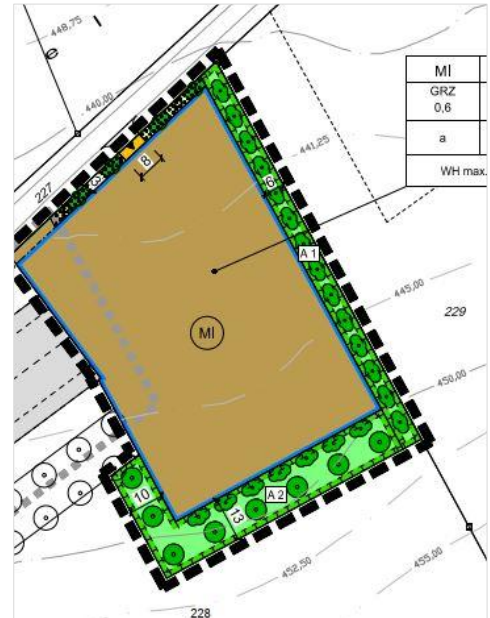


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrfeld 2“, Ortsteil Lauterbach

Begründung
und Umweltbericht



Gemeinde Geslau
Landkreis Ansbach



Planungsstand 14.07.2025

Satzungsbeschluss

Vorhabenträger:

HEG Energie GmbH & Co. KG
Lauterbach 10
91608 Geslau

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. (univ.) Gudrun Doll



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Begründung	3
1 Einleitung	3
1.1 Aufstellungsverfahren	3
1.2 Anlass	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
3.2 Regionalplan 8 Westmittelfranken	8
3.3 Flächennutzungsplan	10
4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	12
4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.1.3 Bauweise	13
4.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen	13
4.1.5 Nebenanlagen	13
4.1.6 Gestaltung der Gebäude	13
4.1.7 Garagen, Carports und Stellplätze	13
4.1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen	13
4.1.9 Einfriedungen	13
4.1.10 Werbeanlagen	14
4.1.11 Beleuchtung	14
4.1.12 Grünordnung	14
4.2 Flächenbilanz	14
5 Infrastruktur	14
5.1 Verkehrliche Erschließung	14
5.2 Ver- und Entsorgung	14
6 Archäologische Denkmalpflege	15
7 Sonstige Hinweise	16
8 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	16
8.1 Allgemeines	16
8.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung	17
8.3 Grünordnerische Festsetzungen	17



TEIL 2 - Umweltbericht	19
1 Einleitung	19
1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens	19
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele	19
2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und weiterer Belange sowie Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	20
2.1 Schutzgut Boden	20
2.2 Schutzgut Klima / Luft	22
2.3 Schutzgut Wasser	22
2.4 Schutzgut Flora / Fauna	23
2.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit	27
2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	27
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
2.8 Schutzgut Fläche	29
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
2.10 Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben	30
2.11 Abfallerzeugung	30
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
3.2 Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation	30
3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	32
3.4 Vermeidungsmaßnahmen	32
3.5 Ausgleichsmaßnahmen	34
3.6 Landschaftsbild	35
4 Artenschutz	36
5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
6 Alternative Planungsmöglichkeiten	38
7 Weitere Angaben zum Umweltbericht	38
7.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	38
7.2 Monitoring	38
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
9 Literaturverzeichnis	40



TEIL 1 - Begründung

1 Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Geslau hat in seiner Sitzung am 02.05.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rohrfeld 2“ im Ortsteil Lauterbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.12.2024 bis einschließlich 22.01.2025 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen behandelte der Gemeinderat in der Sitzung am 07.04.2025. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 07.04.2025 gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemeinsam mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2025 bis einschließlich 22.05.2025 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung vom Gemeinderat in der Sitzung am 14.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 02.10.2025.

Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ in Kraft getreten.

1.2 Anlass

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rohrfeld 2“ ist die konkrete Nachfrage eines ortsansässigen Unternehmens zur Erweiterung seiner Betriebsflächen im Ortsteil Lauterbach. Aus diesem Grund soll am östlichen Ortsrand von Lauterbach ein Mischgebiete (MI) mit einer Größe von ca. 0,68 ha ausgewiesen werden, das im direkten Anschluss an das bestehende Mischgebiet liegt.

Das ortsansässige Unternehmen benötigt dringend eine Erweiterungsfläche. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rohrfeld 2“ erforderlich zur Standortsicherung und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rohrfeld 2“ wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Diese Änderung wird als 9. Änderung geführt.

Die Planbearbeitung wird vom Ingenieurbüro Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH, Eisenbahnstraße 1, 91438 Bad Windsheim durchgeführt.

Die Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke und
- die Erschließung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Hinweise in der Begründung dienen der Konkretisierung.

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Mischgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Lauterbach, einem Gemeindeteil der Gemeinde Geslau, der südlich von Geslau liegt.

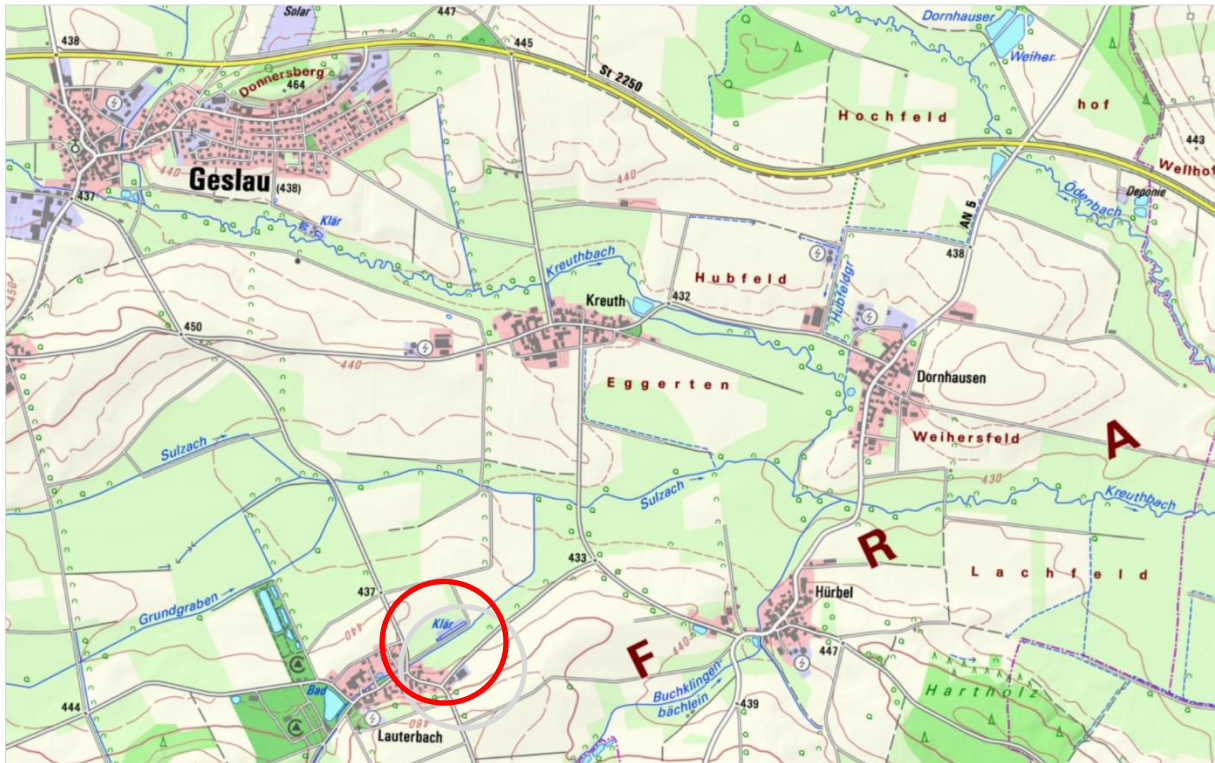


Abb. 1: Lage im Raum

(BayernAtlas, 2024)

Im Norden verläuft entlang des Plangebiets die Gemeindeverbindungsstraße nach Kreuth bzw. Hürbel. Im Westen grenzt ein bestehendes Mischgebiet an, hierbei handelt es sich um Betriebsgelände der HEG Energie GmbH & Co. KG, das mit der vorliegenden Planung erweitert werden soll. Randlich um das bestehende Betriebsgelände befinden sich Gehölzbestände, die zum Teil im Plangebiet liegen. Östlich und südlich grenzen direkt landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie durch die Ortschaft Lauterbach, die wiederum viele Gehölzbestände aufweist. Nördlich des Plangebiets liegen außerdem der Lauterbachgraben und der ehemalige Klärteich, der an den Graben angrenzt. Das Plangebiet weist ein deutliches Gefälle nach Norden hin zur Ortsverbindungsstraße und weiter zum Lauterbachgraben auf.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Rohrfeld 2“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 228, Gemarkung Schwabsroth, Gemeinde Geslau, und hat eine Größe von ca. 0,88 ha (ca. 8.810 qm).

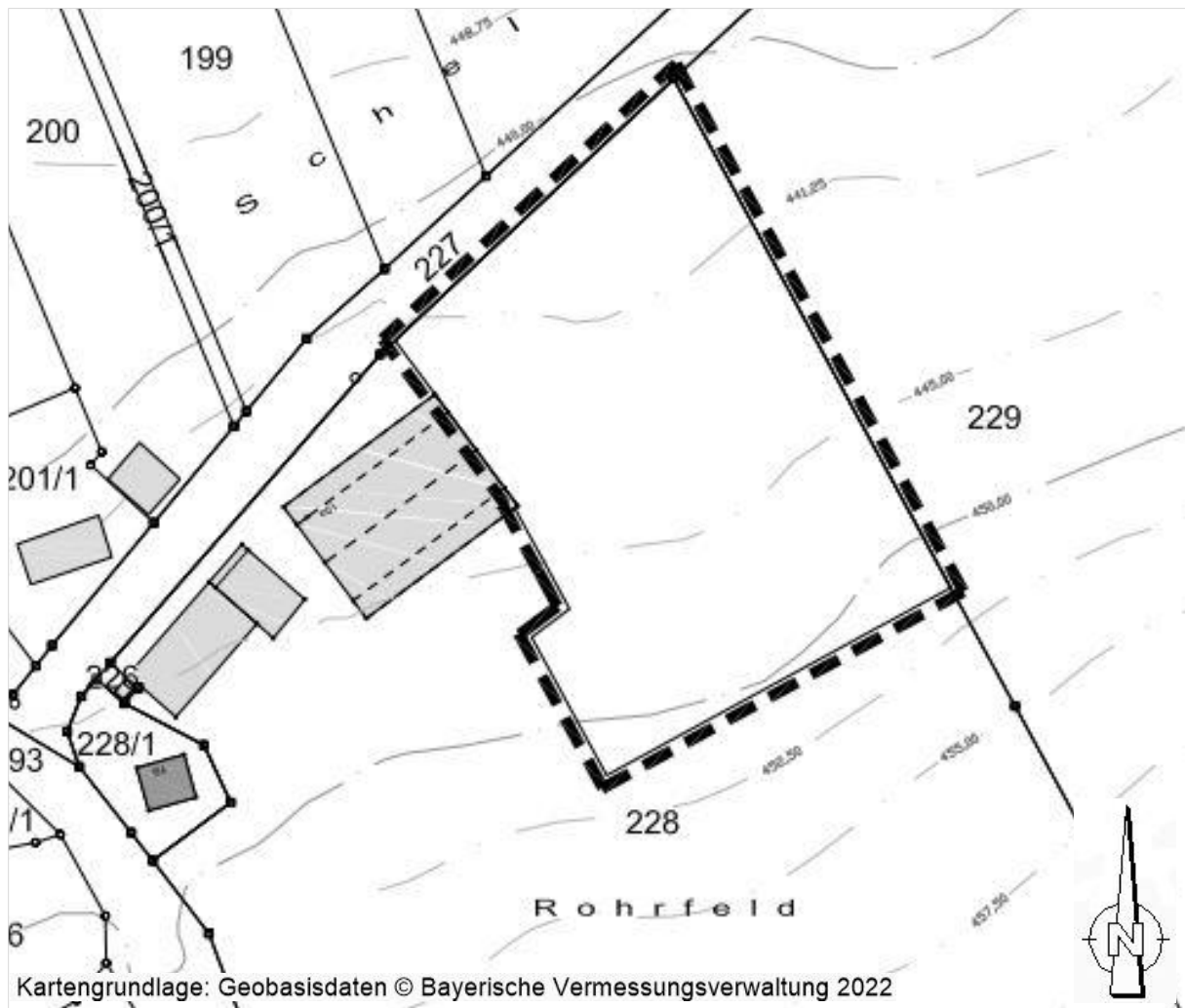


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch Grundstück mit der Fl.-Nr. 227 (Teilfläche = Tf.)
- im Osten durch das Grundstück mit den Fl.-Nr. 229 (Tf.)
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 228 (Tf.)
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 228 (Tf.).

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabsroth, Gemeinde Geslau.

3 Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gesetzliche Grundlage ist das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den Landesplanungsgesetzen der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

In Bayern gilt hier das Landesentwicklungsprogramm (LEP), Stand 01.06.2023. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

„(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

„(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

„(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

„(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] werden.“

LEP 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

„(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

„(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

„(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

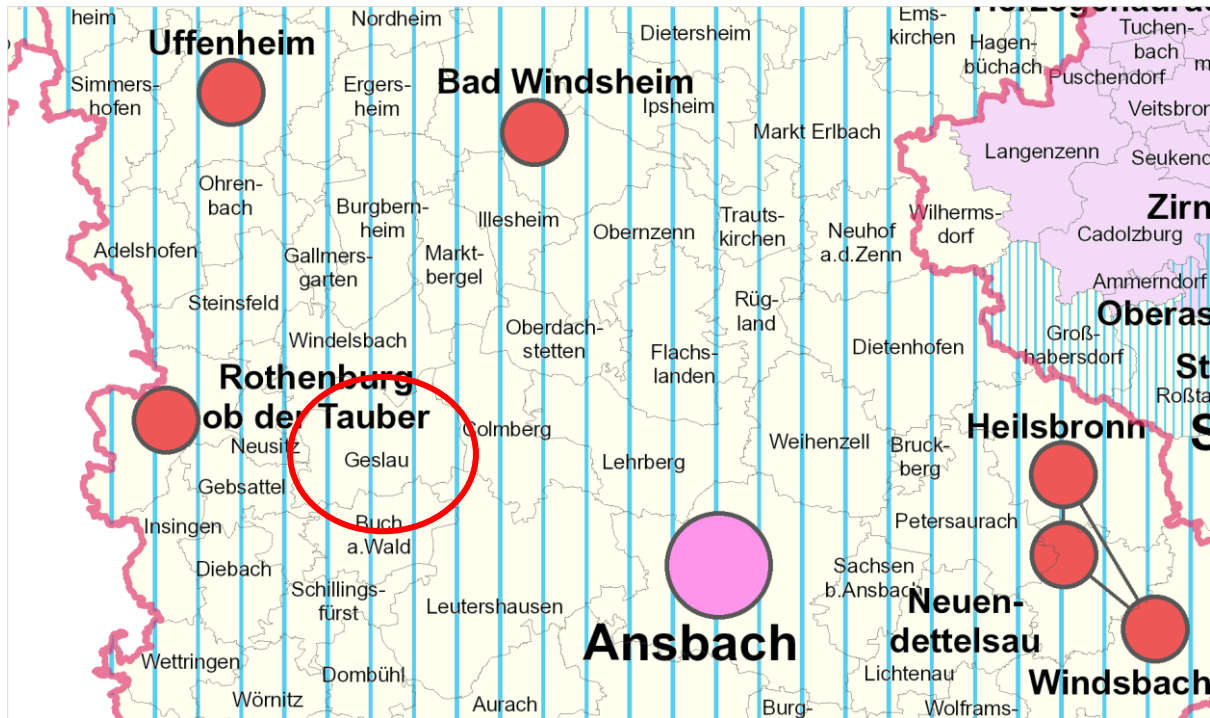


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern
(Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2024)

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume

„(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.“

LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

„(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.“

LEP 7.2.1 Schutz des Wassers

„(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.“

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt Geslau im allgemeinen ländlichen Raum und gleichzeitig in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Weitere konkrete Aussagen in Bezug auf das Planungsgebiet oder dessen Umgebung werden im Landesentwicklungsprogramm jedoch nicht getroffen, so dass die Planung als verträglich mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms angesehen werden kann.



3.2 Regionalplan 8 Westmittelfranken

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Geslau gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 mit jeweils seinen laufenden Fortschreibungen. Folgende Ziele und Begründungen sind hier für die Planung relevant:

RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken

„1.4 Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden. Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftssträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.“

In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass es zur Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in der Region vor allem darauf ankommt, in Zeiten wirtschaftlicher Stagnation weitere zukunftsichere, qualifizierte Arbeitsplätze in Klein- und Mittelbetrieben in den unterschiedlichen Branchen zu schaffen“ (Begründung zu 1.4).

RP 3.1 Siedlungswesen

„In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ (Ziel 3.1.1)

„Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.“ (Begründung zu 3.1.1)

3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

„Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.“ (Ziel 3.3)

„Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung von mittelständischen Betrieben aber erscheint aus regionaler Sicht [gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes] mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver.“ (Begründung zu 3.3)

5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

„Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden.“ (Ziel 5.1.1.2)

5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

„In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden.

[...] In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden.“ (Ziel 5.1.1.3)

Im Regionalplan ist die Gemeinde Geslau ohne zentralörtliche Funktion im Nahbereich des Mittelzentrums Rothenburg ob der Tauber ausgewiesen bzw. diesem zugeordnet. Geslau liegt an der Staatsstraße 2250, die als Entwicklungsachse regionaler Bedeutung (Rothenburg ob der Tauber – Lehrberg) eingestuft ist. Raumstrukturell ist die Gemeinde im Regionalplan außerdem als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.

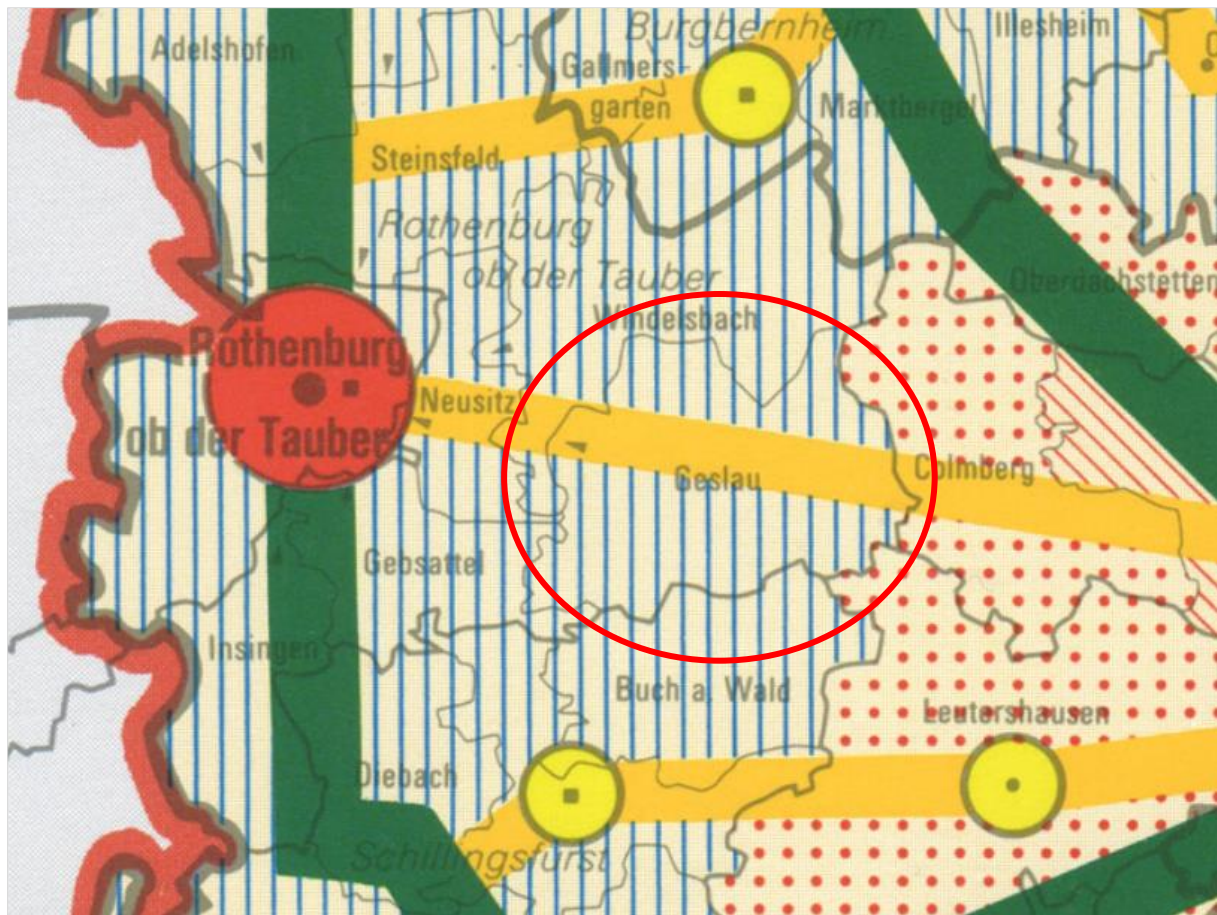


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan 8, Karte 1 „Raumstruktur“

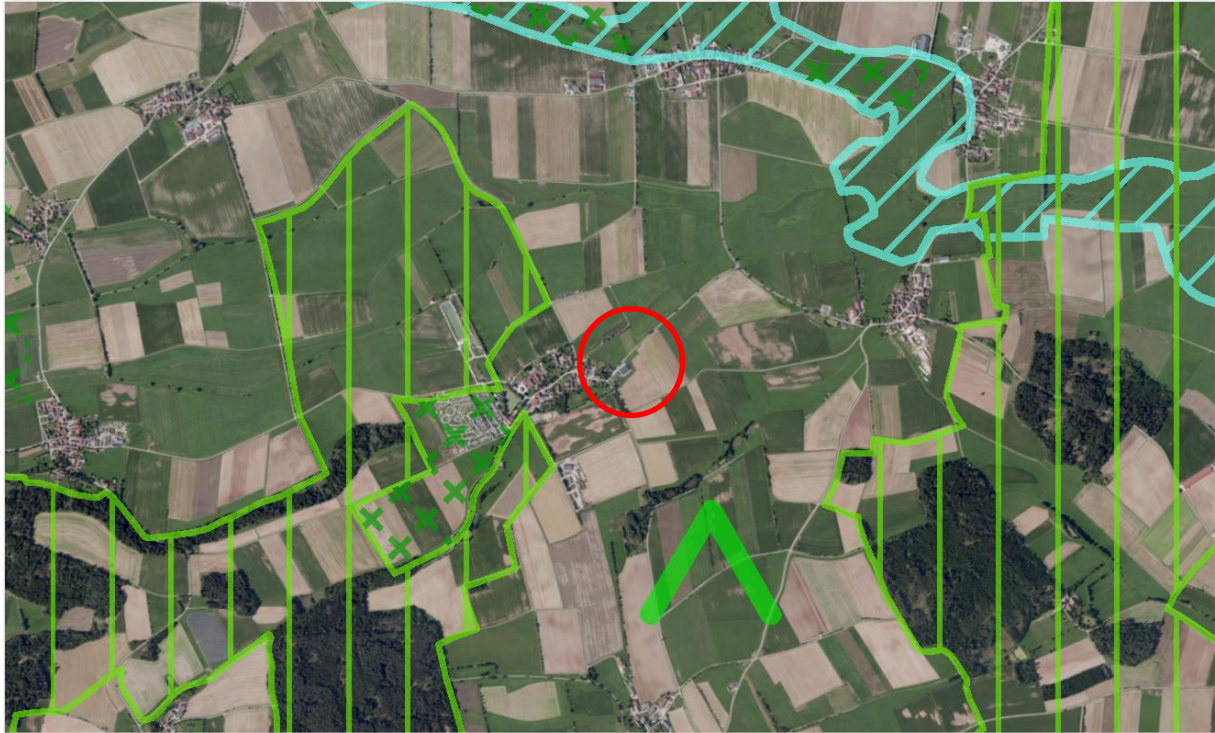


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan

(Rauminformationssystem Bayern RISBY, 2024)

Weitere Aussagen in Bezug auf das Plangebiet sind im Regionalplan nicht vorhanden. Westlich bzw. im größeren Umkreis auch nördlich, östlich und südlich liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00570.01 „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“, z. T. auch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Nordöstlich in ca. 1 km Entfernung liegt außerdem das Überschwemmungsgebiet des Kreuthbachs.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau sieht für das Plangebiet eine andere Nutzung vor. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des FNP ist daher erforderlich. Diese Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und wird als 9. Änderung geführt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau aus dem Jahr 1984 als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt, siehe nachfolgende Abb. 6.

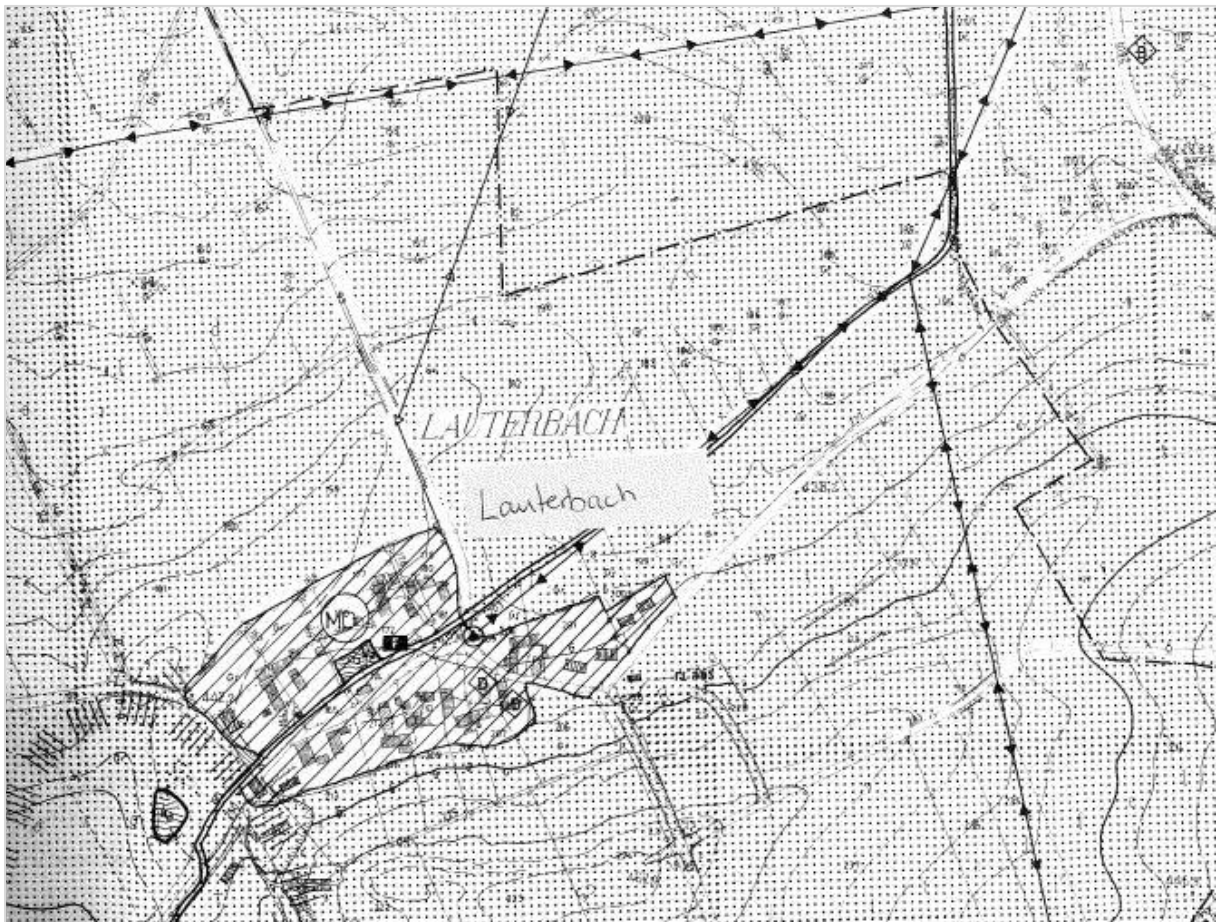


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau

Im Jahr 2017 erfolgte für die benachbarte Fläche mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines Mischgebietes (siehe Abb. 6). Da die hier vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes direkt an den Änderungsbereich der 5. Änderung anschließt, wird hier ein Ausschnitt aus der 5. FNP-Änderung zugrunde gelegt (siehe Abb. 7).

Östlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich das bestehende Mischgebiet aus der 5. Änderung, das nun erweitert werden soll. Randlich um das Mischgebiet sind Gehölzstrukturen eingezeichnet. Im Norden verläuft die Ortsverbindungsstraße. Für das Umfeld des Plangebietes sind mehrere biotopkartierte Flächen verzeichnet, die von der Planung nicht betroffen sind.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche für Landwirtschaft in ein Mischgebiet (M) nach § 6 BauNVO umgewandelt. Weiter entfällt die randliche Eingrünung im Osten der bestehenden Mischgebietsfläche, da sich die geplante Mischgebietsfläche direkt an die bestehende anschließt. Die Randeingrünung erfolgt nun an der Ostseite der neuen Mischgebietsfläche.

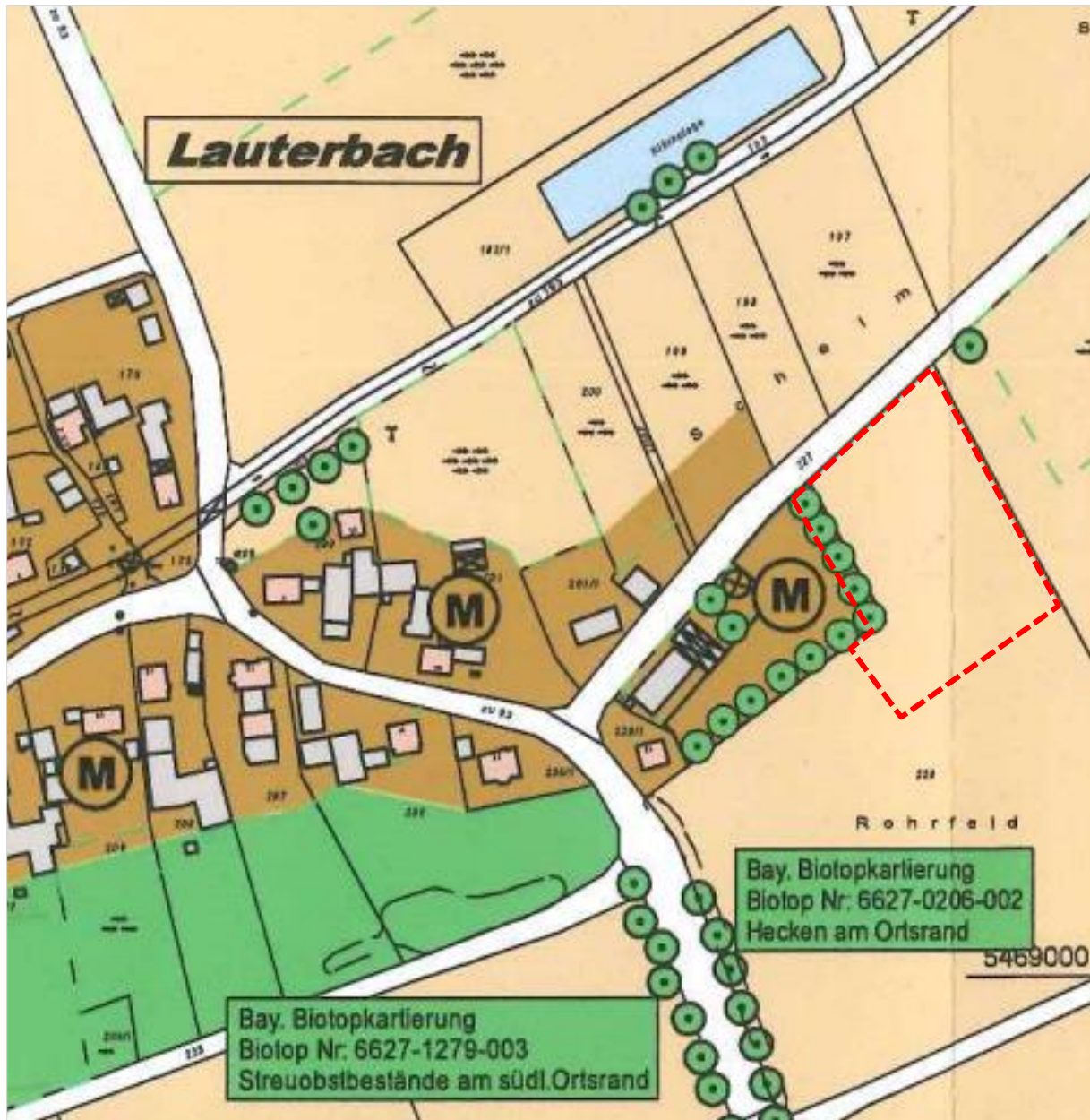


Abb. 7: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe und Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Unzulässig sind auch Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.



4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlage anzugeben, wenn ohne ihre Festsetzung öffentlicher Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt durch die Größe der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, die maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2. Diese Zahlen orientieren sich an den Festsetzungen für das bestehende Mischgebiet.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird mit max. 9,5 m festgesetzt und liegt damit ca. 1,0 m höher als die für das bestehende Mischgebiet festgesetzte Traufhöhe. Im Gegenzug wird die maximal zulässige Dachneigung, die für das bestehende Mischgebiet mit 0° bis 45° festgesetzt ist, auf 0° bis 30° reduziert. Für die Ermittlung der Wandhöhe (WH) ist der untere Bezugspunkt die vorhandene Geländehöhe im Bereich der bestehenden Bebauung, der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

4.1.3 Bauweise

Für das Mischgebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, damit sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche im Mischgebiet wird durch die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Eine Überbauung von Flächen für die Grünordnung ist grundsätzlich unzulässig.

4.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Fläche zulässig. Eine Überbauung von Flächen für die Grünordnung ist grundsätzlich unzulässig.

4.1.6 Gestaltung der Gebäude

Grelle, leuchtende oder fernwirkende Fassadenfarben oder -materialien sind nicht zulässig.

Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30°. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden.

4.1.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen oder Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Zur Grundstücksgrenze muss ein Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück eingehalten werden. Je neugeschaffener Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz nachzuweisen.

4.1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Abgrabungen und/oder Ausschüttungen zulässig. Stützmauern dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

4.1.9 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, Sockelmauerwerk ist nicht zulässig. Im Norden zum Straßengrundstück hin darf der Zaun auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.



4.1.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung und Anordnung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen und beleuchtete Firmenschriftzüge (ohne wechselndes oder bewegtes Licht) dürfen bis max. 4,0 m Höhe angebracht werden (Oberkante der Werbeanlage). Sie sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf den anliegenden Wegen und Straßen nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beleuchtung ist nur während der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

Es darf ein unbeleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von maximal 10 m errichtet werden.

4.1.11 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Hierzu sind energiesparende LED-Lampen mit einem geringen UV-Anteil im Lichtspektrum (max. 2.700 K) zu verwenden, die Ausleuchtung ist nach unten auszurichten, nicht zur Seite oder nach oben, eine Beleuchtung von Wandflächen ist nicht zulässig.

4.1.12 Grünordnung

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine private Grünfläche vorgesehen, auf der eine frei-wachsende Strauchhecke anzupflanzen ist. Weitere Angaben hierzu sind im Umweltbericht, Kap. 3.4 Vermeidungsmaßnahmen enthalten.

4.2 Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 8.810 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Prozent (%)
Mischgebiet	ca. 6.678 qm	75,80 %
Zufahrt	ca. 24 qm	0,27 %
Private Grünfläche	ca. 154 qm	1,75 %
Ausgleichsflächen A 1 und A 2	ca. 1.954 qm	22,18 %
Gesamtfläche	ca. 8.810 m²	100 %

Tab. 1: Flächenübersicht

5 Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über das bestehende Betriebsgelände der HEG Energie GmbH & Co. KG. Eine weitere Zufahrt wird ausgehend von der nördlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße von Lauterbach nach Kreuth bzw. Hürbel hergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Geslau bzw. dem Zweckverband Fernwasserversorgung Franken (FWF). Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch die Gemeinde Geslau bereitgestellt und gewährleistet.

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.



Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

Niederschlagswasser

Für das unbelastete Niederschlagswasser (Straßen-, Grundstücks- und Dachflächen) wird auf einer Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken errichtet und das Niederschlagswasser von dort zeitverzögert und gedrosselt an den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Stromnetz.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Abfallzweckverbandes des Landkreises Ansbach.

6 Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine bekannten kartierten Bau- oder Bodendenkmäler durch die Planungen beeinträchtigt. Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde mit Verweis auf ein ca. 400 m entfernt liegendes kartierter Bodendenkmal im Rahmen der frühzeitige Beteiligung mitgeteilt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, hier dem Landratsamt Ansbach, zu beantragen ist. Die Denkmalrechtliche Erlaubnis wird vom Vorhabenträger beantragt.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.-Nr. 0911/23585-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.-Nr. 0981/468-4100 unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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.



7 Sonstige Hinweise

Pflanzbeschränkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit gefährdet ist bzw. die Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt sind. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus diesem Grunde nur bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Grenzabstände für Gehölzpflanzungen

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47 bis 52 zu beachten. Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m, einzuhalten. Angrenzend zu anderen Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des LfU

Gemäß Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind Ausgleichsflächen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, hier Landratsamt Ansbach, zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Kosten

Alle für die Planung und Erschließung des Plangebietes entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

8 Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan selbst soll mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beitragen.

8.1 Allgemeines

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Die Gemeinde Geslau liegt im Nordwesten des Landkreises Ansbach und gehört naturräumlich gesehen zur Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“. Das Plangebiet ist in der weiteren Untergliederung der Untereinheit 114-B „Mittlere Frankenhöhe“ zuzuordnen.

Der Naturraum ist geprägt durch die leicht wellige Hochfläche der Frankenhöhe, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Durchzogen ist der Naturraum von den Fließgewässern Altmühl, Wörnitz und Fränkische Rezat und deren Zuflüssen, an denen auf Grund der Beschaffenheit des geologischen Untergrunds und des geringen Gefälles häufig Teiche angelegt sind. Die eher flachen Talgründe werden als Grünland genutzt, ansonsten dominiert die ackerbauliche Nutzung. Waldflächen liegen auf den flachen Höhenrücken zwischen den Einzugsbereichen der Flüsse. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Anteil der Biotopflächen eher gering und ungleichmäßig im Naturraum verteilt.



Abb. 8: Übersicht Geltungsbereich

(BayernAtlas, 2024)

8.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen der im Planbereich befindlichen Schutzgegenstände bzw. -gebiete berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt im Naturpark NP-00013 Frankenhöhe, jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Außerhalb des Plangebiets in ca. 110 m Entfernung in südwestliche Richtung befindet sich die biotopkartierte Fläche 6627-0206-002 „Hecken am S' Ortsrand von Lauterbach“. Weiter westlich liegen im Ortsrandbereich von Lauterbach mehrere biotopkartierte Streuobstbestände.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Flächen aus dem Ökoflächenkataster.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes umfassen sowohl grünordnerische als auch naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Festsetzungen:

- **grünordnerische Maßnahmen (zur Vermeidung bzw. Minimierung)**

Strauchpflanzung auf der privaten Grünfläche zur randlichen Eingrünung entlang der Nordseite
Vorgabe von Artenlisten für die Strauchpflanzung



Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung

Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Werbeanlagen

- **naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Ausgleichsfläche A 1 Pflanzung einer freiwachsenden Strauchhecke

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans wird eine ca. 736 qm große Fläche als Ausgleichsfläche A 1 (Teilfläche von Fl.-Nr. 228) verwendet, auf der mit heimischen, standortgerechten Straucharten eine freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Ausgleichsfläche A 2 Anlage einer Streuobstwiese

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine ca. 1.218 qm große Fläche als Ausgleichsfläche A 2 (Teilfläche von Fl.-Nr. 228) verwendet, auf der Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen sind und eine extensive Wiesenfläche anzusäen ist.

- **artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Vermeidungsmaßnahme M1

Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit und außerhalb der Hauptaktivitätszeiten der Wasserfrösche ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar

Maßnahme z. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF 1 Zielart Feldlerche Anlage von Blühstreifen und Ackerbrachestreifen

Für den Verlust von einem Brutrevier der Feldlerche ist eine artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Es wird eine CEF-Fläche mit einer Größe von ca. 5.000 qm auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 287, Gmkg. und Gemeinde Buch a.Wald, angelegt und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur naturschutzrechtlichen Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.



TEIL 2 - Umweltbericht

1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ wird ein Mischgebiet ausgewiesen und damit die Betriebserweiterung eines ortsansässigen Unternehmens ermöglicht. Die Erweiterungsfläche befindet sich östlich im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände am östlichen Ortsrand von Lauterbach.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet „Rohrfeld 2“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 228, Gemarkung Schwabsroth, Gemeinde Geslau, und hat eine Größe von ca. 8.810 qm.

In der Begründung sind in Kap. 4 die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl, überbaubarer Fläche, Gebäudehöhen, Dachformen, etc. getroffen.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, u. a. zur randlichen Eingrünung (Pflanzgebote auf privaten Grünflächen), zur landschaftsgerechten Gestaltung von unbebauter Grundstücksfläche sowie zur Begrenzung der Versiegelung und der Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen dienen in erster Linie der Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird eine Ausgleichsfläche im räumlichen Geltungsbereich festgesetzt sowie eine externe Ausgleichsfläche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet. Weiter sind eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sowie eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14ff des BNatSchG und Art. 7 - 9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dezember 2021)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die geplante Betriebserweiterung der HEG Energie GmbH & Co. KG am östlichen Ortsrand von Lauterbach (Gemeinde Geslau) (Lkr. Ansbach)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung, Kap. 3).

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und weiterer Belange sowie Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Lauterbach liegt in der geologischen Raumeinheit Sandsteinkeuperregion. Bei den im und um das Plangebiet anstehenden Gesteinen, die dem Mittleren Keuper zuzuordnen sind, handelt es sich vor allem um Lehrbergschichten (kmL), sowie eine Lehrbergbank (kmL⁹). Südlich streichen die Schichten des Blasensandsteins i. w. S. (kmBL+C) bzw. des Blasensandsteins i. e. S. (kmBL) aus. Nördlich außerhalb des Plangebiets treten im Talbereich des Lauterbachgrabens polygenetische oder fluviatile Talfüllungen („ta-f) auf.

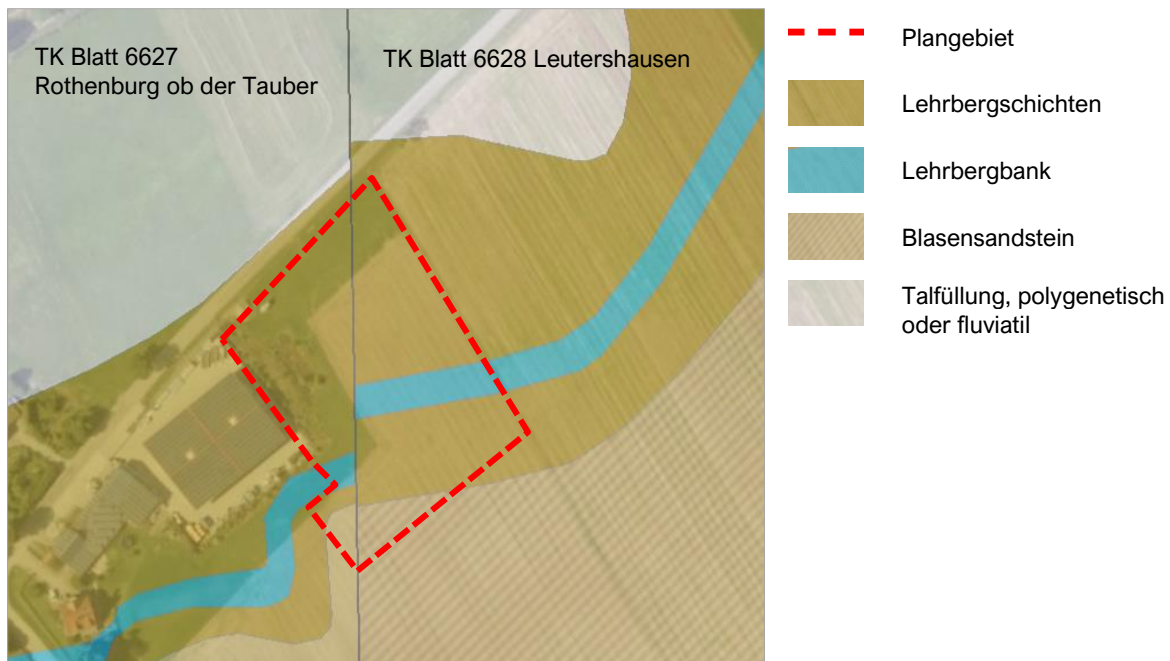


Abb. 1: Ausschnitt aus dem UmweltAtlas mit digitaler Geologischer Karte dGK25

(UmweltAtlas, 2024)

Bei den aus diesen Ausgangsgesteinen entstandenen Bodentypen handelt es sich um Regosol und Pelosol aus Lehm bis Ton.

Gemäß Bodenschätzung ist das Flurstück vollständig als Ackerstandort erfasst worden. Die Bodenart ist schwerer Lehm/toniger Lehm (LT), die Zustandsstufe liegt bei 6 (zwischen geringerer und geringster Ertragsfähigkeit). Dies spiegeln auch die Ackerzahlen wider, die für den ganz überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes bei 31 liegen und kleinflächig am südlichen Rand bei 27; die natürliche Ertragsfähigkeit ist mit gering bzw. sehr gering angegeben.

Im Süden des Plangebiets besteht für knapp die Hälfte des Geltungsbereiches Wassererosionsgefahr bzw. hohe Wassererosionsgefahr.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Erosionsgefährdungskataster

(Kartenviewer Agrar, 2024)

Böden erfüllen im Allgemeinen wichtige Funktionen. Sie dienen als Standort für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen oder zur Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen. Diese Funktionen erfüllt der Boden im Plangebiet derzeit mit den durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker bedingten Einschränkungen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist von Bodenverdichtungen durch Befahrung mit Baumaschinen auszugehen. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten. Die baubedingten Auswirkungen sind gegenüber den anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen, d. h. den Auswirkungen, die durch die nachfolgende Bebauung entstehen, nicht relevant, da die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen deutlich gravierender sind.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Mischgebiets als Erweiterungsfläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich. Durch die Versiegelung verliert der Boden seine Funktion als Vegetationsstandort und Lebensraum für Tiere und ebenso die Filter-, Puffer- und Retentionsfunktion für Niederschläge. Diese Funktionen bleiben auf den als private Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen im Wesentlichen erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Beachtung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zur Behandlung des Oberbodens bei Bodenbewegungen
- Pflanzung einer Strauchhecke im Norden auf der festgesetzten privaten Grünfläche
- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,6

Bewertung

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen die Bodenfunktionen auf der Fläche verloren, eine Minimierung der negativen Umweltauswirkungen durch die festgesetzte private Grünfläche und die GRZ von 0,6 in begrenztem Umfang erreicht. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden gegeben.



2.2 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Die Region weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung vom feuchten atlantischen und trockenen Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden.

Das Lokalklima wird im Plangebiet vor allem durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinflusst, die die örtliche Kaltluftentstehung begünstigen. Gehölzbestände, die zur Frischluftbildung beitragen, sind kleinflächig entlang der Randbereiche der bestehenden Bebauung vorhanden. Das Plangebiet weist ein deutliches Gefälle in nördliche Richtung und ein sehr leichtes Gefälle in westliche Richtung auf. Das Gelände fällt vom Hochpunkt mit ca. 450 m NHN im Südosten bzw. 448 m NHN im Südwesten zunächst stärker, dann mit geringerem Gefälle auf eine Höhe von ca. 441 m NHN im Nordosten bzw. 440 m NHN im Nordwesten ab; der Kaltluftabfluss folgt diesem Geländegefälle.

Speziellere Klimafunktionen, wie z. B. ausgedehnte Frischluftentstehungsgebiete sind für den Untersuchungsraum nicht gegeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist durch den Anlieferungsverkehr und den Einsatz der Baumaschinen temporär mit einer erhöhten Emission von Schadstoffen sowie Staubentwicklung zu rechnen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme der offenen landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Bebauung wird die Kaltluftentstehung vor Ort reduziert. Der Versiegelungsgrad führt zu einer Verschlechterung des Kleinklimas vor Ort durch eine Erhöhung der Temperatur bzw. eine Reduzierung der Luftfeuchte. Auswirkungen auf das Klima außerhalb des Plangebiets sind nicht erheblich, da es sich im Verhältnis zu den zahlreichen umliegenden Offenlandflächen um eine kleine Fläche handelt.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Pflanzung einer Strauchhecke im Norden auf der festgesetzten privaten Grünfläche
- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,6

Bewertung

Die klimatische Regeneration wird im Plangebiet durch die Bebauung und Versiegelung reduziert. Auf Grund der relativ geringen Größe und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum „Keuper-Bergland“. Das Gebiet liegt dabei in der hydrogeologischen Einheit „Lehrbergsschichten“, die als Grundwassergeringleiter eingestuft ist. Am nördlichen Rand des Plangebiets findet man außerdem eine Deckschicht „Talfüllungen der Nebentäler“ aus Lockergestein mit variabler, oft geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit. Auf Grund der geologischen Struktur sind das Filtervermögen und damit die Schutzfunktionseigenschaften insgesamt gering bis mäßig.

Aussagen bezüglich der Grundwasserergiebigkeit oder des Grundwasserabstandes existieren für das Plangebiet nicht.

Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete nach § 51 WHG bzw. Art. 31 BayWG oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Art. 46 BayWG sind durch die Ausweisung des Mischgebiets nicht betroffen. Nördlich und nordöstlich in ca. 1 km bzw. 1,4 km Entfernung befindet sich das

festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Kreuthbachs. Ca. 2,1 km südlich beginnt das Trinkwasserschutzgebiet „Buch am Wald“.

Im Plangebiet befindet sich aktuell das Regenrückhaltebecken für die bestehende Bebauung des Mischgebietes. Nördlich außerhalb des Plangebiets verläuft in ca. 100 m Entfernung der Lauterbachgraben, der nach Osten der Sulzach zufließt, die im weiteren Verlauf in den Kreuthbach mündet, der schließlich der Altmühl zufließt. Nördlich des Lauterbachgrabens in ca. 130 m Entfernung zum Plangebiet liegt außerdem der ehemalige Lauterbacher Klärteich. Der Bereich nördlich der Ortsverbindungsstraße stellt den Talraum des Lauterbachgrabens dar und ist als wassersensibler Bereich eingestuft.

Baubedingte Auswirkungen

Es treten keine baubedingten negativen Umweltauswirkungen auf. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und ordnungsgemäßer Bauausführung nicht anzunehmen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Versiegelung von Fläche verringert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vollständig versickern kann. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche kann zudem eine Abflussverschärfung bei starken Niederschlagsereignissen auftreten. Aufgrund der Hanglage können bei Starkregen Schäden im Plangebiet, durch Niederschläge, auch aus dem Außeneinzugsgebiet, auftreten, denen durch bauliche Vorkehrungen entgegenzuwirken ist. Auf Grund des leichten Gefälles des Plangebietes in westliche Richtung ist nicht davon auszugehen, dass durch abfließendes Niederschlagswasser das östliche Nachbargrundstück betroffen ist.

Für den Entfall des Regenrückhaltebeckens im Zuge der Bebauung wird ein neues Regenrückhaltebecken für den Niederschlagsanfall des bestehenden und des geplanten Mischgebietes errichtet. Dies erfolgt auf einem Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, im Bereich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße zum Lauterbachgraben hin. Die Größe sowie Lage des neuen Regenrückhaltebeckens werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzung der GRZ von 0,6

Bewertung

Auf Grund der geringen Größe der Fläche sind die negativen Auswirkungen für den regionalen Grundwasserbestand durch die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich.

Für den Entfall des Regenrückhaltebeckens im Zuge der Bebauung wird ein neues Regenrückhaltebecken für den Niederschlagsanfall des bestehenden und des geplanten Mischgebietes errichtet. Dies erfolgt auf einem Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, im Bereich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße. Das hier gesammelte Niederschlagswasser wird dann zeitverzögert und gedrosselt wie bisher auch an den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben. Die Größe sowie Lage des neuen Regenrückhaltebeckens werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Das neue Regenrückhaltebecken ist so zu dimensionieren, dass auch die Niederschläge von Starkregenereignissen aufgefangen werden können.

2.4 Schutzgut Flora / Fauna

Flora

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist aktuell unterschiedliche Nutzungen auf. Im Norden an die Ortsverbindungsstraße angrenzend wurde im Jahr 2022 Klee, daran anschließend in südliche Richtung Wintergetreide angebaut (Biotop- und Nutzungstyp BNT A11). Durch die ackerbauliche Nutzung handelt es sich hier um ein sehr eingeschränktes Pflanzenspektrum. Im Westen der Fläche befindet sich das Regenrückhalte-



becken, die randliche Eingrünung des bestehenden Mischgebietes sowie bereits versiegelte Fläche im direkten Anschluss an das Bestandsgebäude. Das Regenrückhaltebecken ist z. T. mit Rohrkolben bewachsen, an der Uferböschung mit einzelnen Weidenbüschen und kann dem BNT S132 'Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah' zugeordnet werden. Die sich westlich anschließende randliche Eingrünung des bestehenden Mischgebietes besteht aus einer Strauchhecke, die dem BNT B112 'Mesophile Gebüsche / Hecken' zuzuordnen ist. Die bereits versiegelte Fläche ist dem BNT P5 'Sonstige versiegelte Freiflächen' zuzuordnen und hat 0 WP. Bei der weiteren nicht ackerbaulich genutzten Fläche des Plangebietes handelt es sich um 'Intensivgrünland' (BNT G11), das beweidet wird. Zur Lage und Größe der verschiedenen BNT siehe Abb. 4 in Kap. 3.2 Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation.

Die außerhalb des Plangebiets gelegenen biotopkartierten Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde geprüft, ob geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen; dies ist nicht der Fall.

Baubedingte Auswirkungen

Die während der Bauphase auftretenden Auswirkungen für das Plangebiet sind identisch mit den anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Bebauung geht das Biotoppotenzial für Pflanzen verloren und die bebauten und befestigten Flächen stellen dauerhaft keinen Lebensraum für Pflanzen mehr dar.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Begrenzung der Bebaubarkeit durch Festsetzungen der GRZ von 0,6
- Vorgaben zu Pflanzgeboten für die randliche Eingrünung

Bewertung

Die beanspruchten Flächen werden derzeit zum Großteil landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland intensiv genutzt. In diesen Bereichen ist die Bedeutung als Biotopstandort für Pflanzen eher gering. Eine stärkere Betroffenheit ergibt sich für die BNT des Regenrückhaltebeckens und der randlichen Eingrünung, für die ebenfalls eine Überbauung vorgesehen ist. Insgesamt ist der Verlust unter Berücksichtigung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auszugleichen; hier wird auch die unterschiedliche Wertigkeit der betroffenen BNT berücksichtigt.

Fauna

Bestandsbeschreibung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG vorliegen.

Bezüglich der faunistischen Situation wird hier im Detail auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (sbi - silvaea biome institut, 2024). Im Rahmen dieser Prüfung wurden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten abgeprüft und mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und bewertet. Hierbei wurden sowohl die Pflanzenarten nach Anhang IV b) als auch die Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie und die Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie untersucht. Das Ergebnis bezüglich der Pflanzenarten wurde unter dem Punkt Flora (s. o.) bereits aufgeführt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert.

Säugetiere

Im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen von Fledermäusen nicht auszuschließen. Eine Beeinträchti-



gung möglicher Fledermausvorkommen ist jedoch auszuschließen, da keine Leitlinienstrukturen betroffen sind und auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Auf Grund ungeeigneter Habitatstrukturen sind Vorkommen der Haselmaus und des Bibers ausgeschlossen.

Reptilien

Die für Getreideanbau genutzte Ackerfläche stellt keinen Lebensraum für die auf Grund ihrer Verbreitung möglicherweise vorkommenden Arten Zauneidechse und Schlingnatter dar. Die anderen Strukturen im Plangebiet (Kleefeld, Schafweide, Regenauffangbecken, Säume der Gehölzstrukturen) wurden gezielt auf Vorkommen von Zauneidechsen überprüft, Nachweise wurden nicht erbracht.

Amphibien

Im Regenrückhaltebecken wurden Teichfrösche (*Pelophylax kl. esculentus*) festgestellt, die zwar nicht saP-relevant, aber eine besonders geschützte Art sind, für die ebenfalls das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gelten.

Für die Knoblauchkröte ist keine geeignete Bodenbeschaffenheit gegeben und auch ein Vorkommen streng geschützter Amphibienarten kann ausgeschlossen werden.

Libellen

Das Regenrückhaltebecken stellt für streng geschützte Libellenarten kein geeignetes Habitat dar, auch Vorkommen saP-relevanter Libellenarten kann ausgeschlossen werden.

Käfer

Auf Grund fehlender Habitate sind Vorkommen saP-relevanter oder weiterer streng geschützter Käferarten auszuschließen.

Tag- und Nachtfalter

Im Plangebiet sowie dessen Umfeld sind keine Bestände des Großen Wiesenknopfes vorhanden, daher ist ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auszuschließen. Da auch keine Larvalpflanzen des Nachtkerzenschwärmers vorhanden sind, sind auch Vorkommen dieser Art auszuschließen. Vorkommen weiterer saP-relevanter oder streng geschützter Schmetterlingsarten können im Untersuchungsraum ebenfalls ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurden 17 Vogelarten festgestellt, einschließlich vier Durchzügler bzw. Nahrungsgästen. Von den verbleibenden 13 Arten erfolgte für fünf eine Brutzeitfeststellung, für acht Arten konnte ein Brutzeitverdacht festgestellt werden. Die Lage der Brutreviere ist in der nachfolgenden Abb. 3 ersichtlich.

Da in den nördlich liegenden ehemaligen Klärteich von Lauterbach nicht eingegriffen wird und dieser ausreichend entfernt liegt, sind die dort erfassten Vogelarten Teichhuhn (= Teichralle) (*Gallinula chloropus*) und Teichrohrsänger nicht betroffen. Die im Ort erfassten Arten Haus- und Feldsperling und der Hausrotschwanz sind ebenfalls nicht betroffen und finden evtl. sogar neue Brutplätze in der geplanten Bebauung. Weiterhin wird auch eine Beeinträchtigung der Goldammer ausgeschlossen.

Von den Planungen betroffen ist die Feldlerche als Brutvogel des Offenlandes. Sie wurde mit einem Revier im Nahbereich des Plangebiets erfasst. Dieses Revier wird von der Planung beeinträchtigt und ist daher auszugleichen.

Auch ein Revier der Wiesenschafstelze, das im Nahbereich des Plangebietes liegt, ist betroffen. Da die Wiesenschafstelze ähnliche Habitatansprüche wie die Feldlerche aufweist, ist kein gesonderter Ausgleich für diese Art erforderlich.

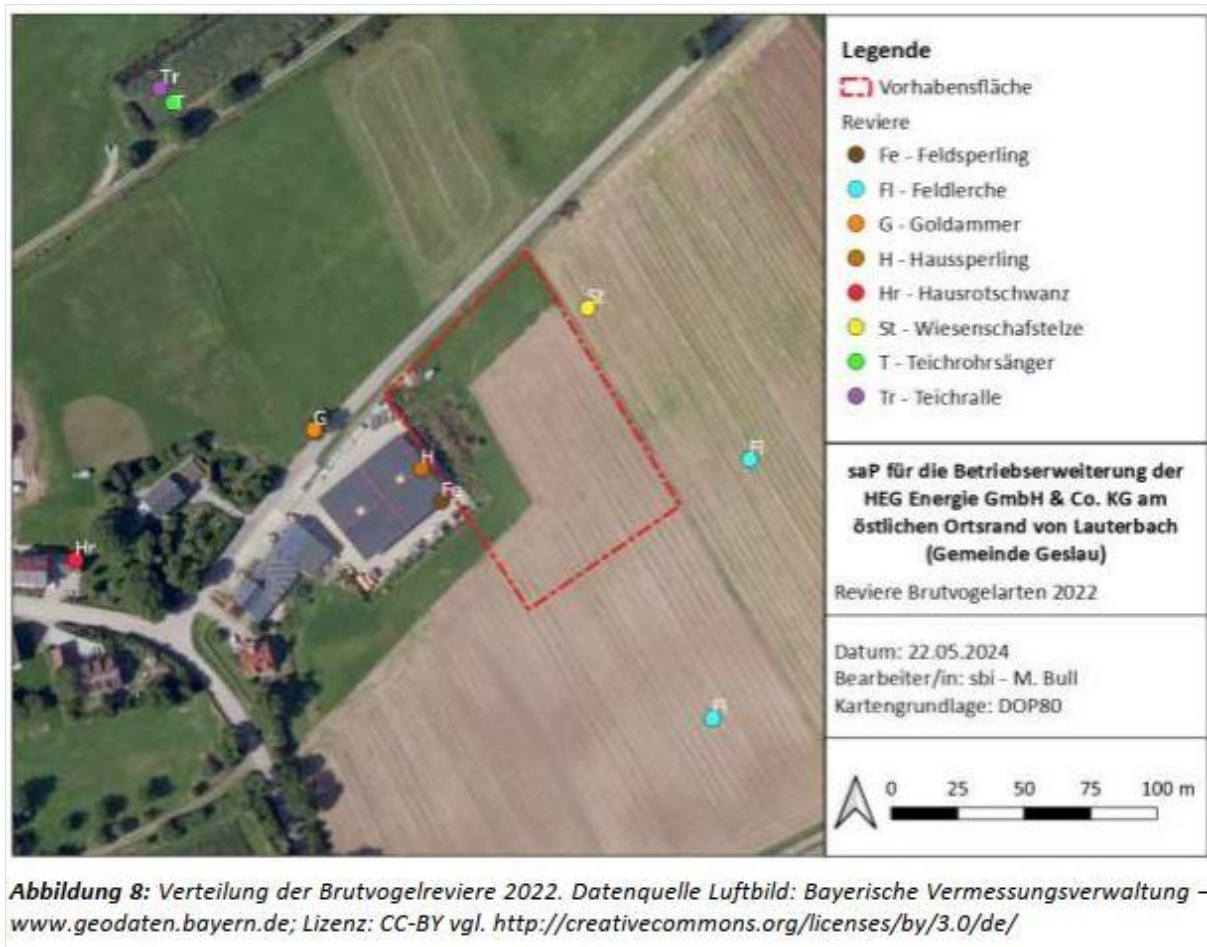


Abb. 3: Ausschnitt aus der saP (Seite 13)

(sbi, 2024)

Weiter liegen Zufallsbeobachtungen des Teichhuhns und der Bekassine im Bereich des ehemaligen Klärteichs und zwei Beobachtungen eines Kiebitzes mehr als 130 m (nord-)östlich des Plangebiets vor. Beeinträchtigungen der Arten durch das Vorhaben können aber ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Weitere streng geschützte Tierarten, die nicht nach Anhang der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärm und Emissionen von den Baufahrzeugen sowie visuellen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit als solche zu rechnen. Durch die Erschließung wird außerdem Oberboden umgelagert, es kommt außerdem zu einer Verdichtung und Versiegelung des Bodens, was zum Verlust von Wildtierhabitaten führen kann. Baubedingte Verbotstatbestände (Tötungs- und Verletzungsverbot sowie Störungsverbot) werden durch Vorgabe einer Vermeidungsmaßnahme M1 vermieden.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Von der geplanten Bebauung des Mischgebietes ist ein Feldlerchen- und ein Wiesenschafstelzenrevier betroffen sowie der Lebensraum der Teichfrösche.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Wasserfrösche ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar



Bewertung

Für die beiden durch die Bebauung des Mischgebietes verloren gehenden Reviere von Feldlerche und Wiesenschafstelze im Nahbereich des räumlichen Geltungsbereichs ist ein Ersatzhabitat herzustellen (CEF-Maßnahmen CEF1). Weitere Angaben zur CEF-Fläche erfolgen im Umweltbericht in Kap. 4 Artenschutz.

2.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab. Relevant sind vor allem Flächen mit Wohn- oder Erholungsfunktionen. Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Lauterbach am Übergang zur freien Landschaft und im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens. Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 80 m westlich des Plangebiets im bestehenden Mischgebiet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen bedingt durch die Anlieferung von Material und mit Baustellenbetrieb zu rechnen. Dadurch entstehen erhöhte Emissionen, v. a. in Form von Lärm, Abgasen und evtl. Staub.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Betriebs handelt, ist mit einer geringen Zunahme von Emissionen durch Verkehr und Lärm zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- keine Maßnahmen erforderlich

Bewertung

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit sind von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Bestandsbeschreibung

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 114-B „Mittlere Frankenhöhe“, die gekennzeichnet ist durch eine leicht gewellte Landschaft mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und einem eher geringen Anteil an Biotopen. Die zahlreichen Fließgewässer Altmühl, Wörnitz, Fränkischer Rezat und deren Nebenbächen weisen z. T. noch einen naturnahen, mäandrierenden Verlauf auf. Nasswiesen sind nur noch kleinflächig vorhanden, einige weisen jedoch eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für Wiesenbrüter auf. Früher wurde das Landschaftsbild außerdem durch zahlreiche Fischteiche geprägt, von denen heute jedoch die meisten trockengelegt und als Wiese genutzt werden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark NP-00013 Frankenhöhe, jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, die Ortschaft Lauterbach, sowie vor allem auch durch das direkt angrenzende Betriebsgelände geprägt. An den Ortsrändern von Lauterbach sind noch fast durchgängig Gehölzstrukturen vorhanden. Im Nahbereich im Norden liegt außerdem der Lauterbachgraben und der ehemalige Klärteich. Direkt nördlich des Plangebiets verläuft die Ortsverbindungsstraße, die gleichzeitig auch als Radweg ausgewiesen ist, diese kann weiterhin genutzt werden. Es entfallen keine Wegeverbindungen.



Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt treten nur temporäre Auswirkungen durch das Vorhandensein von Baustelleneinrichtung und Baumaschinen auf.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Errichtung des geplanten Gebäudes wird das Landschaftsbild weiter anthropogen überprägt in einem Bereich, der an bestehende Bebauung angrenzt.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Festsetzung einer GRZ sowie einer Höhenbegrenzung für Gebäude und bauliche Anlagen
- randliche Strauchpflanzungen zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft

Bewertung

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine anthropogene Überprägung in einem Bereich, der durch das bestehende Betriebsgelände und die Lage am Ortsrand von Lauterbach bereits Vorbelastungen aufweist. Mit den randlichen Strauchpflanzungen erfolgt eine Eingrünung und Einbindung der Anlage, mit der negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung weiter begrenzt werden. Insgesamt sind damit erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Wegeverbindungen entfallen nicht, daher bleibt der Bereich weiterhin nutzbar für Spaziergänger, Radfahrer, etc.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften.

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde mit Verweis auf ein ca. 400 m entfernt liegendes kartierter Bodendenkmal im Rahmen der frühzeitige Beteiligung mitgeteilt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, hier dem Landratsamt Ansbach, zu beantragen ist. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird vom Vorhabenträger beantragt.

Grundsätzlich gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.-Nr. 0911/23585-0 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.-Nr. 0981/468-4100 unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten könnten evtl. im Plangebiet vorhandene Bodendenkmale beschädigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch den Vorhabenträger in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren
- Beachtung von evtl. Anforderungen aus der denkmalrechtlichen Erlaubnis
- Hinweis auf Art. 8 DSchG und die darin enthaltene Meldepflicht

Bewertung

Mit der Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis können von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ggf. notwendige Anforderungen an die Bauaus-



führung formuliert werden, bei deren Beachtung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vermieden werden.

2.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich z. T. um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorten zu zählen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial und Baumaschinen erfolgt nur auf der Fläche des Geltungsbereiches. Für angrenzende Flächen sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Erschließung und Bebauung des Plangebiets wird eine Fläche von ca. 0,77 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen, der weitere Flächenanteil im räumlichen Geltungsbereich von ca. 0,11 ha wird bereits anderweitig genutzt (versiegelte Fläche, randliche Eingrünung, Regenrückhaltebecken).

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

- Lagerung von Baumaterial und Baumaschinen nur im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bewertung

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit der Situierung des geplanten Mischgebiets im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände Rechnung getragen. Da es sich um eine kleinere Fläche handelt, sind die Auswirkungen nicht erheblich.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung

Hier sind die Wechselwirkungen, Verbindungen und Rückkopplungen zwischen den verschiedenen biotischen und abiotischen Schutzgütern zu betrachten, die in einem engen Wirkungsgefüge zueinander stehen.

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen sind mit den anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen im Wesentlichen identisch.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da das Vorhaben eine eher geringe Flächenversiegelung verursacht, haben die diesbezüglich genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche sowie Flora / Fauna nur einen sehr begrenzten Umfang und es sind daher auch keine sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

Auf Grund der vielfältigen Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Schutzgütern wirken sich Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen i. d. R. auch auf die unterschiedlichen Schutzgüter positiv aus.



Die Begrenzung der Bebaubarkeit führt zur Minimierung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, in geringerem Umfang werden dadurch auch die Umweltauswirkungen für Tiere und Pflanzen reduziert.

Dies gilt auch für die Festsetzung von Pflanzgeboten.

2.10 Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Das geplante Mischgebiet ist als Erweiterung für die direkt im Westen angrenzende Betriebsfläche des bestehenden Unternehmens geplant. Die direkt benachbarte Anordnung der geplanten Mischgebietsfläche ist beabsichtigt, da sich für einen möglichst effizienten Umgang mit der Fläche und für den Betriebsablauf erforderlich ist. Dem landesplanerischen Grundsatz, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, wird entsprochen.

2.11 Abfallerzeugung

Im geplanten Mischgebiet werden bei der Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgende Nutzung Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Rahmen von Bauleitplanverfahren wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 verwendet.

3.2 Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der Eingriffsfläche auf der Fl.-Nr. 228 um unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen, siehe Kap. 2.4. Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches mit ca. 4.068 qm ist dem BNT A11 'Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation' mit dem Grundwert von 2 Wertpunkten zuzuordnen. Die weiteren im Kap. 2.4 Schutzgut Flora/Fauna beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nehmen nur geringere Flächenanteile ein. Das Regenrückhaltebecken (BNT S132 'Eutrophe Stillgewässer, bedingt naturnah', 9 WP) hat eine Größe von ca. 282 qm, die bestehende Randeingrünung (B112 'Mesophiles Gebüsch/Hecken', 10 WP) umfasst ca. 457 qm, auf die beweidete Fläche (BNT G11 'Intensivgrünland', 3 WP) entfallen ca. 1.734 qm. Die bereits befestigte Fläche (BNT P5 'Sonstige befestigte Freiflächen, 0 WP) neben der Bestandshalle hat eine Größe von ca. 315 qm.



Abb. 4: Graphische Darstellung der BNT innerhalb der Eingriffsfläche

Entsprechend den Hinweisen können BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und einer Wertpunktezahl zwischen 1 und 5 pauschal mit 3 Wertpunkten, BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und einer Wertpunktezahl zwischen 6 und 10 pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet werden. Von der Möglichkeit des Pauschalansatzes wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht (siehe Seite 15 des Leitfadens), sondern es werden die jeweiligen Wertpunkte der erfassten BNT für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs herangezogen. Da auch bei der Anwendung des Pauschalansatzes die betroffenen Flächen einem BNT zuzuordnen und Flächengrößen zu ermitteln sind, werden diese Angaben für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs verwendet.

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich eine Bedeutung des BNT A11 ergeben, die nicht über die rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs abgedeckt werden kann, hierzu wird auf das Kap. 4 Artenschutz mit weiteren Angaben zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität verwiesen.

Weitere über das Plangebiet hinausgehende Bedeutungen für Natur und Landschaft liegen für die erfassten BNT nicht vor. Insofern ist diesbezüglich vom Regelfall auszugehen, bei dem mit der rechnerischen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch die Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Fläche mit erfasst sind. Für das Teilschutzgut Fauna wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, aus der sich artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ergeben haben; hierzu wird auf das Kap. 4 Artenschutz verwiesen.

3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

In den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Lt. Leitfaden kann bei Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer Bedeutung für die Festlegung der Eingriffsschwere die Grundflächenzahl herangezogen werden, die dann bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist.

Als Eingriffsfläche ist der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8.810 qm anzusetzen; es können hier Bereiche mit unterschiedlicher Eingriffsschwere abgegrenzt werden, siehe nachfolgende Tabelle.

Biotop- und Nutzungstyp	Wert- punkte WP/qm	Eingriffs- fläche in qm	Eingriffs- schwere = GRZ	Ausgleichs- bedarf in WP
MI-Fläche auf A11 Acker	2	4.068 qm	0,6	4.882 WP
MI-Fläche incl. Zufahrt auf G11 Grünland	3	1.734 qm	0,6	3.121 WP
MI-Fläche auf S132 Regenrückhaltebecken	9	282 qm	0,6	1.523 WP
MI-Fläche auf B112 Hecke	10	457 qm	0,6	2.742 WP
MI-Fläche auf P5 versiegelte Freifläche	0	315 qm	0,6	0 WP
Ausgleichsfläche A 1 auf G11	3	136 qm	0	0 WP
Ausgleichsfläche A 1 auf A11	2	600 qm	0	0 WP
Ausgleichsfläche A 2 auf A11	2	1.218 qm	0	0 WP
Geltungsbereich		8.810 qm		
Ausgleichsbedarf				12.268 WP

Tab. 1: Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsbedarfs

Mit dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf von 12.268 Wertpunkten sind auch mögliche Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft mit abgedeckt.

Für das Teilschutzgut Fauna wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, siehe Kap. 2.4 Schutzgut Flora/Fauna. Hierbei wurde festgestellt, dass im Regenrückhaltebecken Teichfrösche (*Pelodytes kl. esculentus*) vorhanden sind, die zwar nicht saP-relevant, aber eine besonders geschützte Art sind, für die ebenfalls das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gelten. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes ist die Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen, da Teichfrösche nicht in seichten und gegenüber dem winterlichen Durchfrieren gefährdeten Gewässern überwintern, sondern diese verlassen. Der Verlust des Lebensraumes wird über die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Herstellung eines Ersatzlebensraumes erfolgt mit der erforderlichen Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

3.4 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Für den vorliegenden Fall sind dies im Einzelnen:



- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche über die Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen (GRZ bzw. GFZ)
- Bauhöhenregelung zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild über Festsetzung der Wandhöhe und der Dachformen
- gezielte Anordnung von Strauchpflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Norden (siehe nachfolgende Beschreibung)
- gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf festgesetzten Ausgleichsflächen entlang der Randbereiche als multifunktionale Nutzung der Flächen (siehe Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahmen)
- Vorgaben zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung
- Sammlung des Niederschlagswassers im Trennsystem und nachfolgend gedrosselte Ableitung
- Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG

Strauchpflanzungen zur randlichen Eingrünung im Norden

Entlang des Randbereiches im Norden ist auf der hier festgesetzten privaten Grünfläche eine freiwachsende Strauchhecke anzulegen. Zu pflanzen ist eine Strauchreihe, als Pflanzabstand in der Reihe sind ca. 1,5 m einzuhalten, zu dem angrenzenden Straßengrundstück ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste A in der Mindestqualität 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60 - 100 cm, die aus dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.

Artenliste A Strauchpflanzungen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60 - 100 cm

Tab. 2: Artenliste

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. ein abschnittsweiser Rückschnitt, sind zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis einschließlich Ende Februar. Der Rückschnitt darf nur auf max. jeweils einem Drittel des Heckenabschnittes erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den jeweils abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen (www.lpv-mittelfranken.de).

Die Strauchpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.



3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwei Ausgleichsflächen festgesetzt.

Ausgleichsfläche A 1 – Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke

Auf der Ausgleichsfläche A 1 (ca. 736 qm, Teilfläche von Fl.-Nr. 228, Gmkg. Schwabsroth) mit einer Breite von ca. 6,0 m ist eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen.

Bei der Pflanzung ist ein Reihenabstand von ca. 1,0 m einzuhalten und ein Pflanzabstand in der Reihe von ca. 1,5 m. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Straucharten der Artenliste A (siehe Kap. 3.4 Vermeidungsmaßnahmen) in der Mindestqualität 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60 – 100 cm, die aus dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.

Die Strauchpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. ein abschnittsweiser Rückschnitt, sind zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis einschließlich Ende Februar. Der Rückschnitt darf nur auf max. jeweils einem Drittel des Heckenabschnittes erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den jeweils abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen (www.lpv-mittelfranken.de).

Mit den festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wird auf der Ausgleichsfläche A 1 der Biotop- und Nutzungstyp B112 'Mesophile Gebüsche / Hecken' mit dem Grundwert 10 Wertpunkte angestrebt. Die Aufwertung auf der Fläche beträgt 8 Wertpunkte/qm ausgehend vom Ausgangs-BNT A11/2 WP und 7 WP/qm ausgehend vom Ausgangs-BNT G11/3 WP. Der Flächenanteil der Ausgleichsfläche A 1 auf dem Grünland liegt bei ca. 136 qm, der Flächenanteil auf Acker hat eine Größe von ca. 600 qm.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von $136 \text{ qm} \times 7 \text{ WP/qm} = 952 \text{ Wertpunkte}$
 $600 \text{ qm} \times 8 \text{ WP/qm} = \underline{4.800 \text{ Wertpunkte}}$
5.758 WP

Ausgleichsfläche A 2 – Anlage eines Streuobstbestandes

Auf der Ausgleichsfläche A 2 (ca. 1.218 qm, Teilfläche von Fl.-Nr. 228, Gmkg. Schwabsroth) mit einer Breite zwischen 10 und 13 m ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Auf der Ausgleichsfläche mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) eine extensive Wiesenfläche anzusäen und es sind acht Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Verwendet werden kann z. B. die Saatgutmischung „Frischwiese/Fettwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 30 % oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Für die Ansaat wird auf das Merkblatt „Blühflächen. Das A und O der Ansaat“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) verwiesen. Auszubringen ist die bei der gewählten Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 1. Juli durchzuführen und die 2. Mahd ab Mitte September. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Auf der Ausgleichsfläche sind acht Obstbaumhochstämme zu pflanzen, die Baumstandorte sind im Planteil gekennzeichnet; sie können ggf. lagemäßig leicht verschoben werden, jedoch nicht entfallen. Zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ Stand 9-2020 verwiesen, zu pflanzen ist die Mindestqualität 3 x verpflanzte, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.



Um jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe anzulegen mit einem Durchmesser von ca. 2,0 m und einem Gießrand. Die Baumscheibe ist über einen Zeitraum von mind. fünf bis acht Jahren offen zu halten und mit Mulch abzudecken, um die Verdunstung zu reduzieren. Danach kann die Baumscheibe eingeebnet werden.

Bei den Pflanzungen sind die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung einzuhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, so sind während der ersten fünf Jahre Erziehungschnitte an den Obstbäumen vorzunehmen. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Mit den festgesetzten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wird auf der Ausgleichsfläche A 2 der Biotop- und Nutzungstyp B432 'Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung' mit dem Grundwert 10 Wertpunkte angestrebt. Auf Grund der Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit dieses BNT von W = 4 ist ein Abschlag auf den Grundwert von einem Wertpunkt vorzunehmen und der sich hieraus ergebende Prognosewert von 9 Wertpunkte anzusetzen. Die Aufwertung auf der Fläche beträgt somit 7 Wertpunkte/qm, ausgehend vom Ausgangs-BNT A11 'Intensiv bewirtschaftete Äcker' mit 2 Wertpunkten.

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsumfang von $1.218 \text{ qm} \times 7 \text{ WP/qm} = 8.526 \text{ Wertpunkte}$.

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen und Wertpunkte

Ausgleichsfläche/ Fl.-Nr.	Ausgangs- BNT WP/qm	Ziel-BNT WP/qm	Auf- wertung	Fläche qm	Ausgleichs- umfang WP
A 1 – Fl.-Nr. 228 (Tf.)	A11/2 WP	B112/10 WP	8 WP/qm	600 qm	952 WP
	G11/3 WP		7 WP/qm	136 qm	4.800 WP
A 2 – Fl.-Nr. 228 (Tf.)	A11/2 WP	B432/10 WP*	7 WP/qm	1.218 qm	8.526 WP
Ausgleichsumfang				1.954 qm	14.284 WP

Tab. 3 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen und Wertpunkte

Mit dem Ausgleichsumfang der Ausgleichsflächen A 1 und A 2 in Höhe von ca. 14.284 WP ist der errechnete Ausgleichsbedarf von ca. 12.268 WP gedeckt.

Hinweis

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) zu melden.

3.6 Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist gemäß des Leitfadens Seite 23 gesondert zu behandeln.

Vermeidungsmaßnahme randliche Eingrünung

Das Plangebiet schließt sich direkt an die Bebauung im bestehenden Mischgebiet an und liegt in einem Bereich, der keine hohe landschaftliche Bedeutung hat und auch keine Fernwirkung entfaltet. Dennoch stellt die geplante Bebauung eine wenn auch eher geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Zur Minimierung dieser Beeinträchtigung erfolgt eine randliche Eingrünung des Mischgebietes durch eine Strauchpflanzung im Norden des Plangebiets auf einer Grünfläche mit Strauchsymbol. Hier ist eine einreihige Strauchpflanzung anzulegen, mit der die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erfolgt. Siehe hierzu Angaben in Kap. 3.4 Vermeidungsmaßnahmen.

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahme

Mit der Vermeidungsmaßnahme erfolgt eine randliche Eingrünung im Norden, während sich für die anderen Randbereiche ein Ausgleichsbedarf ergibt, mit dem die Beeinträchtigungen zu kompensieren sind. Die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes erfolgt durch Strauchpflanzungen und Baumpflanzungen, wodurch die Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft sichergestellt ist. Diese Pflanzmaßnahmen sind zugleich Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und

Lebensräume; diese multifunktionale Nutzung ist entsprechend dem Leitfaden (Seite 23) möglich. Für die detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird daher auf Kap. 3.5 Ausgleichsmaßnahmen verwiesen.

4 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (sbi, 2024) ergab, dass für keine relevanten Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, wenn die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) beachtet und umgesetzt werden.

Maßnahme zur Vermeidung

M1 Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Vogelbrutzeit und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Wasserfrösche ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF 1 Zielart Feldlerche - Ansaat einer Ackerbuntbrache

Für das betroffene Feldlerchenbrutrevier ist eine Fläche mit einer Größe von ca. 5.000 m² als Ersatzhabitat herzustellen.

Als CEF-Fläche wird eine Teilfläche von Fl.-Nr. 287, Gmkg. und Gemeinde Buch a.Wald, verwendet und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.



Abb. 5: Übersichtslageplan Plangebiet (rot) und CEF-Fläche (grün)

(BayernAtlas, 2025)

Die CEF-Fläche ist zunächst mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) anzusäen. Hierfür ist eine Mischung ohne Gräseranteil zu verwenden, die auch keine hochwüchsigen Arten enthält; weiter ist v.a. darauf zu achten, dass in der Saatgutmischung keine Samen der Wilden Karde (*Dipsacus fullonum*) enthalten sind. Auszubringen ist die Hälfte der angegebenen Aufwandsmenge, um eine lückige Vegetationsstruktur zu erzielen.

Die langfristige Pflege der CEF-Fläche erfolgt durch leichte Bodenbearbeitung, z. B. Grubbern, von jeweils einer Hälfte der Fläche im Abstand von zwei Jahren, beginnend zwei Jahre nach der Ansaat.



Abb. 6: Lage CEF-Fläche auf Fl.-Nr. 287, Gmkg. und Gemeinde Buch a.Wald, und Aufteilung für Bearbeitung (BayernAtlas, 2025)

Die Bodenbearbeitung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, d. h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Das Befahren der CEF-Fläche außer zu den Bearbeitungsgängen, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen ist nicht zulässig.

Die Herstellungsmaßnahmen auf der CEF-Fläche sind mit einem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Bauarbeiten für die Photovoltaikanlage umzusetzen, damit die Fläche bei Baubeginn als Ersatzhabitat für Feldlerchen funktionsfähig ist. Dies ist durch Expertenkontrolle zu überprüfen und der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen.



Weitere Kontrollen sind im zeitlichen Abstand von zwei und vier Jahren vorzunehmen; das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit ggf. Anpassungen bei den Pflegemaßnahmen vorgenommen werden können.

5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen bleiben, gleiches gilt für die anderen kleinflächig vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rohrfeld 2“ wird eine Fläche als Mischgebiet ausgewiesen, um für das dort ansässige Unternehmen eine Erweiterungsfläche zu schaffen. Das Plangebiet schließt sich demzufolge direkt an das bestehende Mischgebiet an, ein anderer Standort im Gemeindegebiet wäre nicht zielführend, da die Verbindung zum bestehenden Betriebsgelände des Unternehmens erforderlich ist.

Eine Anordnung der Erweiterungsfläche südlich des Betriebsgeländes ist auf Grund der topographischen Situation nicht möglich, da das Gelände hier deutlich ansteigt. Bei einer Fortführung des jetzigen Höhenniveaus für die weitere Bebauung wären deutlich umfangreichere Abgrabungen erforderlich, verbunden mit der Entsorgung des Abgrabungsmaterials und einer aufwändigen Böschungssicherung. Bei einer geländeangepassten Bebauung wäre die Herstellung der Zuwegung vom Bestandsareal zur Erweiterungsfläche mit ebenfalls technisch aufwändigen Bau- und Umbaumaßnahmen verbunden. Zudem läge die geplante Bebauung deutlich höher als die jetzigen Gebäude und hätte somit eine stärkere Auswirkung auf das Landschaftsbild.

7 Weitere Angaben zum Umweltbericht

7.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

7.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für das Monitoring der städtebaulichen Belange ist generell die Gemeinde Geslau zuständig; dies gilt auch für grünordnerische und natur- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.

Im Rahmen des Monitorings ist die fristgerechte Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben zur Herstellung zu überprüfen. Im weiteren zeitlichen Verlauf ist dann in mehrjährigen Abständen die Einhaltung der Pflegevorgaben und die Entwicklung der Flächen (private Grünflächen, Ausgleichsflächen) und der dort umgesetzten Maßnahmen zu kontrollieren, um ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Anpassung bei den Pflegevorgaben vornehmen zu können.



Die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme hat mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen, damit die Funktionsfähigkeit zu diesem Zeitpunkt gegeben ist. Dies ist vor Baubeginn von einem Experten zu kontrollieren und die Funktionsfähigkeit der UNB zu bestätigen. Weitere Kontrollen der CEF-Fläche sind gemäß den Angaben in der saP nach zwei und nach vier Jahren durchzuführen.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rohrfeld 2“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet im Ortsteil Lauterbach der Gemeinde Geslau mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 0,88 ha geschaffen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Gemeinde Geslau in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum gering empfindlichen Bestandssituation bezogen auf fast alle Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Die Betrachtung erfolgte im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter.

Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen im Plangebiet das Biotoppotenzial als auch der Standort für Pflanzen und der Lebensraum für Tiere durch Versiegelung und Bebauung dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich als Acker, kleinflächig als Weidegrünland genutzt, zudem sind Gehölzbestände und das vorhandene Regenrückhaltebecken betroffen. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Zur Beurteilung der faunistischen Situation wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, deren Ergebnisse und Anforderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Klimaökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Örtlich wird die Kaltluftbildung reduziert und die Versiegelung im Zuge der Bebauung hat einen Anstieg der Tagesmitteltemperatur zur Folge. Um diese Auswirkungen zu minimieren sind Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, zudem Festsetzungen zur Begrenzung der Bebaubarkeit getroffen.

Größere Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung, an die das Plangebiet direkt anschließt, nicht. Entlang der Randbereiche sind Pflanzmaßnahmen (Strauch- und Baumpflanzungen) vorgesehen, die eine optisch abschirmende Wirkung entfalten und einen strukturierten Übergang zur freien Landschaft herstellen.

Die Nutzbarkeit für landschaftsbezogene Erholung wird nicht eingeschränkt, da keine bestehenden Wegeverbindungen entfallen.

Für das Schutzgut Mensch/Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für Bodeneingriffe im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Zuge der Erteilung werden von der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege fachliche Anforderungen für das weitere Vorgehen formuliert, um baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu vermeiden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch zwei Ausgleichsflächen mit einem Flächenumfang von ca. 0,19 ha innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

9 Literaturverzeichnis

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2023 (GVBl. S. 718)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler: In der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Absatz 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Weitere Literatur

Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) (2020): Blühflächen. Das A und O der Aussaat.
Freising
unter: <https://lfl.bayern.de/publikationen/merkblaetter/135928/index.php>

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Stand 01.06.2023. München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“. München

Gemeinde Geslau (1984): Flächennutzungsplan

Gemeinde Geslau (2017): 5. Änderung des Flächennutzungsplanes



Landschaftspflegeverband Mittelfranken e. V. (o. J.): Hinweise zur Pflege von Hecken und Gehölzen.
Ansbach
unter: <https://lpv-mittelfranken.de>

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text-
und Planteil. Ansbach

sbi – silvaea biome instut (2024): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die geplante
Betriebserweiterung der HEG Energie GmbH & Co. KG am östlichen Ortsrand von Lauterbach
(Gemeinde Geslau) (Lkr. Ansbach)

Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): FIS-Natur Online (FIN-Web)
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 02.09.2024

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): UmweltAtlas Bayern
unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 20.08.2024

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.): Geoportal
BayernAtlas
unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 11.03.2025

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (o. J.):
Rauminformationssystem Bayern RISBY
unter www.risby.bayern.de. Zuletzt aufgerufen am 02.09.2024