

## Umweltbericht - Grünordnung nach BauGB - Anlage 1 vom 16.10.2025

### 1. Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### 1 a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Bauleitplanung hat die Ausweisung Flächen für „Gewerbegebiet“ zum Ziel. Im Westen soll ein Regenrückhaltebecken festgesetzt werden. Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen werden festgesetzt.

#### 1 b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Es sind Biotope im direkten Umgriff des Planungsgebietes vorhanden.  
Im Süden des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Teilbereich des Biotops 6230-0089-001 „Hecken n' Warmersdorf“. Die Fläche wird nicht verändert.



Der Planungsbereich gehört zum Fränkischen Keuper-Liasland (D59) und hier zur Steigerwald-Hochfläche (115-B).

Die Vegetation kommt aus dem Gebiet 4 „Südwestliche Mittelgebirge“.

Weitere **Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP)** für den Landkreis Erlangen-Höchstadt:

Schutzgebiete: Die Fläche liegt im Naturpark Steigerwald.

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes: keine Aussage zum Planungsgebiet

Feuchtgebiete: keine Aussage zum Planungsgebiet

---

Gewässer: Schaffung von Stillgewässerverbundsystemen zur Förderung überregional bedeutsamer Amphibienarten (vgl. Abschn. 3.1.5, 4.3, 4.7; Zielarten: Laubfrosch, Kamm-Molch, Springfrosch):

- Erhaltung und Sicherung aller mindestens überregional bedeutsamen Gewässer mit ihren Verlandungs- und Uferzonen; Extensivierung bzw. Auflassung der fischereilichen Nutzung; Bewirtschaftung des obersten Teichs einer Kette als Artenschutzteich; Förderung einer extensiven Teichwirtschaft
  - Erhaltung bzw. Neuschaffung von nutzungsfreien Kleingewässern im Umkreis von maximal 1 bis 3 km um Teiche und Weiher mit bekannten Amphibien-Vorkommen
  - Erhaltung und ggf. Neuschaffung von Wanderachsen wie Gräben mit Begleitvegetation, Waldränder, Hecken und Rainen
  - Schaffung dauerhafter Leiteinrichtungen und Amphibientunnel oder Ersatzlaichgewässer an allen bekannten und durch Straßenverkehr gefährdeten Wanderwegen
  - Entwicklung naturnaher, laubholzreicher Wälder auf der Steigerwaldhochfläche sowie im Staatsforst Mark als Sommerlebensraum des Springfroschs
- => Geplant ist die Schaffung von Gräben und Heckenstrukturen als Korridore durch das Betriebsgelände

Trockenstandorte: keine Aussage zum Planungsgebiet

#### Wälder und Gehölze

Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken sowie Feld- und Gewässerbegleitgehölzen in der Agrarlandschaft des Mittelfränkischen Beckens; Neuanlage von Kleinstrukturen wie Hecken, Feldgehölzen, Gebüsch, Säumen und Rainen, möglichst unter Anbindung an die dargestellten bestehenden Strukturen

=> Geplant ist die Schaffung von Heckenstrukturen als Korridore durch das Betriebsgelände

## 2 a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ermittlung, Bewertung und Ausgleich siehe nachfolgende Tabelle:

Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen			
Schutzgüter	Bestandsaufnahme und -bewertung der Aspekte des Umweltschutzes, einschl. benachbarter oder betroffener Gebiete	zu erwartende Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
<b>Biotope und Arten</b>	<p>Es sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen (Ackerbrache A2, Acker A 11). Ebenso ein Feldgehölz (B312), eine Grünfläche an Verkehrsflächen(V51) und ein Feldweg (V332)</p> <p>Die benachbarten Flächen sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und Verkehrsflächen sowie Gewerbeflächen.</p>	<p>Verlust von Ackerflächen und eines Feldweges mit relativ geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz</p> <p>Verlust eines kleinen Feldgehölzes mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.</p> <p>Es sind kaum erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Externe Ausgleichsflächen</li> <li>• Begrenzung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Begrenzung der überbaubaren Fläche durch GRZ</li> <li>• Begrünung mit standortgerechten Grünstrukturen im Randbereich</li> </ul>
<b>Boden</b>	<p>Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein)</p> <p>Durch die Bauarbeiten kommt es punktuell zu Eingriffen in das Bodengefüge.</p>	<p>Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen, mit örtlich insgesamt weniger erheblicher Auswirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standort für natürliche Vegetation</li> <li>• Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen</li> <li>• Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>• Standort für Kulturpflanzen</li> <li>•</li> </ul> <p>Es sind keine erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Begrenzung der überbaubaren Fläche durch GRZ</li> <li>• Begrünung mit standortgerechten Grünstrukturen im Randbereich</li> </ul>

<b>Wasser</b>	<p>Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zum Verlust vormals offener Bodenflächen.</p> <p>Bei Starkregen kann das Niederschlagswasser hier nicht versickern oder gebremst ablaufen.</p>	<p>Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Bodenflächen für die Grundwasserneubildung.</p> <p>Der Abflussbeiwert verschlechtert sich.</p> <p>Bei Starkregenereignissen kann es damit zu schnelleren Abflussgeschwindigkeit und Ausschwemmungen kommen.</p> <p>Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist durch die Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung als wenig erheblich einzustufen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau eines Regenrückhaltebeckens</li> <li>• Begrenzung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Begrenzung der überbaubaren Fläche durch GRZ</li> <li>• Begrünung mit standortgerechten Grünstrukturen im Randbereich</li> </ul>
<b>Klima und Luft</b>	<p>Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Kein Verlust von Flächen mit besonderer Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.</p> <p>Die Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft ist als wenig erheblich einzustufen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neupflanzung von Heckenstrukturen</li> </ul>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	<p>Die vorhandenen Flächen stellen keine orts- oder landschaftsbildprägende Struktur dar.</p>	<p>Der Eingriff ist als wenig erheblich zu werten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung am Ortsrand</li> </ul>
<b>Erholung</b>	<p>Besondere Einrichtungen für die Erholungsnutzung sind nicht betroffen.</p>	<p>Es ist kein Eingriff vorhanden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen sind nicht erforderlich.</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Kulturgüter von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>	<p>Es ist kein Eingriff vorhanden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen sind nicht erforderlich.</li> </ul>
<b>Mensch</b>	<p>Ggf. kommt es zu Emissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen und Verkehrsflächen.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.</p>	<p>Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<b>Wechselwirkung</b>	<p>Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.</p>		



## Gesamteinschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen

<p>Es kommt zu einem Verlust von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, eines Feldgehölzes, verkehrsbegleitenden Grünflächen und eines Feldweges.</p> <p>Es kommt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Hier kommt es zu einer teilweisen Vernichtung von Bodenlebewesen und einer dauerhaften Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss.</p> <p>Versiegelte Flächen bewirken eine gewisse Erwärmung. Es sind aber keine klimawirksamen Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Eine eingeschränkte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zuführenden Wegen ist zu erwarten.</p>	<p>Wenig erheblicher bis erheblicher Eingriff</p> <p>Wenig erheblicher Eingriff</p> <p>Wenig erheblicher Eingriff</p> <p>Wenig erheblicher Eingriff</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• externe Ausgleichsflächen</li> <li>• Begrenzung der versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß</li> <li>• Begrenzung der überbaubaren Fläche durch GRZ</li> <li>• Begrünung mit standortgerechten Grünstrukturen im Randbereich</li> <li>• Sockelfreie Einfriedungen</li> <li>• Begrenzung der versiegelten Flächen.</li> <li>• Bau eines Regenrückhaltebeckens</li> </ul>
<b>Prognose</b>		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Anlage der Ausgleichsmaßnahme als Nahrungs-, Brut- und Lebensraum kompensiert.</p> <p>Während der Erschließungsarbeiten und den Bauarbeiten auf den Grundstücken wird es zu Störungen der Flora und Fauna kommen, die auf ein Minimum zu begrenzen sind.</p> <p><u>Die Baufeldfreimachung und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen muss im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) erfolgen um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG einhalten zu können.</u></p>	
Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung könnte landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein kleines Feldgehölz erhalten werden. Weitere naturschutzfachlich bedeutsame Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht absehbar.</p>	

---

## **2 b Erhebliche mögliche Auswirkungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, während der Bau- und Betriebsphase im Detail nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i**

**a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**

aa) während Bau und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (hier keine Abrissarbeiten)

Während der Bauphase der Erschließungseinrichtungen sowie der Gebäude und Außenanlagen wird ein Großteil der Vegetation und der belebten Bodenschicht (Oberboden) abgetragen und in seinem Gefüge gestört. Tiere werden ihre Ruhe- und Futterplätze verlieren und durch Maschinenlärm und Arbeitskräfte gestört werden. Die Fläche wird durch die Bewegungen der Baumaschinen verdichtet. Kapillarströme des Wassers werden durch das gestörte Bodengefüge unterbrochen. Das Schutzgut Luft wird nicht beeinträchtigt, eben sowenig das Schutzgut Klima. Die biologische Vielfalt wird nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der fehlenden Eingrünung beeinträchtigt.

Nach Fertigstellung der Gebäude, Erschließungsanlagen und der Durchgrünung verbessern sich die Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger und kleine Vögel. Große Säugetiere, Vogelarten der offenen Landschaft und Greifvögel verlieren in sehr geringem Maße Weidegrund und Jagdrevier. Durch die Vielgestaltigkeit der neuen Anlage wird sich die biologische Vielfalt im Gebiet erhöhen. Durch Gebäude und Zufahrten versiegelte Flächen werden in geringem Maße Boden und Wasser beeinträchtigen. Klima und Luft werden nicht beeinträchtigt.

bb) Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

Es kommt zu einem neuen Flächenverbrauch, es soll eine Gewerbefläche, ein Regenrückhaltebecken und Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Die Bodenfläche wird bis zu ca. 80 % versiegelt (GRZ). Durch die Störung des Bodengefüges kommt es zu Veränderung der Kapillarströme des Wassers. Die Anlage des Baugebietes wird keine dauerhafte Beeinträchtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit der Ressource Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt haben.

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

Die Emission von Schadstoffen ist nicht zu erwarten und hat damit keine Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Der durch die Bauarbeiten und die Nutzung des Gebietes entstehende Lärm (durch Verkehr, Personen, etc.) beeinträchtigt in geringem Maße die Tiere. Erschütterungen sind nur während der Bauphase zu erwarten und beeinträchtigen das Bodengefüge nur minimal. Lichtemissionen durch die Nutzung und Straßenbeleuchtung beeinträchtigen Insekten und Fledermäuse sowie kleine Vögel und die Pflanzenwelt minimal. Wärme und Strahlung wirken sich nicht negativ aus. Durch die neue Ausgleichsfläche finden Vögel und Kleinsäuger Schutz und Rückzugsraum.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Neben dem üblichen Nutzungsabfällen wird es Baustoffreste und Verpackungsmaterial aus dem Bau der Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu entsorgen geben. Diese sind fachgerecht zu entsorgen und wenn möglich zu recyceln. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt dadurch nicht.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle und Katastrophen)

---

Es befinden sich keine Einrichtungen des kulturellen Erbes im Umgriff und der näheren Umgebung. Auch Risiken durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Es befinden sich keine Plangebiete im Umgriff des Bebauungsplanes.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

Auswirkungen auf das Klima sind durch die geringe Fläche und Art der Nutzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Das Kleinklima wird sich durch die breite Ortsrandeingrünung und das Regenrückhaltebecken verbessern (Sauerstoffproduktion, Luftfeuchte, etc.)

Das Vorhaben zeigt keine Anfälligkeit gegen die Folgen des Klimawandels. Die gewählten Arten der Begrünung sind zukunftsfähige Arten, die mit der voraussichtlichen Veränderung des Klimas in unserer Region keine Schwierigkeiten haben.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

**b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist nicht in den Natura 2000-Gebieten enthalten.

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**

siehe a)

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**

siehe a)

**e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

siehe a) dd), Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation abgeführt.

**f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird nicht durch Festsetzungen eingeschränkt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

---

**h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche ist kein solches Gebiet.

**i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,**

siehe a)

---

## **2 c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **Eingriff**

Der Bestand ist in einem Lageplan erfasst und in der beiliegenden Aufstellung bewertet.  
Es handelt sich um Ackerbrache (A2), intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker A 11), ein Feldgehölz (B312), eine Grünfläche an Verkehrsflächen (V51)) und einen Feldweg (V332).

### **Geplante Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Flächen festgesetzt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

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

Die Rodung der Bäume ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Als weitere Maßnahme wird eine zweireihige Heckenstruktur auf der West und Nordseite des Planungsgebiets angelegt:

#### **Ortsrandeingrünung auf der Westseite**

**Zielzustand: B112 – mesophiles Gebüsch – Breite ca. 5 m**

Heckensträucher als zweireihige Hecke in 5 m Breite:  
zu verwendende Arten im Raster 1,5 x 1,5 m:  
Pflanzgröße: v Str, oB, 100-150 cm

Salix spec. - Weiden in Sorten  
Acer campestre - Feldahorn  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rosa canina – Hundsrose  
Ligustrum vulgare - Liguster

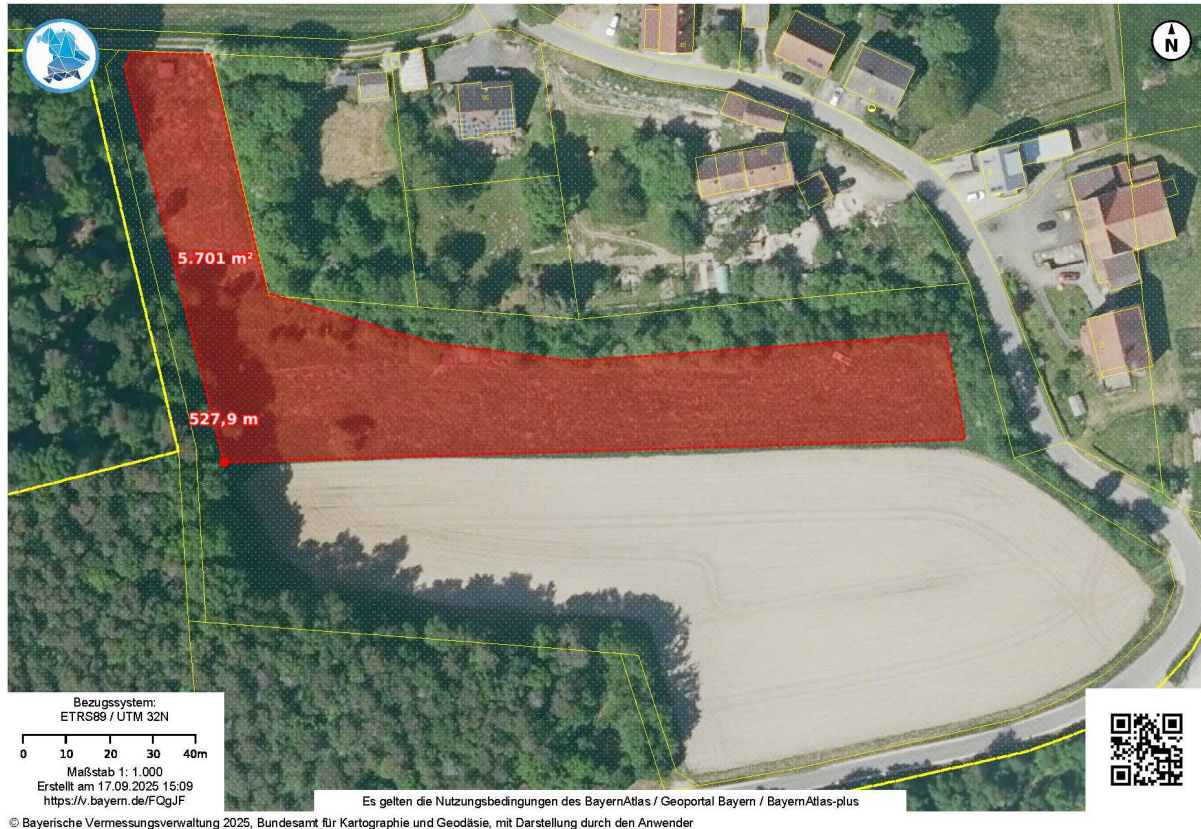
Zielzustand:

Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung in 5 m Breite, Vogelschutz- und Nährgehölz, als Rückzugsraum und Trittstein für Flora und Fauna,  
Pfleßmaßnahmen: Abschnittsweises auf den Stock setzen alle 10-15 Jahre zu einem Drittel der Gesamtfläche, keine Düngung.

## Maßnahmen zum Ausgleich

In Abstimmung mit Herrn Sebastian Göllner, UNB ERH am 29.04.2025 und 05.08.2025

**A1 externe Ausgleichsfläche – Fl.-Nr. 90, Gem. Warmersdorf, TF mit Grünland**  
**Zielzustand: B441 - Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mit 5.701 m<sup>2</sup>**



### ***Fl.Nr. 90, Gem. Warmersdorf, TF Grünland als Ausgleichsfläche***

a) der Gründe für ihre Auswahl und ihren Umfang gemäß § 8 BayKompV,

Der Eingriff im Planungsgebiet muss ausgeglichen werden. Die gewählte Fläche dient als Lebensraum und Trittstein und fügt sich in das Landschaftsbild ein.

b) der vorgesehenen Entwicklungsziele, der zur Erreichung der Entwicklungsziele erforderlichen Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie des zur Erreichung der Entwicklungsziele voraussichtlich erforderlichen Zeitraums,

Im Prognosezeitraum von 25 Jahren werden sich „B 441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensiv-Grünland, mittlere Ausbildung“ nicht entwickeln. Für die Entwicklung werden 35 Jahren angesetzt. Dafür werden 2 Wertpunkte abgezogen (timelag). Die Flächen werden deshalb mit **10 statt 12 Wertpunkten** angesetzt. Es werden dabei landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen, die zum Teil brachgefallen sind, genutzt.

Es sollen historische Obstsorten verwendet werden. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mindestens 1,60 m zu pflanzen. Der Stammumfang sollte mindestens 10 bis 12 cm betragen. Es sind BdB-Gütebestimmungen zu beachten.

---

Die Baumreihen sind 12 m breit anzulegen und mit einer autochtonen Wiesenmischung (UG 12 „Fränkisches Hügelland“, Kräuteranteil mindestens 30 %) anzusäen. Die Fläche ist hierfür aufzureißen und das Saatgut an zu walzen. Vereinzelt können Baumstandorte entfallen um einen variantenreicheren Lebensraum zu schaffen.

Die Maßnahme orientiert sich an den Zielen des ABSP Erlangen-Höchstadt.

c) Angaben zu den zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ notwendigen Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 BNatSchG und zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, sofern diese Vorschriften für den Eingriff von Belang sind, unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumtypen und Zielarten eines Bewirtschaftungsplans im Sinn von § 32 Abs. 5 BNatSchG,

nicht erforderlich

d) Angaben zu erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen,

Pflegeschnitt der Obstbäume und einmalige Mahd der Wiesenflächen ab dem 15. September bis Mitte Oktober mit Entfernung des Mahdgutes.

Auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung ist zu verzichten.

e) Angaben zu betroffenen Grundflächen und zu deren Sicherung,

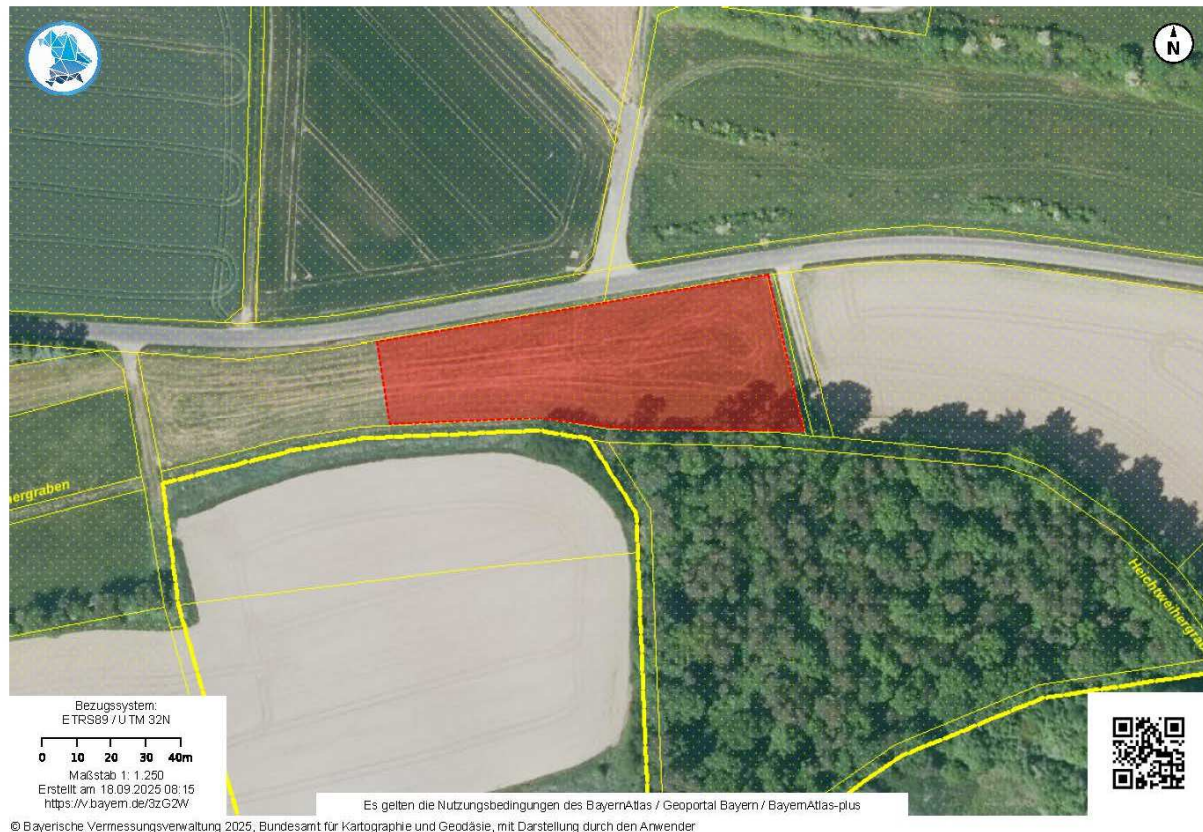
Die Flächen befinden sich nicht im Besitz des Bauherrn. Ein entsprechender Vertrag mit dem Besitzer wird geschlossen.

f) notwendige Festlegungen zur Funktionskontrolle im Sinn des § 17 Abs. 7 BNatSchG,

Eine naturschutzfachliche Begleitung der Ausführung wird empfohlen.



**A2 externe Ausgleichsfläche – Fl.-Nr. 49, Gem. Warmersdorf, TF mit Grünland**  
**Zielzustand: B441 - Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mit**  
**4.019 m<sup>2</sup>**



a) der Gründe für ihre Auswahl und ihren Umfang gemäß § 8 BayKompV,

Der Eingriff im Planungsgebiet muss ausgeglichen werden. Die gewählte Fläche dient als Lebensraum und Trittstein und fügt sich in das Landschaftsbild ein.

b) der vorgesehenen Entwicklungsziele, der zur Erreichung der Entwicklungsziele erforderlichen Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie des zur Erreichung der Entwicklungsziele voraussichtlich erforderlichen Zeitraums,

Im Prognosezeitraum von 25 Jahren werden sich „B 441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensiv-Grünland, mittlere Ausbildung“ nicht entwickeln. Für die Entwicklung werden 35 Jahren angesetzt. Dafür werden 2 Wertpunkte abgezogen (timelag). Die Flächen werden deshalb mit **10 statt 12 Wertpunkten** angesetzt. Es werden dabei landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen genutzt.

Es sollen historische Obstsorten verwendet werden. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mindestens 1,60 m zu pflanzen. Der Stammumfang sollte mindestens 10 bis 12 cm betragen. Es sind BdB-Gütebestimmungen zu beachten.

Die Baumreihen sind 12 m breit anzulegen und mit einer autochthonen Wiesenmischung (UG 12 „Fränkisches Hügelland“, Kräuteranteil mindestens 30 %) anzusäen. Die Fläche ist hierfür aufzu reißen und das Saatgut an zu walzen. Vereinzelt können Baumstandorte entfallen um einen variantenreicheren Lebensraum zu schaffen.

Die Maßnahme orientiert sich an den Zielen des ABSP Erlangen-Höchstadt.



---

c) Angaben zu den zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ notwendigen Maßnahmen nach § 34 Abs. 5 BNatSchG und zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, sofern diese Vorschriften für den Eingriff von Belang sind, unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumtypen und Zielarten eines Bewirtschaftungsplans im Sinn von § 32 Abs. 5 BNatSchG,

nicht erforderlich

d) Angaben zu erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen,

Pflegeschnitt der Obstbäume und einmalige Mahd der Wiesenflächen ab dem 15. September bis Mitte Oktober mit Entfernung des Mahdgutes.

Auf chemische Pflanzenschutzmaßnahmen und Düngung ist zu verzichten.

e) Angaben zu betroffenen Grundflächen und zu deren Sicherung,

Die Flächen befinden sich nicht im Besitz des Bauherrn. Ein entsprechender Vertrag mit dem Besitzer wird geschlossen.

f) notwendige Festlegungen zur Funktionskontrolle im Sinn des § 17 Abs. 7 BNatSchG,

Eine naturschutzfachliche Begleitung der Ausführung wird empfohlen.

---

## 2 d Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe Begründung des BBPs

### 3 a Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Verwendete Methodik

- Ortsbegehungen
- Auswertung der Daten aus allgemein zugänglichen Quellen:
- ABSP Bayern, Landkreis ERH
- [www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete](http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete)
- Bayernatlas – ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) ([www.fisnat.bayern.de/fin-web/](http://www.fisnat.bayern.de/fin-web/))  
Gemeindeverwaltung

### 3 b Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen bestehen in der Kontrolle der Umsetzung der aufgezeigten o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Monitoringmaßnahmen sind in den ersten 5 Jahren jährlich, dann alle drei Jahre durchzuführen bis zum Erreichen des Zielzustandes auszuführen.

Darüber hinaus können nach überschlägiger Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen weitere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die einer besonderen Kontrolle bedürfen, zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt werden.

---

### 3 c Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Buchfeld bei Wachenroth soll ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für „Gewerbeflächen“ aufgestellt werden.

Durch die Realisierung dieses Vorhabens werden Schutzgüter beeinflusst.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Überbauung bisher unversiegelter landwirtschaftlicher Fläche, einem Feldgehölz, Grünflächen an Verkehrsflächen und einem Feldweg.

Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen.

Die wesentlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind:

- Ortsrandeingrünung
- Externe Ausgleichsflächen

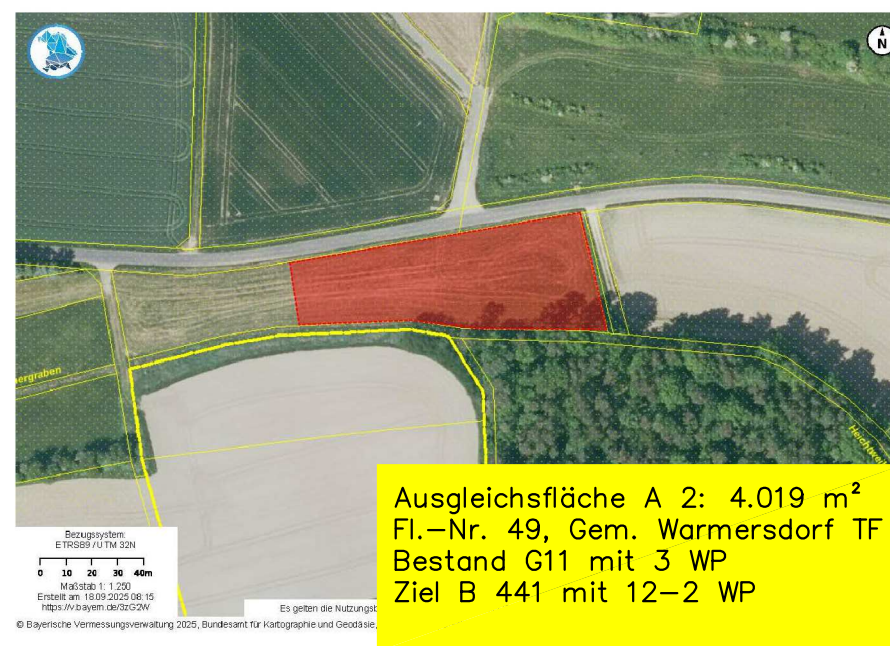
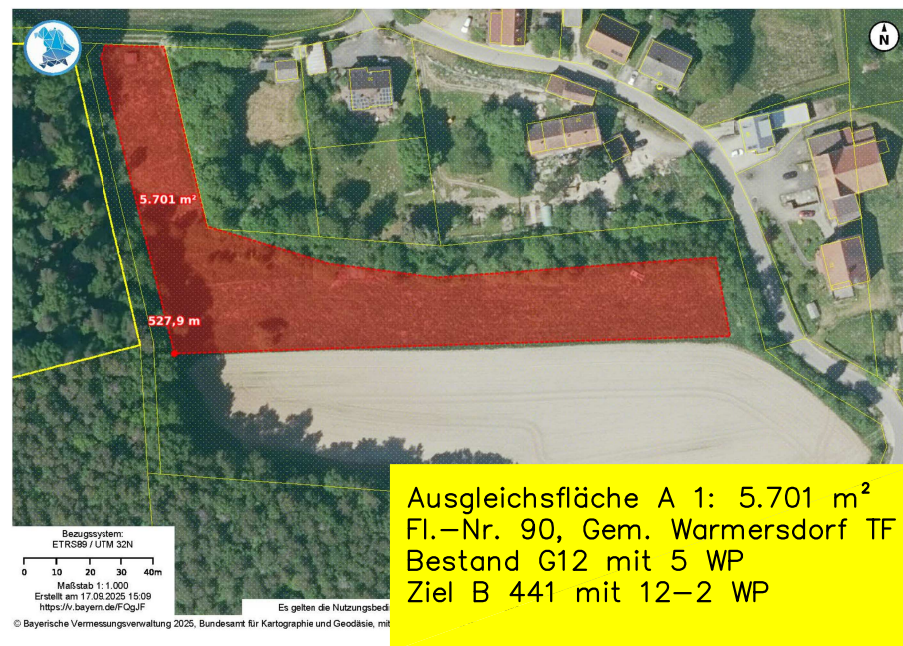
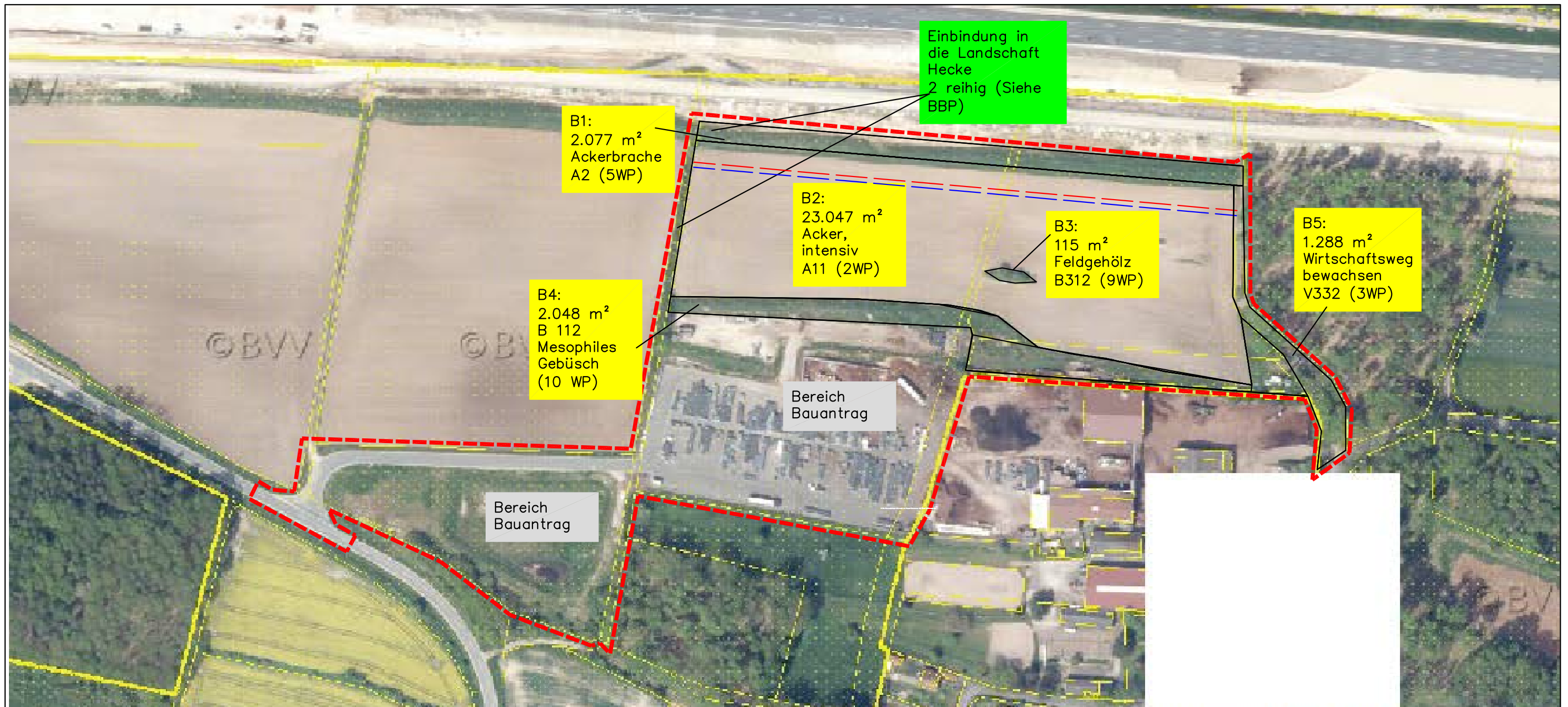
### 3 d Referenzliste der Quellen

#### Quellen

- ABSP Bayern, Landkreis ERH
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- [www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete](http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete)
- Bayernatlas – ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) (Umwelt, Denkmal, Boden,...)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) ([www.fisnat.bayern.de/fin-web/](http://www.fisnat.bayern.de/fin-web/))  
Gemeindeverwaltung

**Der Umweltbericht ist im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen.**

Aufgestellt: September 2024, überarbeitet September 2025  
K. Nißlein, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



BAUHERR: Gemeinde Wachenroth		Kathrin Nißlein Landschaftsarchitektin www.landschaftsarchitektin-nisslein.de	
Kathrin Nißlein Landschaftsarchitektin Stadtplanerin Weidenweg 19, 91315 HÜCHSTADT /A. Tel. 09193/5011789		16.10.2025 DATUM	
DATUM		UNTERSCHRIFT	
Bebauungsplan Gewerbegebiet Buchfeld Nord Gemeinde Wachenroth Erfassung des Eingriffs Minimierungsmaßnahmen Externe Ausgleichsflächen		UNTERLAGE	
		BLATT-NR.	
		PROJEKT-NR.	
		PLANFLÄCHE	
PLANUNGSPHASE	Reguläre Beteiligung der TÖB / Öffentlichkeit	ENTW.	Nißlein
		GEZ.	Nißlein
		GEPR.	Nißlein
MAßSTAB	1 : 2.000		

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchfeld Nord", Wachenroth

16.10.2025

Fläche	58.315	m2
Gewerbegebiet	42.585	m2
Zufahrten	2.307	m2
Versorgungsfläche	239	m2
RRB	2.629	m2
Grünflächen	10.554	m2
GRZ	0,8	

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Fläche in m²	Bewertung (WP)	Planung	Eingriffsfaktor GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
B 1 Ackerbrache (A2)	1.660	5	Eingrünung	0	0
B 1 Ackerbrache (A2)	417	5	Gewerbefläche	0,8	1.668
B2 Acker intensiv (A 11)	23.047	2	Gewerbefläche	0,8	36.875
B3 Feldgehölz - B312	115	9	Gewerbefläche	0,8	828
B4 Ausgleichsfläche Mesophiles Gebüsch B112	2.048	10	Gewerbefläche	0,8	16.382
B5 Wirtschaftsweg, bewachsen - V332	1.288	3	Verkehrsfläche	1	3.864
Summe					59.617,68

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Begrünung im Baugebiet	Festsetzung 6b	Festsetzung BBP nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max 20 %)		5%

Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	56.636,80
---------------------------------------	-----------

## Ausgleich

EXTERN A1 Ausgleichsfläche  
siehe Lageplan A 1  
5.701  
Teilfläche Grünland  
m² x  
Fl.-Nr. 90, Gem. Warmersdorf  
5 28.505,00  
Ausgangszustand: G 12 Grünfläche (intensiv bewirtschaftet, brachgefallen, zum Teil beweidet (5 WP)  
Zielzustand: B 441 Streuobstwiese mit artenreichen Extensiv-Grünland (12 WP-2 WP timelag= 10 WP)

EXTERN A2 Ausgleichsfläche  
4.019  
Teilfläche/Rest Ökokonto  
m² x  
Fl.-Nr. 49, Gem. Warmersdorf  
7 28.133,00  
Ausgangszustand: G 11 Grünfläche (intensiv bewirtschaftet) (3 WP)  
Zielzustand: B 441 Streuobstwiese mit artenreichen Extensiv-Grünland (12 WP-2 WP timelag= 10 WP)

Summe Ausgleich in Wertpunkten	56.638,00
--------------------------------	-----------