestimmungen für Einbauten, Geschosse und Ebenen, den Löschwasserbedarf Aufstellflächen und Umfahrten für die Feuerwehr udgl. zu beachten.

Soweit eine Befahrbarkeit als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der Feuerwehr in Raitersaich beträgt ca. 1,0 km. Die Entfernung zum Gerätehaus der Feuerwehr in Roßtal beträgt ca. 6,0 km.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus einem Löschwasserteich im Bereich des Firmengeländes. Der Löschwasserteich muss mindestens 1.000 m<sup>3</sup> vorhalten und mindestens 2,0 m tief sein.

Zur Löschwasserentnahme ist ein Saugschacht geplant. Es ist sicher zu stellen, dass die Entnahmeverrichtung jederzeit eisfrei (Frostsicher) ist. Die Entnahmestelle ist so herzurichten, dass sie über eine Zufahrt erreicht werden kann.

Das Saugrohr muss einen Innendurchmesser von 125 mm haben und die Länge darf nicht mehr als 10m betragen. Die Einlauföffnung des Saugrohres soll in Höhe des Teichbodens liegen und wird mit einem nicht rostenden zylindrischen Sieb versehen. Als Sauganschluss muss ein Löschwasser-Sauganschluss nach DIN 14244 verwendet werden (A-Festkupplung). Die Rohrleitung zwischen der Einlauföffnung und der Sauganschlusskupplung muss unbedingt luftdicht verarbeitet sein.

Die Zufahrt muss den Anforderungen an Feuerwehzufahrten (DIN 14090) entsprechen.

Der Löschwasserteich muss mindestens 1,25m hoch umfriedet sein. Zwischen der Einfriedung und dem Löschwasserteich muss ein begehbare Streifen von mindestens 1m vorhanden sein. Im Zufahrtbereich muss eine verschließbare Tür von mindestens 1m breite vorhanden sein. Die Tür muss sich mit einem Dreikantschlüssel der Feuerwehr öffnen lassen.

In den Löschwasserteich darf kein Schmutzwasser eingeleitet werden. Wird Niederschlagswasser zum Nachfüllen genutzt, ist dieses über einen Sandfang zu leiten. Fließende Gewässer dürfen nicht durch Löschwasserteiche hindurchgeführt werden (Gefahr der Verschlämmung).

Der Löschwasserteich ist mit einem Schild nach DIN 4066-B3 dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Löschwasserteiche sind so zu pflegen und zu warten, dass kein Schlamm anfällt jederzeit Löschwasser entnommen werden kann.

Der beispielhafte Richtwert der Industriebaurichtlinie für den Löschwasserbedarf ist mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 Stunden für Brandabschnitte unter 2.500 m<sup>2</sup> anzunehmen. Bei größeren Brandabschnitten von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> mit mind. 192 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 Stunden. Dazwischen ist die erforderliche Löschwassermenge linear zu ermitteln. Somit kann bei einem Löschwasserteich mit einer Größe von 1.000 m<sup>3</sup> von einer ausreichenden Grundversorgung nach DIN 14244 mit Löschwasser im Plangebiet ausgegangen werden. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes könnte anhand des Nachweises nach der Industriebaurichtlinie auch eine kleinere erforderliche Löschwassermenge nachgewiesen werden und eine Befreiung bedingen. Die Befreiung muss dann städtebaulich vertretbar im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sein. Voraussetzung dafür ist, dass die Abweichung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 1 BauGB vereinbart ist und deshalb zulässiger Inhalt eines Bebauungsplans sein könnte.

Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr wird angeraten.

## 11. Immissionsschutz

Zur Überprüfung einer möglichen Überschreitung zulässiger Orientierungswerte aus der DIN 18005 wurde durch die Wölfel Engineering GmbH + Co KG aus Höchberg eine Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb erstellt. Dieser Bericht mit der Berichtsnummer L70702.002.01.001 vom 07.02.2022 liegt der Begründung bei und ist Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf. Aufgrund der eingeschränkten Betriebszeiten, des Abstandes zur nächstgelegenen Wohnnutzung und des geringen Verkehrsaufkommens aus dem Betrieb des Baustoffrecyclingshofs kommt die Schallimmissionsprognose für die nächstgelegenen Wohngebiete in Raitersaich, in Gottmannsdorf und in Müncherlbach zu folgender Bewertung der Ergebnisse:

*Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Geräuschimmissionen des geplanten Betriebs die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) tags um mindestens 6 dB unterschritten sind.*

*Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb vorgesehen.*

*Unzulässige Überschreitungen des Richtwerts durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten.*

*Hinsichtlich des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf der öffentlichen Straße sind durch den Betreiber keine organisatorischen Maßnahmen zur Lärminderung zu ergreifen*

Nachdem aber bekannt ist, dass die Ortsdurchfahrt von Buchschwabach stark durch das Verkehrsaufkommen belastet wird, wurde die Firma Wölfel Engineering GmbH, Max-Planck-Str. 15, 97204

Höchberg mit einer Stellungnahme zur Erhöhung Verkehrslärmemissionen auf der B14 in Buchschwabach anhand des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Betrieb des geplanten Baustoffrecyclinghofs durch die Fa. Hitz Erdbau GmbH beauftrag. Die Stellungnahme vom 23.07.2020 liegt der Begründung bei und trifft abschließend folgende Feststellung: .....

*In Anlehnung an die Bewertung der TA Lärm für den Anlagenbetrieb befinden sich die Immissionsorte im Ortsteil Buchschwabach deutlich weiter als 500 m von der Anlage entfernt und es liegt eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem bereits hohen Verkehr auf der Bundesstraße vor. Während der Nacht entsteht kein zusätzlicher Verkehr durch den Baustoffrecyclinghof. Die aufgezeigte mögliche Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen tagsüber führt aus gutachterlicher Sicht nicht zu Anforderungen an weitere Schallschutzmaßnahmen.*

Zum Schutz vor Staubentwicklung und -erosionen beim Betrieb zum Baustoffrecycling sind geeignete Maßnahmen zur Befeuchtung der Haufwerke geplant. Gesammeltes Wasser der Dachflächen und befestigter Flächen wird für diesen Zweck zum Ablöschen gespeichert.

Leichte und durch Wind transportierbare Materialien sollen in geeigneten baulichen Anlagen (Trockenlagerhallen), Containern und Schüttboxen zwischengelagert werden.

Neben den LKW-Transportfahrzeugen ist der Einsatz folgender Maschinen geplant:

*Trommelsieb, Flachdecksieb, Haldenförderband, Bagger, Radbagger, Hydraulikscherer, Siebgatter, Sieblöffel sowie mobiler Prallbrecher*

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

## **12. Grünordnung**

### **12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Einbindung des Sondergebietes in die offene landwirtschaftliche Flur wird durch mehrere neue Pflanzmaßnahmen erreicht. Erstens werden neue Heckenflächen auf dem Erdwall der das Gelände nach Osten und Norden abschirmt gepflanzt (Ausgleichsfläche AE 1). Und zweitens wird nördlich des bestehenden Waldes zusätzlich ein ca. 73 m breiter Waldstreifen aufgeforstet (Ausgleichsfläche AE 2). Durch diese Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wird eine effektive Einbindung der Betriebsflächen gewährleistet und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Von außen ist das Betriebsgelände nahezu nicht einsehbar.

Die Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen dienen der Schaffung von Lebensraum für Tierarten. Hierdurch wird aber auch die heimische Flora gestärkt (Aufforstung von naturnahen Laubmischwäldern) und die zukünftigen Waldflächen tragen zur Verbesserung der lokalen klimatischen Verhältnisse bei.

Aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes und um rasch eine ausreichend dichte Gehölzpflanzung zu erreichen, werden Mindestpflanzqualitäten und der Pflanzabstand vorgegeben. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen und die Auf-

forstung sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und sofern erforderlich entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen.

## 12.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten

Aus artenschutzrechtlicher ist der Baum- und Gehölzbestand im Plangebiet potentieller und tatsächlicher Lebensraum für zahlreiche Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.). Um mögliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen ist das Vorhandensein besonders geschützter Tierarten durch eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung geprüft worden.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Ausgleich werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht und im Artenschutzgutachten.

## 12.3 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umwandlung von Waldflächen zu Betriebsflächen ist als wesentlicher Eingriff in die Natur und Landschaft zu werten. Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Vorgehensweise bzgl. der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Fürth abgestimmt. Demnach werden die Eingriffe, die durch die Festsetzungen des B-Planes entstehen, den Vorgaben der BayKompV bewertet und bilanziert. Dies hat den Hintergrund, dass im Bauantrag vom 05.12.2017 die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bereits nach der BayKompV durchgeführt wurde. Um die Vergleichbarkeit mit vorausgegangenen Planungen zu gewährleisten wird daher auch für den B-Plan die BayKompV angewendet.

## 12.4 Pflanzenliste

Pflanzenliste für die Baum-Strauchhecke auf der Nordseite des Erdwalls. Mindestqualitäten: Sträucher 60-80 cm, Heister 100-150 cm. Pro m<sup>2</sup> ist ein Strauch zu pflanzen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches (autochthones) Pflanzenmaterial zu verwenden.

### Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

### Straucharten:

Cornus mas	Kornelkirsche
------------	---------------

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana -	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 13. Umweltbericht

#### 13.1 Einleitung

##### 13.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Um eine geordnete städtebauliche Neuentwicklung, die bauliche und sonstige Nutzung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der Markt Roßtal führt das Bebauungsplanverfahren Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“ für den bestehenden Lagerplatz der Firma Hitz Erdbau GmbH in Buchschwabach (Flur-Nr. 1033/1, Teilfläche der Flur-Nr. 1033 Gemarkung Buchschwabach) durch.

Zu den Leistungen der Firma Hitz Erdbau GmbH (Stuttgarter Straße 14-16, 90574 Roßtal) zählen Erdbau, Abbruch, Transporte, Humus und Recycling, Tiefbau und Spezialtiefbau. Die Firma betreibt in Roßtal – Buchschwabach südlich von Raitersaich den bisherigen Lagerplatz zur Geländeauffüllung und für die Aufbereitung von Erdmaterial. Eigentümer der beiden Grundstücke ist Herr Hans Volland (Gottmannsdorfer Straße 1, 90574 Roßtal). Die Betriebsinhaber traten im Jahr 2017 an den Markt Roßtal heran und brachten ihren Wunsch zur Weiterentwicklung des bestehenden Lagerplatzes zum Ausdruck.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen. Parallel wird ein Antrag zur Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gestellt.

#### Rechtliche Grundlagen

Die Firma Hitz Erdbau GmbH hat am 27.11.2002 eine auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung zur Nutzung einer Teilfläche der Flur-Nr. 1033 und dem gesamten Flurstück Flur-Nr. 1033/1, Gemarkung Buchschwabach erhalten. Die im Norden gelegene Waldfläche wurde von der Auffüllung ausgenommen. Am 14.02.2008 erging eine weitere Baugenehmigung zur Fortsetzung der Nutzung (442-BV 515/2007). Für die im Bauantrag von 2008 dargestellten Flächen wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aufgezeigt. Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt.

Für die geplante Erweiterung des Lagerplatzes nach Norden in die bestehende Waldfläche wurde am 05.12.2017 ein weiterer Bauantrag gestellt. Der Bauantrag wurde dann aber mit E-Mail vom 20.12.2018 an das Landratsamt Fürth zurückgenommen. Die Rücknahme des Bauantrages erfolgte auf Grund der Besprechung mit dem Landratsamt am 07.11.2018 und dem daraus resultierendem Schreibens vom 06.12.2018 des Landratsamtes, welches anführt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht gegeben ist. Dies wird damit begründet, dass nach § 35 Abs. 1 BauGB die notwendige Privilegierung nicht gegeben sei und einer Genehmigung im Einzelfall eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch die im Flächennutzungsplan wirksam eingetragenen Flächen für Landwirtschaft, Fläche mit Aufschüttungen sowie Waldflächen als öffentlicher B

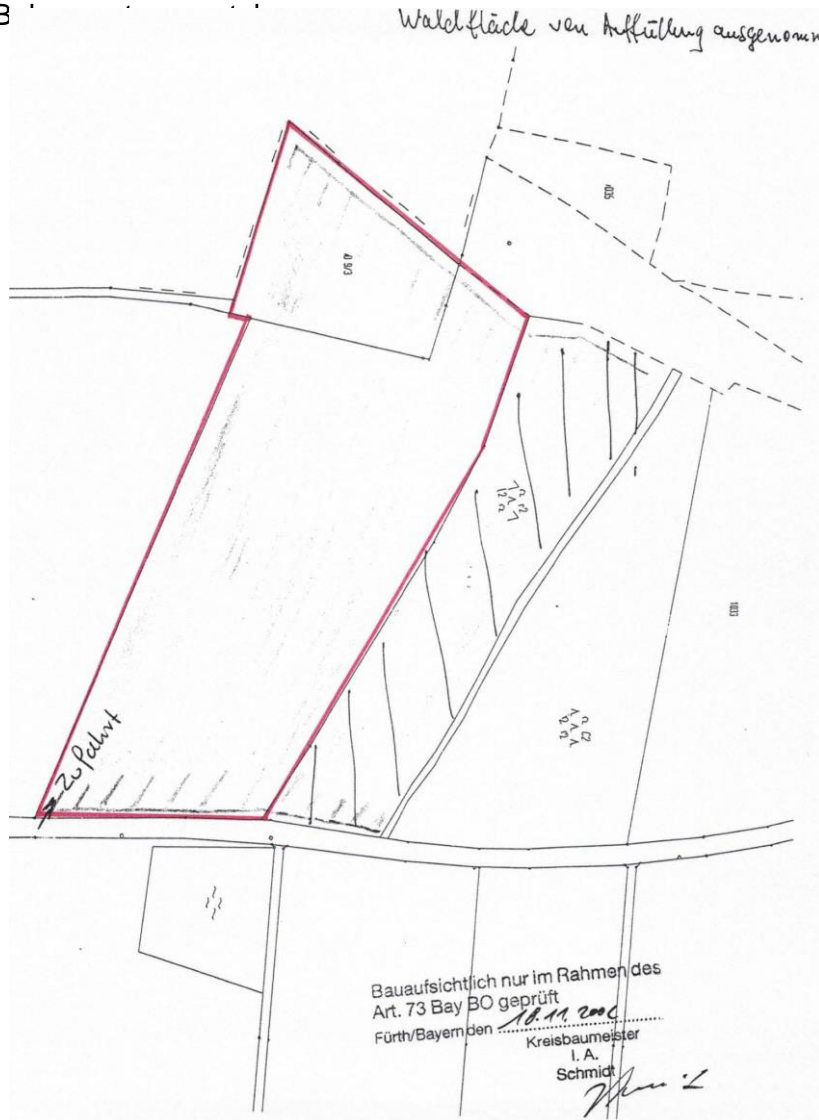


Abb. 1: genehmigte Fläche für die Auffüllung, Quelle: Baugenehmigung vom 14.02.2008  
Der rechte Blattrand zeigt nach Norden

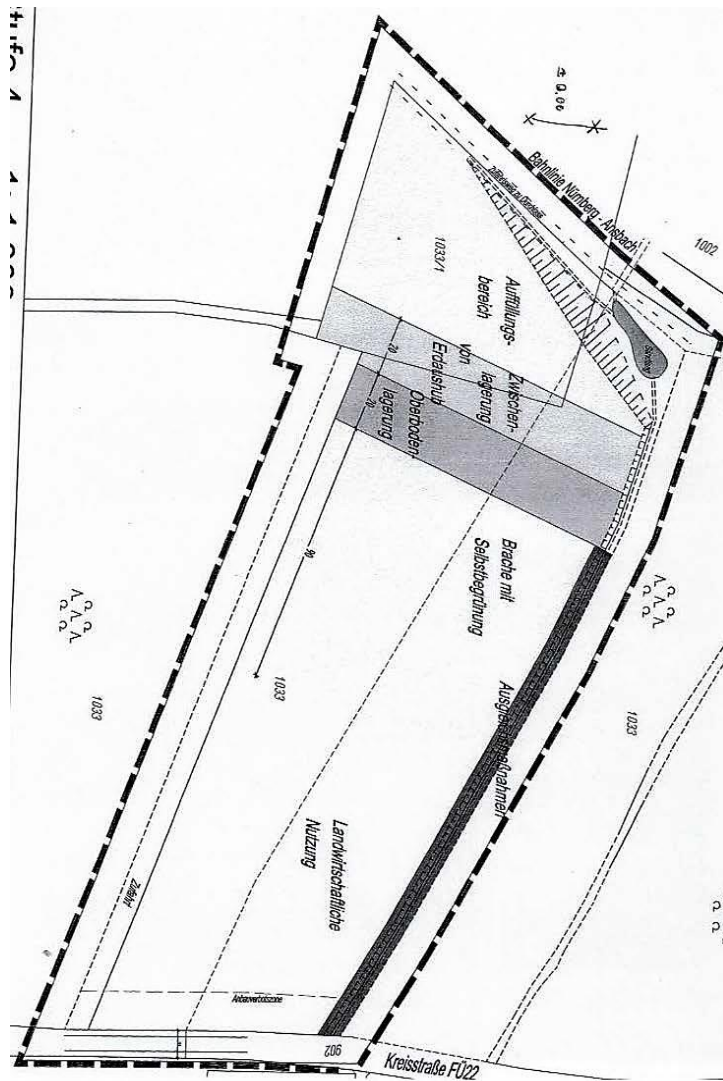


Abb. 1: LBP vom 31.01.2008  
Der rechte Blattrand zeigt nach Norden 13.1.1.1 Städtebauliche Daten

### 13.1.1.1 Betriebliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7,81 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

### 13.1.1.2 Betriebliches Konzept

Die Firma Hitz Erdbau GmbH führt seit 2002 die Auffüllung der Ackerfläche (Flur-Nr. 1033/1, Teilfläche der Flur-Nr. 1033 Gemarkung Buchschwabach) durch. Die Ackerfläche ist mittlerweile größtenteils verfüllt, auf dem nördlichen Teil befindet sich noch die Waldfläche.

Gesetzliche Vorgaben erfordern zukünftig bei der Entsorgung / Verwertung von Baugrubenaushub und Bauschutt geeignete Lagerflächen für die Aufbereitung von wiederverwertbarem Material. Zusätzlich müssen Flächen zur Feststellung des Verwertungs- oder Entsorgungsweges des lagernden Materials zur Verfügung stehen. Nach der Verfüllung der bereits genehmigten Flächen soll daher zusätzlich eine Waldfläche im nördlichen Teil der Flurnummer 1033, mit einer Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> gerodet und eingeebnet werden, um das Gelände für Lager und Aufbereitungszwecke nutzen zu können. Außerdem

sollen Sozial- und Büroräume, ein Fahrzeugunterstand, eine Wiegeeinrichtung, Schüttgutboxen, eine Trockenlagerhalle und asphaltierte Lagerflächen errichtet werden

Das gelagerte Volumen der einzelnen Abfallchargen wird im Rahmen der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt, täglich werden ca. 400 m<sup>3</sup> bzw. 600 t aufbereitet. Bei den angelieferten Materialien handelt es sich um Ziegel- oder Betonschutt der zwischengelagert, gebrochen und einem breiten Kundenkreise für Bauvorhaben wieder zur Verfügung gestellt wird. Die Aufbereitung der Materialien erfolgt nach Vorzerkleinerung durch einen Hydraulikbagger mit Schereneinrichtung und mit Hilfe einer Mobilten Brechanlage, die durch einen Bagger beschickt wird. Der Austrag erfolgt durch ein kettenmobiles Haldenband. Angelieferte und aufbereitete Materialien werden offen, bzw. überdacht auf dem Gelände gelagert.

Angeliefertes Aushubmaterial und Oberboden wird getrennt auf befestigte Flächen abgekippt und auf Mieten gelagert. Durch Aussieben mittels Trommelsieb bzw. Flachdecksieb von Grobkorn bzw. Organikanteil und zumischen von Sand wird nicht verwertbares Aushubmaterial bzw. Oberboden zu einem Produkt Füllboden bzw. Humus. Das verwertbare mineralische Überkorn wird mittels mobiler Brechanlage zu Recyclingschotter verarbeitet. Nur ein geringer Rest des nicht verwertbaren Überkorns muss noch auf Deponien entsorgt werden. Ausgesiebter Organikanteil kann in Kompostierungen verwertet werden. Die erzeugten Produkte werden nach erfolgter Eigen- und Fremdüberwachung dem Baustoffkreislauf zugeführt und finden als Material für Baugruben- und Grabenverfüllung, Leitungsbettung, Filterschicht, Polsterschicht, Wegebau, Pflanz- und Grünflächen Verwendung.

Es erfolgt die Zwischenlagerung von Boden zur Deklaration unter überdachter Fläche mit den Zuordnungswerten der Deponieklasse bis DK 2 bzw. der Einbauklasse Z.2 gemäß LAGA 1997 bzw. Vordeklarierten unbelasteten Boden Z.0 auf Freiflächen. Die anschließende Entsorgung wird gemäß den vorgeschriebenen Richtlinien durchgeführt:

- Lagerung von Boden bis DK 2 und Bauschutt bis RW 2 auf Haufwerken unter überdachter Fläche bzw. vordeklarierten unbelasteten Boden Z.0 auf Freifläche zur Durchführung von Haufwerksbeprobungen die aus Platzgründen nicht auf Baugrundstücken durchgeführt werden kann.
- Boden und Bauschutt aufbereitung durch Brechen und Sieben.
- Sand Kies Schotter Humus Lagerung und Vertrieb.
- Lagerung von Ausstattung und Baustoffen für Verwendung im Tiefbau Erd und Abbruchbereich.
- Niederschlagswasser von versiegelten oder verdichteten, nicht belasteten Bereichen wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das unbelastete Regenwasser in den Waldrandbereichen nördlich des geplanten Erdwalls flächig zu versickern.
- Das Grauwasser von Sanitär muss in abflusslose Tanks (z.B. WC-Container) gesammelt und anschließend durch eine geeignete Abholung entsorgt werden. Alternativ wird die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage geprüft.
- Stellplatzanlagen Lagerflächen und Wege ohne übergeordnet Erschließungsfunktion werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Davon ausgenommen sind Flächen auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.
- Die Belieferung des Betriebsgeländes mit Baustoffen und Abfällen die für ein Recycling bzw. Sammlung vorgesehen werden und der Abtransport zur Verwertung erfolgen mit LKW.



- Die Anbindung für LKW Verkehr des Anlagengrundstückes erfolgt ausschließlich über die Kreisstraße FÜ22 Richtung Müncherlbach auf die Bundesstraße 14.
- Es werden Container und Lagerboxen (teilweise überdacht) für Lagerung oder Zwischenlagerung errichtet.

### 13.1.1.3 Verkehrssituation

Die Zufahrt erfolgt über die B 14 und die Kreisstraße FÜ 22. Pro Tag erreichen bzw. verlassen ca. 25 LKW den Lagerplatz. Die Betriebszeiten sind Mo – Fr, 6.00 - 20.00, Sa. 6:00 – 16:00.

### 13.1.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Für eine weitergehende Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens sei auf die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“, sowie auf das Planblatt verwiesen. Die Einzelheiten sind dort nachzulesen.

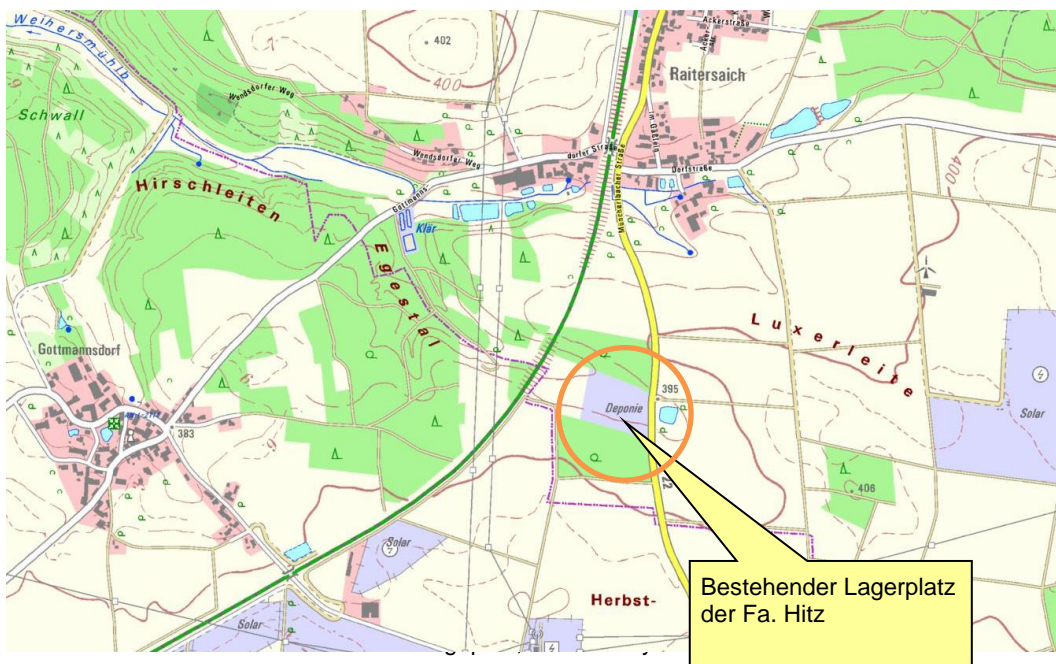


Abb. 2: Lageplan, Quelle: Bayern-Atlas



Abb. 3: Schrägbild, Quelle: google earth

### **13.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis i sowie § 1a BauGB sind bei der Änderung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. Es sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Verfahren zur Umweltfolgenabschätzung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG und Flora-Fauna-Habitats-Verträglichkeitsprüfung) zusammengefasst und vollständig in das Bauleitverfahren integriert.

Die ökologische / naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird gemäß den Vorgaben der BayKompV und nicht nach dem Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgearbeitet. Dies hat zum Hintergrund, dass im Bauantrag vom 05.12.2017 die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bereits nach der BayKompV durchgeführt wurde. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten wird daher auch für den B-Plan die BayKompV angewendet. Nach Auskunft der Regierung von Mittelfranken steht es den Gemeinden frei, neben der Nutzung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden in der Bauleitplanung anzuwenden, da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt (S. 2 des Leitfadens).

In einem weiteren Schritt werden die Kompensationsmaßnahmen konkretisiert. Die Ergebnisse werden in den Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan übernommen.

Als Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht zum Entwurf wurden folgende weitere Gutachten herangezogen:

- Fachliche Stellungnahme zum Vorkommen von Lebensstätten wildlebender Tiere  
Untersuchungsfläche: Roßtal - Kohlleite Buchschwabach 1033 Tfl., 1033/1  
TreeTopSolutions, Dipl.-Biologe Bastian Erdorf,  
Oedenreutherhauptstraße 19, 90574 Roßtal  
15.05.2018
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Markt Roßtal Bebauungsplan Nummer 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“  
ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz Roth  
Dezember 2021
- Fa. Hitz Erdbau, Errichtung eines Baustoffrecyclinghofs in Roßtal-Raitersaich, Erschließungsverkehr, Erhöhung der Verkehrslärmemissionen auf der B14 durch Buchschwabach  
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Str. 15, 97204 Höchberg  
23.07.2020
- Bebauungsplan Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“, Markt Roßtal, Landkreis Fürth  
Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb  
Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Str. 15, 97204 Höchberg  
07.02.2022
- Hydrogeologische Standortbeurteilung „Recyclinghof Raitersaich“, Fa. Hitz Erdbau GmbH  
heka technik GmbH, St.-Joseph-Straße 18, 91257 Pegnitz  
12.02.2022

### **13.1.2.1 Artenschutzrechtliche Berücksichtigung**

Da Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten vorliegen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen (s. Gutachten ÖFA, Dezember 2021). Das Untersuchungsgebiet ist Lebensraum für Vogelarten der lichten Wälder, Waldränder und halboffenen Landschaften sowie für Fledermausarten und die Zauneidechse. Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist davon auszugehen, dass keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten vernichtet werden.

### **13.1.2.2 Waldrechtliche Berücksichtigung**

Innerhalb des Planungsgebiets ist Waldbestand vorhanden. Es handelt sich um 8.000 m<sup>2</sup> strukturreiche Nadelholzforste und Waldsrandbereiche. Die Flächen sind als Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetzes (BWaldG) einzustufen. Eine Umwidmung der Flächen stellt eine Rodung dar. Hierfür ist eine Rodungserlaubnis gem. Art 9 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) zu beantragen. Als Ersatz für die Rodung leitet sich aus Art. 9 Abs. 5 BayWaldG die Verpflichtung für den Grundstückseigentümer ab, innerhalb von 3 Jahren nach der Rodung eine Ersatzaufforstung innerhalb des Verdichtungsraums Nürnberg – Fürth - Erlangen durchzuführen. Die Ersatzaufforstung ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

### **13.1.2.3 UVP-Pflicht des Vorhabens**

Für das geplante Vorhaben besteht nach Anlage 1, „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“, des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert

am 08.09.2017) keine unmittelbare UVP-Pflicht und keine Verpflichtung für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.

#### **13.1.2.4 Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen**

Die Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie die bisherige Darstellung im FNP sind in der Begründung erläutert. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, ist auf folgende planungsrelevante Grundlagen und Zielvorgaben, die konkreten Bezug zum geplanten Vorhaben haben, hinzuweisen:

##### Schutzgebiete

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.
- Im Untersuchungsraum und seiner direkten Umgebung bestehen keine Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG). Westlich der Bahnlinie, in einer Entfernung von ca. 100 m zum Untersuchungsgebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Roßtal" (LSG-00512.01).
- Im Untersuchungsraum und seiner Umgebung bestehen keine geschützten Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG).
- Gebiete die der Schutzgebietskategorie Natura 2000 (Art. 20, BayNatSchG) entsprechen (Vogelschutzrichtlinie- und FFH-Richtlinie) sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.
- Im Untersuchungsraum und seiner Umgebung bestehen keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden.
- Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

##### Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Flachland wurden keine Flächen innerhalb des Planungsgebiets erfasst. Am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs wurden die Hecke an der Bahnböschung südlich von Raitersaich kartiert (Biotop-Nr. 6631-0001). Östlich der Ortsverbindungsstraße wurden die beiden kurzen Gehölzsäume an dem kleinen Teich erfasst (Biotop-Nr. 6631-0116).



Abb. 4: Biotopkartierung, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Roßtal stellt für das Plangebiet Flächen für Aufschüttungen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dar. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan - es liegt momentan planungsrechtlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es sind keine Flächen oder Einzelmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens oder von Natur und Landschaft dargestellt.

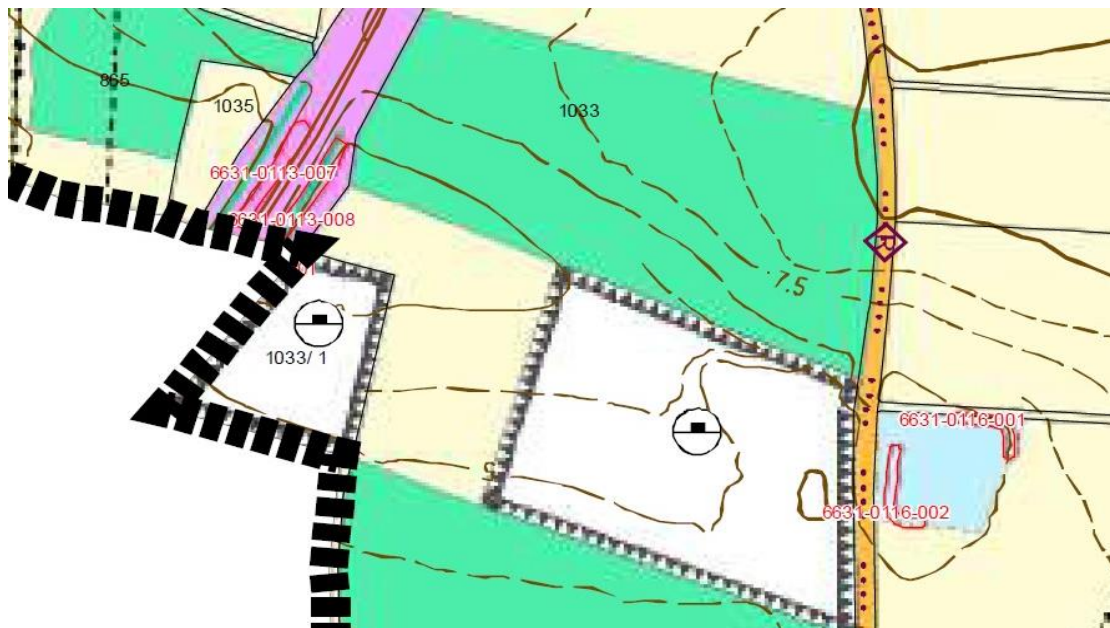


Abb. 5: Ausschnitt FNP, Quelle: homepage Gemeinde Markt Roßtal

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7), 21. Änderung des Regionalplans (Stand 23.09.2019)

Im Regionalplan Region Nürnberg (7) in der 21. Änderung sind im Kapitel 7 Freiraumstruktur folgende Zielaussagen formuliert, die das Planungsgebiet betreffen:

7.1.1 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird, die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben, die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird, die typischen Landschaftsbilder erhalten werden die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.*

7.1.4.1.(G) *Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.*

*(G) In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben.*

7.1.4.2.(Z) *In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotope und Laubholzinseln geschaffen werden.*

7.2.2.3 *Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden. In den Teilbereichen der Region, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, insbesondere im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen soll auf eine verbesserte Versickerungsfähigkeit der Flächen hingewirkt werden.*

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Landkreis Fürth)

3.10 Siedlungen und Siedlungsbereiche

1. *Erhalt strukturreicher Bereiche innerhalb größerer Städte sowie in Dörfern und Weilern und Optimierung der Naturschutzfunktion im Siedlungsbereich durch Förderung einer hohen Biotopvielfalt bzw. eines hohen Struktureichtums...*

*Umwandlung von Gehölzpflanzungen zu naturnahen Gebüschern und waldähnlichen Beständen durch Verringerung der Pflegemaßnahmen, Belassen der Laubstreu, Einbringung von standortgemäßen einheimischen Strauch- und Baumarten.*

2. *Fledermäuse: Erfassung und Sicherung aller Fledermausquartiere. Öffnung von Kellern und Dachstühlen für die Neuansiedlung. Heranziehung von Fledermaus-Experten bei anstehenden Renovierungen im Bereich von Fledermausstuben.*

*Sonstige Säugetiere: Sicherung von Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. für Igel, Spitzmäuse,*

*Bilche) in Form von Steinhäufen, Holzlagern oder Höhlenbäumen.*

*Vögel: Erhalt und Förderung der Nistplätze.*

*Wildbienen, Grab- und Wegwespen: Sicherung und Neuschaffung von Nistbereichen für Wildbienen, Grab- und Wegwespen in Form von offenen Erdaufschlüssen, unverputzten Mauern aus Naturstein, Holzwänden und ungeteerten Wegen.*

3. *Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und die jeweilige naturräumliche Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche (z. B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten)*

*Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.*

*Erhalt innerörtlicher Freiflächen auch in Wachstumsgemeinden mit starkem Siedlungsdruck.*

### **13.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und eigener Kartierungen untersucht und bewertet. Im Folgenden werden die umweltrelevanten Planungsaussagen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen geprüft. Es werden die prognostizierten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben dargestellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

#### **13.2.1 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden wird hinsichtlich der Bodenfunktionen „Standort für Kulturpflanzen“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ betrachtet. Die Schutzsicht ist die Funktionserfüllung gemäß des BBodSchG.

##### **13.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Das Planungsgebiet ist durch die Nutzung als Lagerfläche und Auffüllungsfläche stark überformt, die Bewertung der Böden hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit keine entscheidende Rolle. Bei den im Planungsgebiet anstehenden Böden handelt es sich nicht um seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion. Für die Landwirtschaft haben die Böden eine durchschnittliche Ertragsfähigkeit. Und deshalb eine mittlere Bedeutung als landwirtschaftliche Fläche. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Lagerflächen (Verdichtung, Umlagerung, etc.) und der intensiven Landwirtschaft sind die natürlich vorkommenden Böden stark verändert.

In der hydrogeologischen Standortbeurteilung werden die geologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Vorhabens wie folgt charakterisiert: Die im Untergrund anstehenden, fein- bis mittelkörnigen, weißgrauen, beigegrünen bis grüngrauen Sandsteine des sogenannten Coburger Sandsteins der Hassberge-Formation werden aus dem unteren mittleren Keuper bzw. weniger differenziert des Blasensandsteins gebildet. Den meist gebankten, selten plattigen Sandsteinen sind Ton- bzw. Schluffsteinlagen zwischengeschaltet.

Die Sandsteine verwittern tiefgründig zu schluffig-tonigen Sanden bzw. Mürlsandsteinen. Insgesamt beträgt die (Rest-)Mächtigkeit des Coburger Sandsteins am Standort ca. 14 m. Bei den unter den Sandsteinen anstehenden Lehrbergschichten aus dem unteren Mittleren Keuper handelt es sich um schluffige Ton-/Mergelsteine von ziegelroter bis grüngrauer Färbung mit zwischengeschalteten Dolomitsteinlagen und Gipsinseln sowie lokal mit fein- bis mittelkörnigen geringmächtigen Sandsteinbänken.

### **13.2.1.2 Vorbelastung**

Grundsätzlich ist für Flächen davon auszugehen, dass es sich um anthropogen beeinflusste Böden handelt, die in ihrer Leistungsfähigkeit als eingeschränkt einzustufen sind. Die aufgefüllten Flächen / Lagerflächen sind als Vorbelastung des Bodens zu bezeichnen. Für die Flächen ist eine starke anthropogene Veränderung anzunehmen. Bei den unbebauten Wald- und Gehölzflächen wird von weitgehend intakten Bodenverhältnissen ausgegangen.

### **13.2.1.3 Auswirkungen**

Grundsätzlich gehen auf neu befestigten Flächen die Bodenfunktionen im Naturhaushalt als Lebensraum, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie die Filter-, Pufferfunktionen verloren. Baubedingt wird in allen Bereichen, in denen Bauaktivitäten stattfinden, die natürliche Bodenstruktur dauerhaft verändert (Verdichtung, Umlagerung, Bodenauftrag oder –abtrag). Es handelt sich dabei um 8.060 m<sup>2</sup> neu in Anspruch genommene (Wald-) Fläche. Aufgrund der zusätzlichen Fläche ist von einer mittleren Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen.

### **13.2.2 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird zum einen hinsichtlich der Funktion „Grundwasserdargebot“ betrachtet. Die Schutzhinsicht ist die potenzielle Verfügbarkeit als Trink- und Brauchwasser sowie als Standortfaktor im Natur- bzw. Wasserhaushalt. Zum anderen hinsichtlich der Funktion „Selbstreinigungsvorgänge / Naturnähe“ betrachtet. Die Schutzhinsicht ist der Standortfaktor im Natur- bzw. Wasserhaushalt.

#### **13.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

##### Bewertung der Bestandssituation - Grundwasser

Schutzgebiete zur Quell- und Grundwassergewinnung kommen nicht vor. Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Hirschbrunnenquelle liegt ca. 700 m westnordwestlich des zu beurteilenden Standortes. Eine direkte Nutzung des Grundwassers findet nicht statt. Oberflächenwasser versickert im durchlässigen Untergrund.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist nach Aussage von heka Technik als Mittelwert ein Grundwasserspiegel bei 385 mNN angesetzt, was Flurabständen unter der zu beurteilenden Fläche von ca. 3 m bis ca. 12 m entspricht. Die Bewertung wird mit der minimalen Grundwasserüberdeckung von 3,0 m vorgenommen. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet anzunehmen.

Aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes wird eine Grundwasserneubildung auf dem Grundstück angenommen. Gemäß der Standortbeurteilung von heka Technik ergibt sich eine sehr geringe Gesamtschutzfunktion der verbleibenden Deckschichten. Dem Eingriffsgebiet kommt aufgrund der Kleinheit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu. Insgesamt wird die Funktion Grundwasserdargebot mit einer mittleren Bedeutung eingestuft.



### Bewertung der Bestandssituation - Oberflächengewässer

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Bayernatlas sind Flächen vor dem südlichen Waldrand als „wassersensible Bereiche“ dargestellt. Das Baufeld befindet sich außerhalb von Überschwemmungsbereichen sowie von Flächen wo hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten sei.

#### **13.2.2.2 Vorbelastung**

Die versiegelten Flächen der Wegeflächen sind als Vorbelastung der Grundwasserneubildung zu bezeichnen. Eine Vorbelastung des Grundwassers ist lokal wegen der starken anthropogenen Überprägung des Raumes (Stoffeinträge aus Verkehr und Nutzung als Lagerfläche) nicht auszuschließen.

#### **13.2.2.3 Auswirkungen**

Aufgrund der geringen Schutzfunktion der verbleibenden Deckschichten erfolgt eine Einstufung in die Kategorie A (Trockenverfüllung). Eine Geländeaufschüttung zur Herstellung von Betriebsflächen darf nur mit Bodenmaterial der Belastungsstufe Z0 erfolgen. Aus einer Einstufung/Beurteilung in die Standortkategorie TA ergeben sich weitere Anforderungen an die Unbedenklichkeit von verwendetem Fremdmaterial. Durch diese Vorgaben werden negative Auswirkungen vermieden.

Durch die Versiegelung von Bauflächen, Nebenanlagen und Straßenflächen kommt es zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes und Versickerung. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Bauwerke (Betonfundamente), die möglicherweise in den Grundwasserkörper hineinragen ist auszuschließen, da keine wassergefährdenden Stoffe für den Bau verwendet werden dürfen. In der Regel werden die Dachwässer und die Straßenflächen über den bewachsenen Oberboden (Sickermulden) versickert. Abtropfverluste von Schmier- und Betriebsmitteln von fahrenden oder parkenden Fahrzeugen können theoretisch ins Grundwasser gelangen, da die Oberflächenentwässerung der Straßenflächen in der Regel über Versickerungsmulden erfolgt. Im Boden der bewachsenen Versickerungsmulden finden mikrobielle Abbauprozesse statt, so dass die geringen Schadstoffmengen der Parkflächen nicht ins Grundwasser gelangen. Eine Beeinflussung des Trinkwasserschutzgebiets Hirschbrunnenquelle ist auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht zu erwarten.

Die Abwasserentsorgung des häuslichen Abwassers soll über den Bau einer Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung nach DIN EN 12566-3, Ausbaugröße 4 EW, Ablaufklasse „D“ erfolgen. Die Einleitung in das Grundwasser erfolgt über eine Versickerung über eine Versickerungsmulde mit belebter Bodenzone in Bereichen, die nicht aufgefüllt wurden. Für die Errichtung der Kleinkläranlage wird das Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) vorgelegt.

Niederschlagswasser von versiegelten oder verdichteten, nicht belasteten Bereichen wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das unbelastete Regenwasser in den Waldrandbereichen nördlich des geplanten Erdwalls flächig zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Lagerflächen wird über ein Absetzbecken mit Dauerstau vorgereinigt. Das gereinigte Niederschlagswasser gelangt in den Löschwasserbevorratungsteich und bei Erreichen des erforderlichen Füllstandes entsprechend 1.000 m<sup>3</sup> Löschwasser, erfolgt die Füllung des Brauchwasserteiches (geplant ca. 600m<sup>3</sup>). Beim Erreichen des maximalen Füllstandes der beiden „Bevorratungsteiche“ gelangt der Überlauf in eine Versickerungsmulde außerhalb

des bewaldeten Grundstücksbereiches. Hier erfolgt die Einleitung in den Untergrund über eine Versickerung über 30 cm belebte Bodenzone. Die bestehenden Waldflächen werden erhalten, es finden keine baulichen Eingriffe statt.

Aufgrund der beschriebenen Maßnahmen zur Versickerung ist trotz der gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlich beanspruchten Flächen von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszugehen.

### **13.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

#### **13.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

Bezüglich der geringen Flächengröße ist eine klimatische Differenzierung nicht möglich, so dass bezogen auf den Bearbeitungsraum lediglich allgemeine Aussagen getroffen werden können. Das Klima im Bearbeitungsgebiet ist gemäßigt kontinental. Die Jahresmitteltemperaturen betragen 7 bis 8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest. Das Planungsgebiet hat keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungs- oder abflussgebiet. Die Waldflächen innerhalb des Gebiets tragen kleinflächig zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Gegebenheiten, z.B. durch Pufferung des Tagesverlaufs der Temperatur bei.

#### **13.2.3.2 Vorbelastung**

Die lufthygienische Situation des Plangebietes ist aufgrund der in der nahen Umgebung vorhandenen Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen in der Summe als gut zu bezeichnen. Die Lagerflächen sind als Vorbelastung der klimatischen bzw. lufthygienischen Regeneration zu bezeichnen.

#### **13.2.3.3 Auswirkungen**

Durch die Beseitigung der Waldflächen gehen kleinklimatisch wirksame Flächen verloren. Für die Kaltluftentstehung haben die Flächen des Geltungsbereichs keine Bedeutung. Aussagen zu Treibhausgasemissionen können nicht gemacht werden, da keine Datenbasis vorliegt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet

Es entstehen zeitweilig Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation kann sich dadurch punktuell und zeitlichen begrenzt verschlechtern. Genauere Daten zu Abgas- und Staubemissionen liegen nicht vor. Im Rahmen der Genehmigungsplanung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) werden die Auswirkungen genauer betrachtet. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

Die anlagen- und betriebsbedingte Wirkung des Vorhabens wird trotz der Eingriffe insgesamt mit gering bewertet.

### **13.2.4 Schutzgut Pflanzen Tiere**

#### **13.2.4.1 Bestandsbeschreibung**

##### Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Die verschiedenen Nutzungen bieten aber unterschiedliche Lebensraumfunktionen für diverse Tiergruppen. Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke Flur-Nr. 1033/1, Teilfläche der Flur-Nr. 1033 Gemarkung Buchschwabach werden als Lagerfläche, landwirtschaftlich intensive Ackerfläche, als Ackerbrache und als Waldfläche genutzt. Bei den Waldflächen handelt es sich um einen strukturreiche Nadelholzforste mit einzelnen Laubbäumen (Eiche, Birke, Hainbuche). Im Randbereich finden sich vereinzelt Vogelkirsche und Vogelbeere sowie Sträucher wie Hasel, Weißdorn und Schlehe. Der Unterwuchs im Wald ist spärlich bzw. wird von der Brombeere dominiert. Die Waldflächen werden forstwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil der Waldfläche sind deutlich mehr Laubbäume vorhanden. Besondere Bedeutung haben vor allem die wertvollen randständigen alten Eichen. Am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs wurden die Hecke an der Bahnböschung südlich von Raitersaich kartiert (Biotop-Nr. 6631-0001). Östlich der Ortsverbindungsstraße befinden sich an dem kleinen Teich zwei Gehölzsäume (Biotop-Nr. 6631-0116).

### Tierwelt

Das Untersuchungsgebiet ist Lebensraum für Vogelarten der lichten Wälder, Waldränder und halboffenen Landschaften sowie für Fledermausarten und Zauneidechsen. Aufgrund der Lage und Struktur konnte eine artenschutzrechtliche Relevanz des Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden. Um das potentielle Vorkommen besonders geschützter Tierarten abzuschätzen, wurde nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA Fürth eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 2021 durchgeführt.

Der zur Rodung anstehende Bereich mit dem Baumbestand und nach Süden und Westen angrenzenden Gebüsch ist Lebensraum von zahlreichen Vogelarten. Insgesamt wurden bei den Kartierungen im Jahr 2021 43 Vogelarten nachgewiesen. Damit weisen der Planungsraum und seine unmittelbare Umgebung eine durchschnittliche Artenvielfalt auf. Das Artenspektrum umfasst überwiegend weit verbreitete und nicht gefährdete Vogelarten. Die Nachweise von **Feldlerche** (RL D 3 / RL BY 3, mindestens 3 Brutpaare) und **Rebhuhn** (RL D 2 / RL BY 2, 1 Brutpaar) gelangen auf den Ackerflächen östlich der Kreisstraße FÜ 22. Das Rebhuhn-Paar wurde mehrfach im Umfeld des Tümpels östlich des Untersuchungsraumes gesichtet. Auf der Ackerfläche, die im Norden des Gebietes unmittelbar an das Waldstück angrenzt und die als Ausgleichsfläche genutzt werden soll, gelangen keine Nachweise von Feldvögeln. **Grünspecht** und **Schwarzspecht** überfliegen das Gebiet, ihre Brutbäume liegen aktuell aber abseits des geplanten Eingriffs. **Mauersegler**, **Mehlschwalbe** und **Rauchschwalbe** nutzen den Luftraum über dem Planungsraum und seiner Umgebung sporadisch für Jagd- und Nahrungsflüge. Das gilt auch für die Greifvogelarten **Mäusebussard**, **Rotmilan** und **Turmfalke**, deren aktuelle Brutstandorte abseits des geplanten Eingriffs liegen. Einzelne **Stieglitze** nutzen die Randbereiche des Untersuchungsgebietes sporadisch als Nahrungshabitate.

Der Planungsraum und insbesondere seine Randbereiche verfügen über für die **Zauneidechse** nutzbare Habitatstrukturen (gut besonnte, vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden, Versteckmöglichkeiten). Der bau- und anlagebedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nachweise von zwei adulten Männchen gelangen am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes im Bereich der Bahnlinie. Ein weibliches Tier wurde am nördlichen Uferand des Tümpels östlich der Kreisstraße FÜ 22 beobachtet. Die weitere zu prüfende Kriechtierart (Schlingnatter) fehlt weiträumig um das Planungsgebiet.

Insgesamt wurden in den vier Nächten 5.874 Lautdateien mit insgesamt 497 **Fledermausnachweisen** aufgenommen, wobei die Hauptaktivität sich vorwiegend auf Jagdflüge entlang des Waldrandes beschränkte.

Vertreter der Gruppe „Pipistrelloid hohe Frequenz“, mit den Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*): 266

Davon eindeutig Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*): 74

Vertreter der Gruppe „Pipistrelloid niedrige Frequenz“, mit den Arten Rohrfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*, im Landkreis Fürth bisher noch nicht nachgewiesen): 35

Vertreter der Gruppe „Nyctaloid mittlere Frequenz“, mit den Arten Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*): 99

Vertreter der Gruppe „*Myotis* mittlere Frequenz“, mit den Arten Fransenfledermaus (*Myotis natterri*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*): 58

Gattung *Plecotus* (vermutlich Braunes Langohr *Plecotus auritus*): 20

Rufsequenzen mit Sozialrufen (*Pipistrellus spec.*): 2

Rufsequenzen, die aufgrund der schlechten Qualität keiner Gruppe zugeordnet werden konnten: 17

Alle übrigen zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet oder finden dort keine geeigneten Lebensräume. Die zu prüfenden Amphibienarten finden im Planungsraum keine geeigneten Lebensräume oder fehlen großräumig um das Planungsgebiet. Ebenso verhält es sich bei Libellen, Käfern, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln.

#### 13.2.4.2 Vorbelastung

Bedingt durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Betriebsflächen kommt es zu Störungen durch die Betriebsabläufe und den Fahrverkehr (Fahrzeugverkehr, Bodenbewegung, Geräuschemissionen, Staub). Zusätzlich kommt es zu Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung.

#### 13.2.4.3 Auswirkungen

Durch die zukünftige Erweiterung werden Gehölzflächen gerodet werden müssen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Die kartierten Biotope entlang der Bahn und am Teich östlich der Straße werden von den Baumaßnahmen nicht tangiert. Aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung und des relativ gleichförmigen Nadelholzbestandes ist die naturschutzfachliche Bedeutung aber eher gering. Durch die Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Biotopstrukturen geschaffen. Unter Berücksichtigung des Erhalts der wertvollen randständigen alten Eichen und der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist von einer geringen Beeinträchtigung des Naturgutes Pflanzen / Tiere auszugehen.

Störungen der **Fledermäuse** durch Rodungs- und Abbauarbeiten, Verlärmung und visuelle Effekte durch das geplante Vorhaben können ausgeschlossen werden, da in der Umgebung ausreichend geeignete Jagdhabitats vorhanden sind. Zudem finden die Arbeiten tagsüber statt, während die Jagdflüge der Fledermäuse erst nach Sonnenuntergang beginnen. Aufgrund der Lebensraumausstattung verfügt das Umfeld des Planungsraumes über weitere für die **Zauneidechse** geeignete Habitats, die in einem räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen und in welche die

Tiere ausweichen können. Die genannten **Vogelarten** finden auch in der näheren Umgebung des geplanten Vorhabens Brutmöglichkeiten. Durch bau- und anlagebedingte Auswirkungen (Lärm und visuelle Effekte) kann es zu Beeinträchtigungen dieser Brutplätze kommen. Brütende Vögel können in angrenzende ungestörte Bereiche ausweichen.

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der geplanten CEF-Maßnahme wird die anlage- und betriebsbedingte Wirkung des Vorhabens trotz der Eingriffe insgesamt mit gering bewertet. Sofern die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die CEF-Maßnahme durchgeführt werden, entstehen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Es ist nicht mit einer Verschlechterung des bestehenden Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.



Abb. 6: Blick nach Westen



Abb. 7: Blick nach Norden



Abb. 8: Blick nach Osten

### **13.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)**

Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden i.d.R. die Erholungseignung des Raumes, die Schadstoffe im Untergrund, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektrischen Feldern.

#### **13.2.5.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich ca. 0,5 km südlich des Ortsrands von Raitersaich. Östlich verläuft die Ortsverbindungsstraße Richtung Müncherlbach direkt am Planungsgebiet vorbei. Es bestehen keine besonderen Flächen für die Erholung. Es gibt es keine ausgewiesenen Wanderwege.

#### **13.2.5.2 Vorbelastung**

Der Planungsbereich wird landwirtschaftlich und durch die Betriebsabläufe der Fa. Hitz schon jetzt intensiv genutzt. Die Flächen sind der Belastung der LKW, Radlader etc. und der landwirtschaftlichen Maschinen ausgesetzt (Lärmbelastung, Abgasbelastung). Eine weitere Lärmquelle stellt der Schienenverkehr dar. Die bestehenden Lärmemissionen des Betriebes und des Schienenverkehrs sind als bestehende Vorbelastungen einzustufen. Über auftretende elektrische Felder liegen keine Erkenntnisse vor. Über die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung liegen ebenfalls keine Erkenntnisse vor.

#### **13.2.5.3 Auswirkungen**

Durch die Bautätigkeiten zur Anlieferung, Sortierung, Verteilung und Einbau von Materialien kommt es zu betriebsbedingten Lärmimmissionen. Zur Abschätzung der Lärmemissionen im zukünftigen Anlagebetrieb wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Gutachten Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 07.02.22). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Geräuschimmissionen des geplanten Betriebs die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB(A) tags um mindestens 6 dB unterschritten sind. Im Nachtzeitraum ist kein Betrieb vorgesehen. Unzulässige Überschreitungen des Richtwerts durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf der öffentlichen Straße sind durch den Betreiber keine organisatorischen Maßnahmen zur Lärminderung zu ergreifen.

Auf das Bebauungsplanareal Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“ wirken Verkehrsgeräuschmissionen ein. Gleichzeitig gehen von der betrieblichen Nutzung Verkehrsgeräuschmissionen aus. Zur Abschätzung der Verkehrslärmmissionen auf der B14 durch Buchschwabach wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Gutachten Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 23.07.20). Die Berechnung zeigt, dass sich die Beurteilungspegel der Schallmissionen durch den Zusatzverkehr um 0,2 dB erhöhen. Der zusätzliche Verkehr des Baustoffrecyclinghofs auf der B 14 durch den Ort Buchschwabach bei 60 Lkw-Fahrten täglich führt tagsüber zu einer geringfügigen weiteren Erhöhung der Verkehrslärmmissionen. In Anlehnung an die Bewertung der TA Lärm für den Anlagenbetrieb befinden sich die Immissionsorte im Ortsteil Buchschwabach deutlich weiter als 500 m von der Anlage entfernt und es liegt eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem bereits hohen Verkehr auf der Bundesstraße vor. Während der Nacht entsteht kein zusätzlicher Verkehr durch den Baustoffrecyclinghof. Die aufgezeigte mögliche Erhöhung der Verkehrslärmmissionen tagsüber führt aus gutachterlicher Sicht nicht zu Anforderungen an weitere Schallschutzmaßnahmen.

Für die Funktion Erholung ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

### **13.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **13.2.6.1 Bestandsbeschreibung**

Das Planungsgebiet liegt südlich von Raitersaich in einem Gebiet mit einer engen Verzahnung zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen. Die Landschaft ist nur schwach bewegt. Innerhalb des Planungsgebiets beträgt der Höhenunterschied des Geländes ca. 8 m. Die Ackerflächen südlich des jetzigen Betriebsgelände liegen auf 397 m ü. NN, die Waldflächen im Norden auf 397 m ü. NN, der Tiefpunkt am Fuß des Bahndamms auf 390 m ü. NN. Die bestehenden Waldflächen sowie der Bahndamm im Westen und die Heckenriegel an der Straße schirmen das Gelände wirkungsvoll, so dass es fast nicht einsehbar ist.

#### **13.2.6.2 Vorbelastung**

Eine Vorbelastung ergibt sich aus der bereits vorhandenen Nutzung als Lagefläche und die damit verbundene landschaftliche Überformung (Schüttung von Hügeln mit Boden, Aushubmaterialien, etc.).

#### **13.2.6.3 Auswirkungen**

Die Planung sieht eine Rodung von vorhandenen Waldflächen im Norden und eine Auffüllung der Geländesenke vor. Die Auffüllung wird aber nicht über die bestehende Geländehöhe im Norden (ca. 397 m ü. NN) hinausgehen. Nördlich der geplanten Auffüllung bleibt ein ca. 30 m breiter Waldstreifen bestehen. Zusätzlich erfolgt die Aufforstung eines ca. 73 m breiten Waldstreifens im Norden. Da die vorhandenen bis 25 m hohen Waldbäume eine wirksame optische Barriere bilden, ist von einer geringen Beeinträchtigung des Naturgutes Landschaftsbild auszugehen.



Abb. 9: Luftbild, Quelle: google earth

### **13.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird hinsichtlich der Funktionen „kulturelles Erbe“ betrachtet. Das Schutzziel ist der Erhalt der Zeugnisse menschlichen Handelns in ideeller, geistiger und materieller Art.

#### **13.2.7.1 Bestandsbeschreibung**

Bodendenkmäler oder andere kulturhistorisch bedeutsame Zeugnisse sind im Planungsgebiet nicht bekannt. In der historischen Karte von 1846 sind im Gebiet keine Siedlungsstrukturen dargestellt.

#### **13.2.7.2 Vorbelastung**

Es sind keine Vorbelastungen bekannt.

#### **13.2.7.3 Auswirkungen**

Aufgrund der bereits durchgeführten Baumaßnahmen sind im Plangebiet Bodendenkmäler eher unwahrscheinlich. Aufgrund der Möglichkeit des Vorhandenseins unbekannter Bodendenkmäler bedürfen Bodeneingriffe der Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bereiche, die nicht bereits gestört sind.

Es ist daher von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter auszugehen.

### **13.2.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

### **13.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Nachfolgend werden die vorhersehbaren Veränderungen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) abgeschätzt.



Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Veränderung des aktuellen Bestandes für das Planungsgebiet zu erwarten. D.h. die Waldflächen bleiben bestehen bzw. werden weiterhin forstwirtschaftlich genutzt. Für die Tierwelt, v.a. für Fledermäuse und Vögel könnte das Gebiet zukünftig attraktiver werden, wenn in alten Bäumen Bruthöhlen und Winterquartiere gebaut werden können.

#### **13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a Abs. 3 BauGB).

Für die aufgeführten zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden, sofern durchführbar und zum Vorhaben verhältnismäßig, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dargestellt.

##### **13.4.1 Schutzgut Boden**

- Nutzung der vorhandenen Betriebsstraße für Zufahrt und Andienung des Materials.
- Ordnungsgemäße Trennung und Lagerung des Oberbodens (Begrünung bei längerer Dauer).
- Auftrag des Oberbodens auf den für die spätere forstwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen.
- Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) ist dafür zu sorgen, dass Verunreinigungen des Bodens während des Betriebes vermieden werden.

##### **13.4.2 Schutzgut Wasser**

- Es sind drei Grundwassermessstellen im Zu- und Abstrom des geplanten Recyclinghofes zu installieren um den hydrochemischen Zustand festzustellen. Das Grundwassermonitoring erfolgt durch regelmäßige Beprobung der Messstellen und Untersuchung von Grundwasserproben.
- Rückhalt des Oberflächenwassers vom Betriebsgelände in naturnahen Speicherbecken und gedrosselte Ableitung in den Vorfluter.
- Keine Betankung und Wartungsarbeiten an den Maschinen außerhalb des Betriebsgeländes.
- Dachwasser wird über geeignete Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden in Grünflächen) auf dem Grundstück versickert.
- Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften während der Bauarbeiten und im normalen Betrieb sind Grundwasserverunreinigungen nicht zu befürchten.

##### **13.4.3 Schutzgut Klima / Luft**

- Schonung von klimaaktiven Waldflächen durch Erhalt von Baumbeständen im Nordosten.
- Schaffung von neuen klimaaktiven Waldflächen durch Aufforstung eines ca. 73 m breiten Waldstreifens im Norden.

### 13.4.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**V 1:** Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar. Höhlenbäume dürfen aufgrund ihres Potenzials als Quartierbäume für Fledermäuse nur noch im Oktober gerodet werden.

**V 2:** Bei Höhlenbäumen und Bäumen, bei denen nicht sicher auszuschließen ist, dass sie Fledermausquartiere (Rindenspalten, abstehende Rindenplatten) beherbergen, muss eine möglichst vorsichtige Fällung Anfang Oktober stattfinden. Baumabschnitte mit Höhlen (Schnitt mind. 100 cm über/unter dem Eingangsloch) sind besonders sorgsam zu bergen (kein Fallenlassen, keine Erschütterung). Die Arbeiten sind unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchzuführen. Hierzu ist durch den Experten rechtzeitig vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten festzustellen, ob sich in den betroffenen Bäumen Fledermausquartiere bzw. Tiere befinden. Falls es erforderlich ist, können die Tiere von dem Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden (Ökologische Baubegleitung).

**V 3:** Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.

**V 4:** Pflanzung heimischer standortgerechter Laubholzsträucher und Anlage artenreicher Säume und Staudenfluren auf einer Fläche von 2.140 m<sup>2</sup>.

**V 5:** Aufforstung von 14.600 m<sup>2</sup> standortgerechten Laubmischwäldern mit einer Breite von ca. 73 m am Rand der bestehenden Waldfläche nördlich des Betriebsgeländes.

**V 6:** Bauliche Eingriffe in für die Zauneidechse nutzbare Strukturen dürfen nur während der Aktivitätsphase der Art stattfinden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbstständig ausweichen können. Erd- und Bodenarbeiten sind nur im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September möglich. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume auch kürzer sein (vgl. LfU Arbeitshilfe saP – Zauneidechse, Abbildung 2: Bauzeitentabelle).

**V 7:** Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben.

**CEF 1:** Um den Verlust von Höhlenbäumen und potenziellen Habitatbäumen zu kompensieren, werden im direkten Umfeld des Planungsraumes Fledermauskästen (Fledermaushöhlen, Fledermauspaltenkästen) angeboten. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3, also pro verlorene Höhlen- oder Habitatbaum müssen drei Fledermauskästen bereitgestellt werden. **Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme noch vor den geplanten Rodungen durchzuführen.**

**CEF 2:** Um den Verlust von Höhlenbäumen und potenziellen Habitatbäumen zu kompensieren, werden im direkten Umfeld des Planungsraumes Vogelnistkästen (Nistkästen mit unterschiedlichen Fluglochweiten, 26 mm und 32 mm, Kleiberhöhlen mit einer Fluglochweite von 32 mm) angeboten. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3, also pro verlorene Höhlen- oder Habitatbaum müssen drei Vogelnistkästen bereitgestellt werden. **Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme noch vor den geplanten Rodungen durchzuführen.**

#### 13.4.5 Schutzgut Mensch

- Es sind die Vorgaben zum Lärmschutz der AAV Baulärm und 16. BimSchV zu berücksichtigen.
- Die Lage des Betriebsgeländes ist abseits von Wohngebieten.
- Schüttung eines begrünten Erdwalls als Lärmschutzwand zur Müncherlbacher Straße.
- Die Zufahrt bleibt an der bisherigen Stelle und ist auf diese eine Ein- / Ausfahrt beschränkt.
- Die Zufahrten zu Ackerflächen und Waldflächen bleiben erhalten.

#### 13.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

- Durch den Erhalt der Waldbäume am Rand des Auffüllgebiets im Norden und Osten ist eine visuelle Abschirmung gewährleistet.
- Aufforstung von standortgerechten Laubmischwäldern mit einer Breite von ca. 73 m am Rand der bestehenden Waldfläche nördlich des Betriebsgeländes auf bestehenden Ackerflächen.
- Landschaftsgerechte Gestaltung der Geländeauffüllung, Eingrünung des Betriebsgeländes.
- Schüttung eines begrünten Erdwalls als optische Barriere zur Müncherlbacher Straße.

#### 13.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Da keine Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Zeugnisse im Planungsgebiet bekannt sind, werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erforderlich.

#### 13.4.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Naturschutzrechts (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 14 und 17 BNatSchG) für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Vorhabens gem. § 15 Abs. 7 BNatSchG erfolgt anhand der seit 01.09.2014 gültigen Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Maßnahmen zur Grünordnung (Durchgrünung, Reduzierung der überbauten Fläche etc.) werden nicht abgezogen sondern spiegeln sich in den angesetzten geringeren Kompensationsfaktoren wieder. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß § 7 und Anlage 3.1 BayKompV nach folgendem Schema:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Beeinträchtigte} \\ \text{Fläche} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Grundwert} \\ \text{(je m}^2\text{)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Beeinträchti-} \\ \text{gungsfaktor} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Kompensationsbedarf} \\ \text{(Wertpunkte)} \\ \hline \end{array}$$

Die Grundwerte der beeinträchtigten Flächen ergeben sich aus der örtlichen Bestandsaufnahme an Hand der Biotopwertliste der BayKompV. Die Beeinträchtigungsschwere und -faktoren ergeben sich aus der Einstufung der technischen Planung gemäß Anlage 3.1 BayKompV.

Nutzungsintensität Eingriff	Einstufung Eingriff	Faktor
Dauerhafte Überbauung von Flächen mit Auffüllungen, Böschungs- und sonstigen Nebenflächen und langfristige Wiederbegrünung dieser Flächen.	hoch	1

Tabelle 1: Nutzungsintensität

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

<b>Einteilung des Gebietes entsprechend der Inanspruchnahme</b>		Fläche
<u>Inanspruchnahme:</u>		
– Ausgleichsfläche (Ruderalflur) die im LBP von 2008 dargestellt ist		<b>3.100 m<sup>2</sup></b>
– Nachnutzungsfläche (Acker) die im LBP von 2008 dargestellt ist		<b>31.200 m<sup>2</sup></b>
– Waldrodung		<b>8.000 m<sup>2</sup></b>
– Aufforstung Laubmischwald		<b>14.600 m<sup>2</sup></b>
<u>Keine Inanspruchnahme:</u>		
– Erhalt von Waldflächen im Norden und Hecken im Osten		<b>21.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Flächen (Geltungsbereich)</b>		<b>78.100 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Einteilung entsprechend der Inanspruchnahme

Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach BayKompV

<b>Bilanzierung Bestand</b>					
<b>Ausgangszustand</b> der Fläche (Kürzel und Langtext gem. Biotopwertliste)		Beeinträchtigte Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert je m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> )
N723	Strukturreiche Nadelholzforste alte Ausprägung	8.000	8	1,0	64.000
K132	artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standort	3.100	8	1,0	24.800
A11	Intensiv bewirtschafteter Äcker (31.200m <sup>2</sup> + 14.600m <sup>2</sup> )	45.800	2	1,0	91.600
<b>Kompensationsbedarf</b>		<b>56.900</b>	<b>Summe Wertpunkte</b>		<b>180.400</b>

Tab. 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Kompensationsumfang Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG vom Verursacher durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt direkt vor Ort auf Randflächen des Betriebsgeländes auf der Flur-Nr. 1033 Gemarkung Buchschwabach.

<b>Ausgleichsfläche AE 1, Flur-Nr. 1033, Gem. Buchschwabach</b>				
<b>Teilfläche</b>				
<b>Ausgangszustand</b> der Fläche (Kürzel und Langtext gem. Biotopwertliste)		Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert je m <sup>2</sup>	Wertpunkte Ausgangszustand
A11	Intensiv bewirtschafteter Äcker	2.140	---	s. Bestandsbilanz
<b>Summe Ausgangszustand Kompensation</b>		<b>2.140</b>		<b>---</b>
<b>Zielzustand</b> der Fläche (Kürzel und Langtext gem. Biotopwertliste)		Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert je m <sup>2</sup>	Wertpunkte Zielzustand
B112	Mesophile Hecken /Gebüsche	1.740	10	17.400
K132	artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standort	400	8	3.200
<b>Summe Zielzustand Kompensation</b>		<b>2.140</b>		<b>20.600</b>
<b>Kompensationsumfang (Zielzustand abzüglich Ausgangszustand)</b>				<b>20.600</b>

<b>Ausgleichsfläche AE 2, Flur-Nr. 1033, Gem. Buchschwabach</b>				
<b>Teilfläche</b>				
<b>Ausgangszustand</b> der Fläche (Kürzel und Langtext gem. Biotopwertliste)		Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert je m <sup>2</sup>	Wertpunkte Ausgangszustand
A11	Intensiv bewirtschafteter Äcker	14.600	---	s. Bestandsbilanz
<b>Summe Ausgangszustand Kompensation</b>		<b>14.600</b>		<b>---</b>
<b>Zielzustand</b> der Fläche (Kürzel und Langtext gem. Biotopwertliste)		Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert je m <sup>2</sup>	Wertpunkte Zielzustand
L113	Eichen – Hainbuchenwälder Alte Ausprägung	14.600	11 <sup>1</sup>	160.600
<b>Summe Zielzustand Kompensation</b>		<b>14.600</b>		<b>160.600</b>
<b>Kompensationsumfang (Zielzustand abzüglich Ausgangszustand)</b>				<b>160.600</b>

Tab. 4: Kompensationsumfang innerhalb des Geltungsbereichs

Die beiden internen Ausgleichsmaßnahmen erbringen einen Kompensationsumfang von gesamt 181.200 (160.600 + 20.600) Wertpunkten. Dem steht ein Kompensationsbedarf von 180.400 Wertpunkten gegenüber. Als Fazit lässt sich daher festhalten, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig kompensieren lässt.

<sup>1</sup> Wertpunkte [WP] nach Biotopwertliste 14 WP - 3 WP (Entwicklungszeit 50-79 Jahre) = 11 WP [vgl. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV (Stand: 28.02.2014), Kapitel 1.4 „Berücksichtigung des Prognosewerts > 80 Jahre Entwicklungszeit“, S. 11]

## Waldausgleich

<b>Bilanzierung Waldfläche Bestand</b>	
Strukturreiche Nadelholzforste alte Ausprägung N 713	8.000 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>8.000 m<sup>2</sup></b>

<b>Bilanzierung Waldfläche Planung</b>	
Eichen – Hainbuchenwälder Alte Ausprägung L113 innerhalb Geltungsbereich	14.600m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>14.600 m<sup>2</sup></b>

Tab 5: Waldausgleich

## Ergebnis

**Die internen Ausgleichsmaßnahmen erbringen einen Kompensationsumfang von insgesamt 181.200 Wertpunkten. Dem steht ein Kompensationsbedarf von 180.400 Wertpunkten gegenüber.**

**Als Fazit lässt sich daher festhalten, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensieren lässt.**

**Durch die Aufforstung von 14.600 m<sup>2</sup> standortgerechten Laubmischwäldern mit einer Breite von ca. 73 m am Rand der bestehenden Waldfläche nördlich des Betriebsgeländes kann die Rodung von 8.000 m<sup>2</sup> bestehender Waldfläche vollständig ausgeglichen werden.**

### 13.5 Maßnahmenkonzept

<b>Ausgleichsmaßnahme AE1</b> <b>Fl.-Nr. 1033, Gem. Buchschwabach</b> <b>Teilfläche</b>	
Biotoptypen und Nutzungen	Fläche, Anzahl
<p><u>Mesophile Hecken / Gebüsche auf Erdwall</u></p> <p>Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger etc. Bepflanzung einer standortgerechten, autochthonen Baum-Strauchhecke.</p> <p>Pflanzung heimischer, standortgerechte Laubholz- Sträucher frei wachsend, Verwendung von Gehölzarten mit speziellen Biotopfunktionen (z.B. Bienennährgehölze). Gepflanzt werden standort-typische Sträucher als Forstware Mindestqualität Sträucher 60 – 80 cm, Heister 100 – 150 cm. Sicherung ggf. der Heister mit Pfahl, Startdüngung. Es ist ausschließlich gebietsheimisches (au-tochthones) Pflanzenmaterial zu verwenden.</p> <p>Regelmäßige Wässerung der Gehölze in den ersten beiden Jahren, im Sommer bei Trockenheit. Die Strauchgehölze sollen sich möglichst lang ohne Eingriffe entwickeln können. Pflegeschnitte alle 5 – 8 Jahre falls erforderlich.</p>	1.740 m <sup>2</sup>
<p><u>Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standort</u></p> <p>Am Rand der Hecke werden artenreiche Säume angelegt als Lebensraum für Tagfalter, Insekten etc. Begrünung durch natürliche Sukzession oder Initialansaat mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut. Zwei Schnitte pro Jahr, Entfernung des Mähguts. Regelmäßige Entfernung des Gehöl-zaufwuchses.</p> <p>Keine Andeckung von Oberboden. Planie der Fläche. Auf den Rohbodenstandorten wird eine standortangepasste Saatgutmischung angesät und dauerhaft unterhalten. Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches (autochthones) Saatgut zu verwenden. Wässern und Nachsaat bis Deckungsgrad erreicht ist.</p> <p>Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 1.Juli, die zweite Mahd wird im August / September ausgeführt. Schnitt und Abfuhr des Mähguts. Wässern im Sommer ist nicht erforderlich.</p>	400 m <sup>2</sup>

<b>Ausgleichsmaßnahme AE2</b> <b>Fl.-Nr. 1033, Gem. Buchschwabach Teilfläche</b>	
Biotoptypen und Nutzungen	Fläche, Anzahl
<p><u>Standortgerechte Laubmischwälder</u></p> <p>Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger etc.</p> <p>Aufforstung mit Forstpflanzen der passenden Herkunft in forstüblichen Pflanzverbänden (z.B. 1,5 x 1,0 Meter). Der Bestand setzt sich aus den Hauptbaumarten Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche (mindestens 60%) und den Nebenbaumarten Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn, Wild-birne, Echte Mehlbeere und Speierling zusammen. Die Pflanzflächen sind vor Wildverbiss zu schützen. Kultursicherungsmaßnahmen (z.B. Ausgrasen, Nachbesserung, Wässern) werden bei Be-darf durchgeführt. Im Laufe der Entwicklungszeit wird ein mehrschichtiger, reich strukturierter Bestand entwickelt. Totholz wird angereichert.</p> <p>Aufbau eines Waldmantels am Waldrand. Pflanzung heimischer, standortgerechter Laubholz-Sträucher frei wachsend, Verwendung von Gehölzarten mit speziellen Biotopfunktionen (z.B. Bienennährgehölze). Regelmäßige Wässerung der Gehölze in den ersten beiden Jahren, im Som-mer bei Trockenheit. Pflege entsprechend dem Entwicklungsziel in Abstimmung mit der For-stbehörde.</p>	14.600 m <sup>2</sup>

Tab. 6 Ausgleichsmaßnahmen

### 13.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort bieten sich nicht an. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Erfordernisse der Einbindung in die Landschaft und geht unter den Rahmenbedingungen sparsam mit Boden um. Aus Umweltsicht sind auch an anderen Standorten zumindest die gleichen Auswirkungen zu erwarten.

### 13.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurden in erster Linie die genannten Studien, die unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze und Regelwerke erstellt wurden, herangezogen. Aktuelle floristische oder faunistische Kartierungen im Rahmen einer „Fachlichen Stellungnahme zum Vorkommen von Lebensstätten wildlebender Tiere“ für das Planungsgebiet wurden durchgeführt.

Innerhalb der Bestandsanalyse werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen und deren Funktionen beschrieben und beurteilt. Die Basis für die Einstufung der Flächen bildet die Kartierung vor Ort sowie die vorhandenen Unterlagen zum Planungsgebiet. Es werden die prognostizierten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben dargestellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zur Kompensation der Umweltauswirkungen aufgezeigt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bzw. der Auswertung der Unterlagen ergaben sich nicht.

### 13.8 Maßnahmen zur Überwachung

Es sollte von der Marktgemeinde Roßtal regelmäßig geprüft werden, ob die Maßnahmen im Gebiet zur Vermeidung, Verminderung, und zur Durchgrünung umgesetzt wurden. Solange die Marktgemeinde keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen. Die Kontrolle sollte über einen Mindestzeitraum von 5 Jahren durchgeführt werden.

Teilschritte der Umsetzung	Überwachungszeitpunkt Überwachungshäufigkeit	Überwachung durch	Überwachungsmethode
<b>Ausgleichsmaßnahmen Fl.-Nr. 1033, Gem. Buchschwabach</b>			
Maßnahmen zur Herstellung von Hecken / Gebüsch, Artenreiche Säume, Laubmischwälder			
– Umsetzung der Biotopmaßnahmen	Abnahme	fachkundige Stelle	Abnahmeprotokoll
– Entwicklung der Biotoptypen	nach Bedarf i. d. R. 2 Jahre, Entwicklungspflege		Erhebung des Entwicklungszustandes und Abgleich mit Zielsetzung
– Erhaltung und Pflege der Biotoptypen	Nachkontrolle 5 Jahre		Erhebung des Bestands und Dokumentation
– Nachbesserung (wenn Defizite)	Im Rahmen laufender Kontrollen	fachkundige Stelle	Protokoll der Nachbesserung

Tab. 7: Kriterien für Vollzugs- und Wirksamkeitskontrollen



### 13.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass	Die Fa. Hitz Erdbau GmbH plant die Weiterentwicklung des bestehenden Lagerplatzes südlich des Ortsteils Raitersaich. Der Markt Roßtal führt hierfür das Bebauungsplanverfahren Nr. 62 „Baustoffrecyclinghof Raitersaich“ für den bestehenden Lagerplatz der Firma Hitz Erdbau GmbH in Buchschwabach (Flur-Nr. 1033/1, Teilfläche der Flur-Nr. 1033, Gemarkung Buchschwabach) durch. Parallel wird ein Antrag zur Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gestellt.
Aufgabenstellung	Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Beschreibung der Planung	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7,81 ha. Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Aktueller Umweltzustand	Die Grundstücke Flur-Nr. 1033/1, Teilfläche der Flur-Nr. 1033 Gemarkung Buchschwabach werden als Lagerfläche, landwirtschaftlich intensive Ackerfläche, als Ackerbrache und als Waldfläche genutzt. Bei den Waldflächen handelt es sich um einen lichten Kiefernwald mit einzelnen Laubbäumen (Eiche, Birke, Hainbuche). Im Randbereich finden sich vereinzelt Vogelkirsche und Vogelbeere sowie Sträucher wie Hasel, Weißdorn und Schlehe. Die fachliche Stellungnahme zum Vorkommen von Lebensstätten wildlebender Tiere hat Hinweise auf das Vorkommen bedrohter bzw. schützenswerter Tierarten ergeben.
Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes	Bei der Durchführung der Planung ist mit Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere durch die Überplanung des Gebietes zu rechnen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine wesentliche Veränderung des aktuellen Bestandes für das Plangebiet nicht zu erwarten, so dass von einer gleich bleibenden forstwirtschaftlichen Nutzung und Nutzung als Lagerfläche durch die Fa. Hitz auszugehen ist.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Umfangreiche Maßnahmen zur Verringerung und Minimierung von nachteiligen Umwelteinwirkungen werden vorgeschlagen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	<p>Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt gem. § 15 Abs. 7 BNatSchG erfolgt anhand der seit 01.09.2014 gültigen Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Bilanzierung dient zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Ermittlung des Umfangs von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Für die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden, naturschutzrechtlich als erheblich zu wertenden Beeinträchtigungen, werden Maßnahmen zur Kompensation entwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Ausgleichsmaßnahme AE1, Fl.-Nr. 1033, Gem. Buchschwabach</u> Pflanzung mesophiler Hecken / Gebüsch auf Erdwall, Anlage Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte, 2.140 m<sup>2</sup></li><li>• <u>Ausgleichsmaßnahme AE2, Fl.-Nr. 1033, Gem. Buchschwabach</u> Standortgerechte Laubmischwälder, 14.600 m<sup>2</sup></li></ul> <p>Als Fazit lässt sich festhalten, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff mit den dargestellten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vollständig funktionsbezogen kompensieren lässt.</p>
Besonderer Artenschutz	<p>Um mögliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen wurde eine fachliche Untersuchung zum Vorkommen von Lebensstätten wildlebender Tiere durchgeführt. Die Ergebnisse sind der beiliegenden spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth - vom Dezember 2021 zu entnehmen.</p>
Monitoring	<p>Für die aufgestellten Maßnahmen werden Kriterien und Zielvorgaben für ein Monitoringkonzept vorgeschlagen. Es ist von der Marktgemeinde Roßtal regelmäßig zu prüfen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Die Kontrolle sollte über einen Mindestzeitraum von 5 Jahren durchgeführt werden.</p>

### **13.10 Referenzliste der Quellen**

#### **BAUGESETZBUCH:**

Baugesetzbuch in der aktuell gültigen Fassung

#### **BNATSCHG:**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung des "Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege" in der aktuell gültigen Fassung

#### **BAYNATSCHG:**

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG), in der in der aktuell gültigen Fassung

#### **BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HRSG 2013):**

Verordnung der Bayerischen Staatsregierung über die naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV)

#### **BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (HRSG 2014):**

Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen, Stand 07/2014

#### **BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) (2001):**

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Landkreis Fürth).

#### **BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:**

Flachland-Biotopkartierung Bayern, Beschreibung der Biotope.

#### **BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (Hrsg.): (2018):**

Landesentwicklungsprogramm Bayern. München 2018.

#### **FINWEB (2020):**

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Internetauftritt des Bayerischen Landesamt für Umwelt, <http://fisnat.bayern.de/finweb>

#### **PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG (HRSG 2019):**

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7), 20. Änderung des Regionalplans (Stand 15.08.2018)

#### **OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg. 2006):**

Der Umweltbericht in der Praxis. München.

### 13.11 Pläne

- Plan: „Bestand Biotoptypen nach BayKompV“, M 1:1.000
- Plan: „Nutzungsintensität nach BayKompV“, M 1:1.000
- Plan: „Ausgleichsflächen“, M 1:1.000

### 14. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde in der Zeit bis Juli 2021 örtliche Begehungen und Begutachtungen mit Blick auf die vorhandene artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. Hierfür wurde das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth beauftragt. Die Begutachtungen wurden im August 2021 abgeschlossen. Hierbei wurde die Betroffenheit folgender Arten festgestellt:

#### Pflanzenarten:

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt.

Säugetiere:

#### Fledermausgruppen:

Vertreter der Gruppe „Pipistrelloid hohe Frequenz“, mit den Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Vertreter der Gruppe „Pipistrelloid niedrige Frequenz“, mit den Arten Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii* , im Landkreis Fürth bisher noch nicht nachgewiesen)

Vertreter der Gruppe „Nyctaloid mittlere Frequenz“, mit den Arten Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus* )

Vertreter der Gruppe „Myotis mittlere Frequenz“, mit den Arten Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Gattung *Plecotus* (vermutlich Braunes Langohr *Plecotus auritus*)

Alle übrigen zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet oder finden dort keine geeigneten Lebensräume.

#### Kriechtiere:

Zauneidechsen:

Der Planungsraum und insbesondere seine Randbereiche verfügen über für die Zauneidechse nutzbare Habitatstrukturen (gut besonnte, vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden, Versteckmöglichkeiten). Der bau- und anlagebedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nachweise von zwei adulten Männchen gelangen am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes im Bereich der Bahnlinie.

Ein weibliches Tier wurde am nördlichen Uferrand des Tümpels östlich der Kreisstraße FÜ 22 beobachtet.

Die weitere zu prüfende Kriechtierart (Schlingnatter) fehlt weiträumig um das Planungsgebiet.

Lurche:

Die zu prüfenden Amphibienarten finden im Planungsraum keine geeigneten Lebensräume oder fehlen großräumig um das Planungsgebiet.

#### Insekten:

Libellen:

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Käfer:

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet.

Tagfalter:

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet.

Nachtfalter:

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet.

Schnecken:

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet.

Muscheln:

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet.

Vogelarten:

Insgesamt wurden bei den Kartierungen im Jahr 2021 43 Vogelarten nachgewiesen. Damit weisen der Planungsraum und seine unmittelbare Umgebung eine durchschnittliche Artenvielfalt auf.

Folgende Vogelarten mit besonderem Schutzstatus wurden festgestellt:

Feldsperling (*Passer montanus*) Rote Liste Deutschland u. Bayern, Erhaltungszustand ungünstig

Goldammer (*Emberiza citrinella*) Rote Liste Deutschland, Erhaltungszustand günstig

Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) gefährdet, Erhaltungszustand in Bayern ungünstig

Trauerschn.pper (*Ficedula hypoleuca*) gefährdet in Deutschland, in Bayern auf der Vorwarnliste, Erhaltungszustand günstig

Waldkauz (*Strix aluco*) streng geschützte Art (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG), Erhaltungszustand günstig

Waldohreule (*Asio otus*) streng geschützte Art (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG), Erhaltungszustand günstig

## 15. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern enthalten. Weiterhin sind die Gebäudestellungen als Vorschlag in Absprache mit dem Vorhabenträger eingetragen. Die Geländehöhen des Bestandes sind als Höhen über NHN eingetragen. Auch die Schnittverläufe der Geländeschnitte sind als Hinweis eingetragen.

Im Rahmen der Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz wird auf DIN-Normungen Bezug genommen. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## 16. Bestandteile des Entwurfs zum Bebauungsplan

Bestandteile des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.07.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit den textlichen Festsetzungen
- Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt Christoph Gräßle, LANDSCHAFTSÖKOLOGIE+PLANUNG, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Nürnberger Straße 61, 90762 Fürth
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 31.12.2021, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth
- Gutachterliche Stellungnahme der Wölfel Engineering GmbH + Co.KG vom 23.07.2020 (Schreiben L0702.001.01) über die Auswirkungen des aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrslärmimmissionen für die Ortsdurchfahrt in Buchschwabach
- Gutachterliche Stellungnahme der Wölfel Engineering GmbH + Co.KG vom 07.02.2022 (Bericht Nr. L0702.002.01.001) über die Schallimmissionsprognose zum Anlagenbetrieb
- Gutachterliche Stellungnahme der heka technik GmbH vom 24.11.2021 zu den Einwendungen des WWA Nürnberg zum BPlan Nr. 62 aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung
- Gutachterlicher Bericht zur hydrogeologischen Standortbeurteilung in Anlehnung an den Leitfaden zu den Eckpunkten „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“, im Rahmen der Einrichtung des „Recyclinghof Raitersaich“ auf den Flurstück Nrn. 1033/1 und 1033 i.T. Gemarkung Buchschwabach, der heka technik GmbH vom 24.11.2021
- Untersuchung zur Prüfung von Alternativstandorten für eine Anlage zum Lagern und zum Aufbereiten und zum Recycling von Humus, Aushubmaterial und mineralischen Bauabfällen in Roßtal, Ortsteil Raitersaich vom 04.10.2019 des Architekturbüros Thomas Kühnl aus Dachsbach