

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Allersberg plant westlich der Autobahn A9 zwischen der Kreisstraße RH 35 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Guggenmühle Flächen für die Ansiedelung von Logistikbetrieben zu schaffen und beabsichtigt in diesem Bereich, einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebiets Logistik aufzustellen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan vom November 1975 als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Die Waldflächen wurden inzwischen im Laufe der Zeit und im Rahmen der Veränderungen (Bau der Bahnlinie und der Kreisstraße) teilweise gerodet. Im Landschaftsplan in der Bekanntmachung vom 12.12.2001 ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit Bescheid vom 24.04.2023 hat das Landratsamt Roth gem. § 6 Abs. 1 BauGB die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die 2. Änderung des Landschaftsplans für den Bereich des Sondergebiets Logistik Allersberg West I, in der Fassung vom 25.04.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 19.09.2022 und ergänzender Darstellung der überörtlichen Verkehrsanlagen, genehmigt.

1.2 Lage und Bestand

Vorbemerkung

Für die äußere Verkehrserschließung des SO Logistik Allersberg West I sind nach Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaulastträgern Aus- und Umbauten der Kreisstraße RH 35, der Staatsstraßen St 2225 und St 2237 sowie der Autobahnanschlussstelle Nr. 55, Allersberg der BAB A9 notwendig. Um die Aus- und Umbauten der Kreisstraße RH 35 und der Autobahnanschlussstelle Allersberg West der BAB A9 planungsrechtlich sicherzustellen wurde mit vorliegender Planfassung der Geltungsbereich des Bebauungsplans SO Logistik Allersberg West I um die dafür erforderlichen Flächen erweitert. Zudem umfasst der Geltungsbereich in vorliegenden Planfassung auch die externen Ausgleichsflächen E1 bis E5.

Lage und Bestand

- A) Das Plangebiet des SO Logistik Allersberg West I umfasst ca. 23,5 ha (ohne Ausgleichsflächen) und wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich bzw. verkehrlich genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben

- von der Kreisstraße RH 35 im Osten,
- von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einem Wirtschaftsweg im Süden,
- von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen,
- von der Gemeindeverbindungsstraße Guggenmühle im Norden / Nordwesten.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Altenfelden:

104/9 (Teilfläche), 104/10 (Teilfläche), 104/11 (Teilfläche), 104/12 (Teilfläche), 104/13 (Teilfläche), 104/14 (Teilfläche), 140 (Teilfläche), 155 (Teilfläche), 155/1 (Teilfläche), 156 (Teilfläche), 156/3 (Teilfläche), 156/8, 160 (Teilfläche), 160/1, 160/2, 162, 162/2, 164/1, 164/2, 165, 165/1, 165/2, 166/3, 166/4

(Teilfläche), 166/6, 167/2 (Teilfläche), 170 (Teilfläche), 170/1, 170/2, 170/5 (Teilfläche), 170/7, 171, 172, 173, 173/1, 174 -177, 181/2 (Teilfläche), 183 (Teilfläche), 183/4 (Teilfläche), 184 (Teilfläche), 186, 188 (Teilfläche), 190, 191 (Teilfläche), 193, 194, 195, 195/1, 195/2, 196, 197, 198, 199 (Teilfläche), 242, 243, 244, 248/1 (Teilfläche), 248/2 (Teilfläche), 248/3 (Teilfläche), 248/5 (Teilfläche), 248/6 (Teilfläche), 248/7 (Teilfläche), 248/9 (Teilfläche), 248/10 (Teilfläche), 250 (Teilfläche), 250/2, 250/3 (Teilfläche), 258/1 (Teilfläche), 258/2 (Teilfläche), 258/3 (Teilfläche), 264 (Teilfläche).

B) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SO Logistik Allersberg West I umfasst weiterhin folgende externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 7,5 ha:

Gemarkung Ebenried: Flurstücke Nr. 356 und 928

Gemarkung Allersberg: Flurstücke Nr. 535, 539, 1070, 1075, 1137 und 1138

(Anlagen 1 bis 5)

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Die Begründung mit Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und NATURA 2000-Verträglichkeitsvorprüfung ist beigelegt.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen E1 bis E5 (Anlagen 1 bis 5).

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurden folgende Gutachten und Untersuchungen verwendet:

- Faunistische Dokumentation mit Bestandteil Vegetation, 03.03.2017, TEAM 4 Nürnberg, ANUVA Nürnberg;
- Geplantes Gewerbegebiet bei Allersberg, Landkreis Roth, Nacherhebung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten, FLORA+ FAUNA Partnerschaft Regensburg, Juni 2019;
- Artenschutzrechtliche Erhebungen, SO Logistik Allersberg West I – Äußere Verkehrsanlagen, FLORA + FAUNA Partnerschaft Regensburg, März 2023;
- Überprüfung der Aktualität des Zustandes der bisher ermittelten artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten, Sondergebiet Logistik Allersberg West I, FLORA + FAUNA Partnerschaft Regensburg, Juli 2023;
- Kartierung Biotop- und Nutzungstypen, Ökoflächen Verkehrsanbindung SO Logistik Allersberg West I, FLORA + FAUNA Partnerschaft Regensburg, Oktober 2023;
- Kartierung Biotop- und Nutzungstypen, Kontrolle von Ausgleichsflächen Verkehrsanbindung SO Logistik Allersberg West I, FLORA + FAUNA Partnerschaft Regensburg, Oktober 2023;
- Markt Allersberg Gewerbegebiet an der A9, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, 28.10.2019;
- Schalltechnische Untersuchung DIN 18005-1 Verkehrslärm Sondergebiet Logistik Allersberg West I Gewerbegebiet Allersberg West II, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 25.04.2022;
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Allersberg West II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 25.04.2022;

- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zu den Gebieten Allersberg West I + II und mikroskopische Verkehrsflusssimulation, PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf, 30.03.2022;
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Verlegung Brunnbach, Trepesch Landschaftsarchitektur, 15.12.2023;
- Artenschutzrechtliche Erhebungen, Allersberg West I – Verlegung des Brunnbachs, FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Okt. 2023.

2 Planungskonzeption

2.1 Übergeordnete Planungsziele

Der Markt Allersberg ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) hinsichtlich der Raumstruktur dem ländlichen Raum der Kreisregion Roth mit besonderem Handlungsbedarf (Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist) zugeordnet.

Im Regionalplan, der zurzeit an das aktuelle Landesentwicklungsprogramm angepasst wird, ist Allersberg regionalplanerisch als Unterzentrum in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen dargestellt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans soll im Unterzentrum Allersberg u.a. die wirtschaftliche Vielfalt und Eigenständigkeit erhalten und gestärkt werden.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung und Landesplanung sind einschlägig:

LEP Bayern - 3.1 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) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

LEP Bayern - 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

LEP Bayern 4.1.1 - Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

LEP Bayern 4.2 - Straßeninfrastruktur

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

2.2 Planungsziele und Baulandbedarf

2.2.1 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt der Markt Allersberg westlich der Autobahn A9 zwischen der Kreisstraße RH 35 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Guggenmühle Flächen für Logistikunternehmen bereitzustellen. Das Plangebiet ist über die Kreisstraße RH 35 an die ca. 500 m südlich gelegene Autobahnausfahrt Allersberg angebunden; ca. 400 m nördlich befindet sich der Regionalbahnhof „Allersberg (Rothsee)“ an der Schnellfahrstrecke Nürnberg–Ingolstadt–München mit Anbindung an das Busliniennetz im Landkreis Roth.

Ergänzend zur vorliegenden Planung wurden im Rahmen der überwiegend zeitgleich laufenden Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Allersberg West II“ unmittelbar nordwestlich und westlich

des Regionalbahnhofs „Allersberg (Rothsee)“ beidseitig der Kreisstraße RH 35 ca. 11 ha umfassende gewerbliche Bauflächen für mittelständische Betriebe aus der Region sowie als mögliche Standortalternative für ansässige Betriebe ausgewiesen (vgl. Kap. 2.2.2 und 2.2.3). Die Satzung für das Gewerbegebiet „Allersberg West II“ wurde am 20.01.2025 vom Marktrat Allersberg beschlossen, am 05.02.2025 erfolgte die amtliche Bekanntmachung.

2.2.2 Langfristige Ortsentwicklung

Die Gewerbeflächenentwicklung des Marktes Allersberg konzentrierte sich in den letzten Jahrzehnten im östlichen Ortsbereich des Hauptortes sowie in kleineren Ortsteilen wie zum Beispiel Lampersdorf oder Ebenried, insbesondere zur Deckung des Bedarfs kleinerer örtlicher Unternehmer. Ohne große Bauflächenpotentiale sind die im Osten durch ausgedehnte Waldflächen begrenzten Gewerbeflächen nun nahezu vollständig aufgefüllt und nicht mehr nennenswert erweiterbar. Dies betrifft ebenso die Gewerbeflächen in den kleinen Ortsteilen.

Da die Entwicklung der Gewerbeflächen ohne übergeordnete bauleitplanerische Steuerung erfolgt ist, sind überwiegend Gemengelagen aus Wohnen und Gewerbe entstanden, die sich in ihrer weiteren Entwicklung gegenseitig einschränken.



Graphik zur Verfügung gestellt vom Markt Allersberg

Die östlichen Allersberger Gewerbegebiete müssen als siedlungsstrukturell schwach mit deutlichem städtebaulichem Ordnungsbedarf beurteilt werden. In Verbindung mit den landschaftlich bedingten unterdurchschnittlichen Bauflächenpotentialen weisen die Gebiete keine der Zentralität und Gemeindegröße Allersberg entsprechende Gewerbestruktur auf¹.

Die Marktgemeinde bemüht sich zurzeit, die bauleitplanerischen Defizite der Vergangenheit aufzuarbeiten und die städtebaulichen Nutzungskonflikte (Wohnen/Gewerbe) durch Betriebsverlagerungen zu beseitigen.

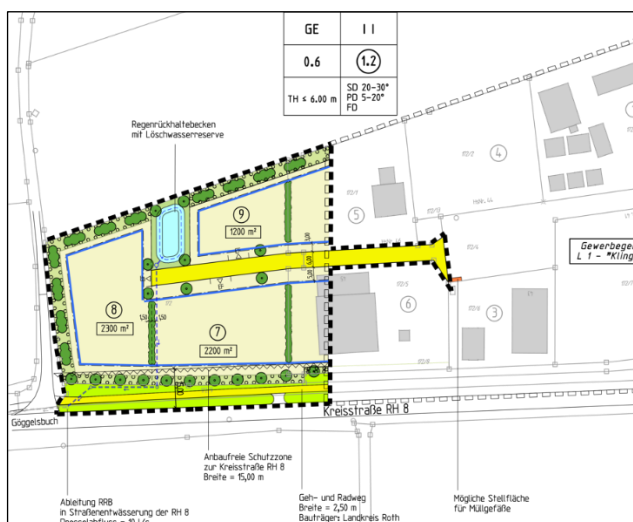
Der Hauptort Allersberg ist auf drei Seiten durch Landschaftsschutzgebiete und den Lorenzer Reichswald umgeben; dadurch ist eine Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete im Osten Allersbergs ausgeschlossen. Darüber hinaus liegt der südliche Teil der Gemeinde im Einzugsgebiet des Freizeit- und Naherholungsgebietes Rothsee, weshalb auch dort eine gewerbliche Entwicklung nicht möglich ist.

Als Grundlage für die langfristige Ortsentwicklung wurde für den Markt Allersberg ein sogenanntes „4-Quadranten-Modell“² entwickelt (s. Graphik oben). Zentrum des Quadranten ist der Schnittpunkt der Autobahn A9 mit der Staatsstraße St 2237. Nach diesem Modell ist die zukünftige gewerbliche Nutzung entsprechend den Vorbelastungen durch die ehemalige Bauschuttdeponie Gruber Recycling und die Bauschuttverfüllung des Tonabbaugebiets im nordwestlichen Quadranten westlich der Autobahn A9 geplant.

Dieser Teil des Marktgebiets zeichnet sich insbesondere durch eine sehr günstige Verkehrsanbindung durch den Autobahnanschluss Allersberg und den westlich von Altenfelden gelegenen Regionalbahnhof mit Pendlerparkplatz aus.

2.2.3 Baulücken und Nachverdichtungspotenziale / Planungsvarianten

Zur Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotentialen hat der Markt Allersberg insbesondere zur Deckung der Nachfrage örtlicher kleiner Unternehmen im Ortsteil Lampersdorf das vorhandene Gewerbegebiet „Im Klingert“ bis hin zur Autobahn in der möglichen Größe von 0,6 ha erweitert (siehe nachfolgende Grafik). Die Gewerbeflächen wurden bereits an örtliche Unternehmen vergeben.



GE „Im Klingert“, o.M.

¹ aus der Stellungnahme des LRA Roth vom 12.07.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

² nach Angaben der Verwaltung Markt Allersberg

Ebenso wurde zur Deckung der Nachfrage örtlicher kleiner Unternehmen im Ortsteil Ebenried im Bereich der Kläranlage das Gewerbegebiet Ebenried in der möglichen Größe von rund 1,5 ha ausgewiesen; die Gewerbeflächen wurden bereits an örtliche Unternehmen vergeben (siehe nachfolgende Grafik).



GE Ebenried, o.M.

Der Bebauungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebiets „In der Langweid“ ist inzwischen rechtskräftig, die Erschließung steht unmittelbar bevor, und alle Flächen sind bereits vergeben.

Der Markt Allersberg verfügt zurzeit faktisch über keine freien Gewerbeflächen; vorhandene Baulücken oder Entwicklungsmöglichkeiten sind bereits genutzt oder vergeben. Nachverdichtungspotentiale für Gewerbeflächen sind wie oben beschrieben im Marktgebiet nur in geringem Umfang vorhanden und sind aufgrund der Gemengelage (benachbarte Wohngebiete) aus immissionsschutzfachlichen Gründen gewerblich nur eingeschränkt nutzbar. Zudem befinden sich die Flächen in privatem Besitz und stehen deshalb seit vielen Jahren für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Aktuell müssen Anfragen ortsansässiger Firmen sowie externer Betriebe mangels Angebots weitestgehend abgelehnt werden.

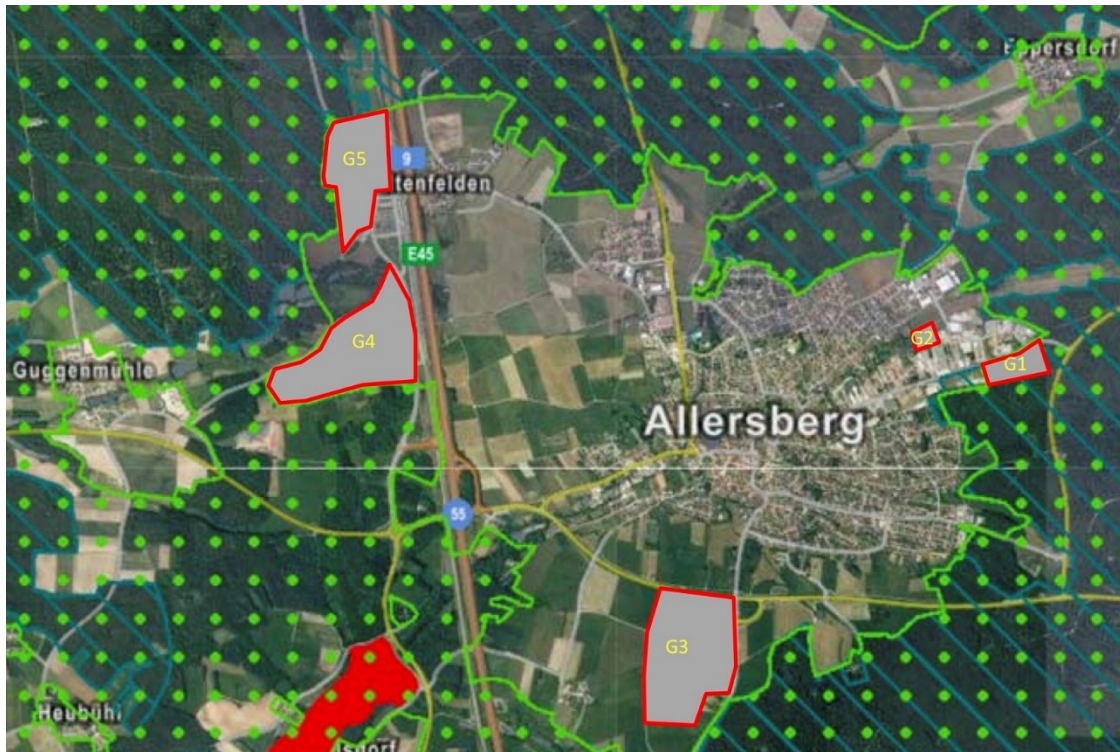
Zur Beurteilung möglicher Ausweisungen von Gewerbeflächen wurde in der Vergangenheit bereits mit externer Hilfe von Landschafts- und Ortsplanern eine Bewertungsmatrix zur Abwägung der Vor- und Nachteile verschiedener einzelnen Standorte entwickelt¹. Die fünf in Frage kommenden Gewerbebestände (G1-G5 siehe nachfolgende Grafik) wurden hinsichtlich der Faktoren

- Natur und Landschaft /Ökologie/ Artenvielfalt
- Landschaftsbild
- Wald Betroffenheit
- Betroffenheit landwirtschaftlicher Nutzflächen

¹ Büro TEAM 4 Landschafts- und Ortsplanung, Nürnberg

- Erschließungskosten
- Lage / übergeordnetes Straßennetz
- Lage zu Wohngebieten / ÖPNV

sowie hinsichtlich der Einschränkungen durch die umliegenden Landschaftsschutzgebiete geprüft und bewertet. Weitere Alternativflächen (Rother Straße, Nürnberger Straße, Altenfeldener Straße, Lampersdorfer Höhe) wurden unter Beteiligung der Regierung von Mittelfranken geprüft.



Graphik zur Verfügung gestellt vom Markt Allersberg

Nach der Vorstellung der Standortprüfung im Marktrat, wurde die Verwaltung beauftragt, in der Reihenfolge der Wertung auf Grundlage der Positivkriterien (Priorität) die Entwicklung der Gewerbestandorte näher zu prüfen. Die Standorte G1 bis G5 wurden daraufhin unter Beteiligung des Landratsamts in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesentwicklung, des Landschaftsbilds und der Naturschutzbelange mit dem folgenden Ergebnis vorgeprüft:

Standort	Priorität nach Anzahl der Positivpunkte	Beschreibung / Probleme	Ergebnis
G1	2	aufgrund der Lage im LSG und am Lorenzer Wald nur teilweise umsetzbar; umsetzbare Teilfläche ist inzwischen bereits bebaut	bereits bebaut
G2	4	Vorkommen geschützter Arten, unmittelbar angrenzend an Langweidgraben	Bebauungsplan „In der Langweid“ inzwischen rechtskräftig, Erschließung steht bevor
G3	5	Standort liegt topografisch höher als der Ort Allersberg und in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Rothsee und wird deshalb aus Gründen der Fernwirkung und der negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes vom	nicht umsetzbar

		Kreisbaumeister und vom Zweckverband Rothsee abgelehnt.	
G4	3	Standort der vorliegenden FNP-Änderung	voraussichtlich umsetzbar
G5	1	Standort im Landschaftsplan als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt	voraussichtlich umsetzbar

Damit verbleiben zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen die Standorte G4 und G5, die sich beide im nordwestlichen Quadranten (Quadrant „Gewerbe“) befinden und damit dem Planungsmodell der oben dargestellten langfristigen Ortsentwicklung entsprechen.

Aufgrund der Lage westlich der Autobahn und westlich der ICE-Trasse sind die bestehenden Wohngebiete von Allersberg sowie von Altenfelden durch Gewerbelärm geschützt und der mit den Gewerbeansiedlungen verbundene zusätzliche Lkw-Verkehr kann direkt ohne Ortsdurchfahrten in Richtung der Fernverkehrsstraßen geführt werden. Darüber hinaus sind die Gewerbebetriebe aufgrund der Nähe des Regionalbahnhofs durch den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr optimal angebunden.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP)¹ sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Ausnahmen sind - bezogen auf die vorliegende Planung - unter anderem zulässig

- wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden.

Bei der geplanten Flächenausweisung „Allersberg West I“ handelt es sich um einen Standort, der an keine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist. Insofern sind dort mögliche Vorhaben von vorneherein auf die im Ziel 3.3 LEP Bayern genannten Ausnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich der Möglichkeit der Realisierung der im LEP aufgeführten Ausnahmetatbestände begrenzen die dort genannten Kriterien, insbesondere das Vorhandensein anderer angebundener Standorte (hier das ebenfalls geplante an eine geeignete Siedlungseinheit angebundene Gewerbegebiet „Allersberg West II“), Gründe der Ortsbildgestaltung/Topografie und der konkrete Nachweis des Bedarfs die Auswahl möglicher Standorte.

Die oben dargestellten Kriterien für eine Ausnahme von dem landesplanerischen Ziel der Siedlungsangebundenheit sind für das Plangebiet bei Ausweisung eines Sondergebiets Logistik erfüllt und lassen eine solche Ausweisung zu. Besser geeignete Standortalternativen sind, wie oben dargestellt, im Marktgebiet zurzeit nicht vorhanden. Eine entsprechende Nachfrage nach Gewerbeflächen für Logistikunternehmen und damit der konkrete Nachweis des Bedarfs liegt vor (s. nachfolgende Kapitel 2.2.4).

¹ LEP Stand 01.06.2023, Siedlungsstruktur

Für mittelständische Betriebe aus der Region werden im geplanten Gewerbegebiet „Allersberg West II“ entsprechende Flächen bereitgestellt¹. Zusätzlich versucht die Marktgemeinde Allersberg, den Bedürfnissen der örtlichen Betriebe im Rahmen eventueller Verlagerungen unter anderem aus dem Gewerbegebiet im Osten von Allersberg nachzukommen, um die dort aufgetretenen städtebaulichen Konflikte zu lösen.

Prüfung der Möglichkeit eines Interkommunalen Gewerbegebiets

Ein interkommunales Gewerbegebiet setzt die Zusammenarbeit mehrerer Kommunen bei der Planung, Realisierung und Vermarktung von Gewerbegebieten voraus. Interkommunale Gewerbegebiete stellen durch die Entwicklung einer, Gemeindegrenzen und administrative Grenzen übergreifenden Strategie einen Baustein regionaler Entwicklung dar. Als Gründe, die Kommunen dazu veranlassen, derartige Kooperationen anzustreben, gelten gemeinhin:

- Flächenknappheit in der Gemeinde, die nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder gar nicht zu beheben ist;
- bereits vorhandene Konzentration innerhalb der kommunalen Nachbarschaft auf einen zentralen Gewerbestandort;
- Restriktionen, die gewerbliche Bauflächen nur an bestimmten Standorten zulassen;
- die Suche nach gemeinsamem Nutzen (Synergieeffekte);
- in einzelnen Fällen die Größe der Aufgabe – durch Investorenwünsche bestimmt oder aus politischem Kalkül –, die von der initiiierenden Gemeinde allein nicht bewältigt werden kann.

Die Marktgemeinde Allersberg hat unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren bereits in den Vorjahren, als eigene Flächen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung standen, geprüft, ob eine Beteiligung der Marktgemeinde in Form eines interkommunalen Gewerbe- oder Industriegebiets an Standorten in den benachbarten Kommunen möglich sei. Zum Beispiel im Fall der Gemeinde Hilpoltstein, Gewerbegebiet an der Autobahn Sindelsdorf und Gewerbegebiet am Kränzleinsberg sowie im Fall der Stadt Roth (Industriegebiet an der Lände, Bundeswehrkaserne im Zusammenhang mit Diskussion um Standortauflösung, Gewerbegebiete I – III Nähe Allersberger Straße, Eckersmühlen E 17, Am Westring, Geplante Erweiterung Gewerbegebiet Norisstraße).

Eine interkommunale Entwicklung war seitens der Nachbarkommunen bisher nicht vorgesehen und es gab bisher diesbezüglich keine Angebote an den Markt Allersberg, so dass die oben genannten Flächen jeweils von den Nachbarkommunen selbst entwickelt wurden.

Vor diesem Hintergrund plant die Marktgemeinde Allersberg seit längerem die weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich der heutigen Standorte West I und West II. Die Planungsflächen der Gebiete „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ und „Gewerbegebiet Allersberg West II“ konnten 2018 erworben werden und befinden sich ausnahmslos im Eigentum des Marktes bzw. des KU Allersberg (Kommunalunternehmen Allersberg). Sie liegen räumlich nicht in der Nähe von Gemeindegrenzen zu benachbarten Kommunen. Eine interkommunale Entwicklung, bei der beide Gemeinden eigene Flächen (als Eigentümer bzw. als politische Gemeinde) einbringen, ist deshalb von vornherein ausgeschlossen.

Die Marktverwaltung hat sich vor diesem Hintergrund bereits 2018 intensiv mit der Frage eines interkommunalen Gewerbegebiets und möglicher Vor- und Nachteile für die Bürger der Marktgemeinde auseinandergesetzt und sich aus folgenden Gründen dagegen entschieden:

¹ 16. Änderung Flächennutzungsplan / 3. Änderung Landschaftsplan Gewerbegebiet „Allersberg West II“

- Der Markt Allersberg bzw. das KU Allersberg sind Eigentümer aller Flächen und benötigen für die Ausweisung der Gewerbe- und Logistikflächen keine zusätzlichen Flächen einer Nachbarkommune. Die geplanten Ausweisungen orientieren sich in der Fläche an drei Faktoren:
 - a) der im Eigentum stehenden verfügbaren Fläche
 - b) des rechtlich möglichen Umfangs der Ausweisung (insbesondere bei West II)
 - c) dem tatsächlichen und nachweisbaren Bedarf bzw. der Nachfrage.
- Durch die ausnahmslose Lage aller Flächen im Gebiet der Marktgemeinde Allersberg liegen auch sämtliche Nachteile und Belastungen, die mit der Ausweisung verbunden sind, im Gebiet der Marktgemeinde. Vor diesem Hintergrund wäre es nicht zu rechtfertigen, warum etwaige Vorteile (Verkaufserlöse, Gewerbesteuer) mit einer anderen Kommune geteilt werden sollten.
- Weitere Vorteile der Flächenausweisung (Schaffung von Arbeitsplätzen, Raum für regionale Betriebe usw.) kommen nicht nur der Marktgemeinde, sondern auch den Nachbarkommunen sowie dem Landkreis zugute. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um ein interkommunales oder ein kommunales Gewerbe- bzw. Logistikgebiet handelt.
- Beeinträchtigungen der Umwelt und Flächenverbrauch entstehen bei einem entsprechenden Bedarf an Gewerbe- bzw. Logistikflächen sowohl bei einem kommunalen als auch bei einem interkommunalen Gewerbegebiet.

Begründung für die gleichzeitige Realisierung der Gebiete „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ und „Gewerbegebiet Allersberg West II“

Die parallele Entwicklung der Gebiete „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ und „Gewerbegebiet Allersberg West II“ ist wie folgt begründet:

1. Sowohl der internationale, wie auch der regionale und lokale Bedarf für die Flächen West I und West II ist mehr als gegeben (s. Kap. 2.2.4).
2. Die Bürger Allersbergs haben sich in einem Bürgerentscheid klar für die jetzige Entwicklung – parallele Entwicklung von West I als Sondergebiet Logistik und West II als Gewerbegebiet – ausgesprochen. Diese Entscheidung war nach der Gemeindeordnung zumindest bis 17. Mai 2021 bindend und entsprach auch dem Mehrheitswillen des Gemeinderats in alter Besetzung wie auch neuer (nach den Kommunalwahlen).
3. Die Marktgemeinde kann mit der Entwicklung des Gewerbegebietes West II kleinen und mittelständischen Betrieben aus Allersberg wie auch aus dem Landkreis bzw. der Region die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung bieten und hier einen ausgewogenen Branchenmix und eine hochwertige Entwicklung anbieten. Aufgrund der Vorgaben des LEP (West I kein angebundener Standort) und der örtlichen Situation im Hauptort und den Ortsteilen (siehe bereits erfolgte Vorabprüfung anderer angebundener Standorte mit der Regierung sowie Bilanzierung Innenentwicklungspotentiale) ist die Ausweisung von Gewerbeflächen in nennenswerter Größe nur in West II möglich.
4. Die Marktgemeinde leistet mit der Ausweisung von West I einen Beitrag den erheblichen Bedarf an Logistikflächen in der Metropolregion Nürnberg bzw. in Bayern zu decken. Für diese Entscheidung sprechen nicht nur die Vorgaben des LEP (Ausnahmetatbestände), sondern insbesondere die äußerst verkehrsgünstige Lage des Standorts unmittelbar an der Autobahn, aber fernab unmittelbar betroffener Siedlungen.
Standorte mit weniger ungünstigen Auswirkungen (siehe Natur, Umwelt, Anwohner usw.) bei gleichzeitig zentraler Anbindung an wichtige Verkehrsachsen sind in Bayern kaum zu finden.

5. Auf Basis bereits vorliegender Kaufangebote (s. Kap. 2.2.4) steht fest, dass die Entwicklung von West I aufgrund der dort erzielbaren Preise bei geringeren Erschließungskosten einen wesentlichen Beitrag dazu leisten wird, dass im Gebiet West II örtliche und regionale Unternehmen zu deutlich günstigeren Preisen notwendige Flächen erwerben können, obwohl die Erschließungskosten in West II ungleich höher und die Finanzlage des Marktes Allersberg äußerst angespannt ist. Die gleichzeitige Entwicklung von West I ermöglicht damit auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Art. 75 der Gemeindeordnung (GO) die, vergleichsweise günstige Abgabe von Gewerbeflächen an örtliche / regionale Unternehmen in West II.
6. Die Ausweisung beider Gebiete folgt der Strategie der bayerischen Staatsregierung (insbesondere des Ministeriums für Finanzen sowie des Ministeriums für Wirtschaft).
Die Staatsregierung beabsichtigt ausdrücklich „Unternehmen in ländliche Räume locken“ und „heimatnahe Arbeitsplätze mit kurzen Wegen zur Arbeit“ (Finanzminister Albert Füracker am 09.07.2021). Insbesondere für den Landkreis Roth mit seiner überdurchschnittlich hohen Auspendlerquote und damit zu geringen Arbeitsplätzen ist diese Entwicklung somit besonders geboten.
Darüber hinaus ist die Entwicklung von West I und West II mit dem Ministerium für Wirtschaft sowie der staatlichen Ansiedlungsagentur Invest in Bavaria und mit dem Ministerium für Verkehr im Vorfeld abgestimmt worden.

Aus städtebaulicher Sicht basiert die Lage der Gebiete „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ und „Gewerbegebiet Allersberg West II“ auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts (vgl. Kap. 2). Das geplante Logistikgebiet „Allersberg West I und das geplante Gewerbegebiet „Allersberg West II“ befinden sich in einem vorbelasteten Bereich, der auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die gewerbliche Nutzung in Allersberg vorgesehen und aufgrund seiner Lage an Autobahn und Bahnhof bestens für die geplanten Vorhaben geeignet ist. Die Notwendigkeit der parallelen Realisierung beider Gebiete ergibt sich aus der Nachfrage (s. Kap. 2.2.4) sowie der Notwendigkeit, neben reinen Logistikflächen auch Gewerbeflächen für die Entwicklung lokaler und regionaler Betriebe anbieten zu können.

Der Markt Allersberg ist im Landesentwicklungsprogramm hinsichtlich der Raumstruktur dem ländlichen Raum der Kreisregion Roth mit besonderem Handlungsbedarf (Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist) zugeordnet. Aktuell ist der Markt Allersberg hinsichtlich seiner Gewerbestruktur unterentwickelt. Zugleich besteht derzeit für das Gemeindegebiet eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen. Insofern soll die aktuell günstige Lage genutzt werden, um planerische und strukturelle Defizite im Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu beseitigen. Auch in zeitlicher Hinsicht ist die parallele Verwirklichung der beiden Planungen erforderlich.

Für den Markt Allersberg als viertgrößte Gemeinde im Landkreis und Unterzentrum gemäß Regionalplan handelt es sich bei der parallelen Entwicklung beider Gebiete unter Berücksichtigung der Nachfrage um eine angemessene Flächenausweisung entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Durch die Ausweisung des Sondergebiets Logistik wird im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebiets „Allersberg West II“ und dem nahegelegenen Regionalbahnhof mit Pendlerparkplatz eine flächensparende Konzentration von Gewerbe- und Logistikflächen in vorbelasteten und infrastrukturell gut ausgestatteten Räumen erreicht.

2.2.4 Bedarf und Nachfrage

Der Marktverwaltung Allersberg lagen im November 2020 89 Anfragen aus unterschiedlichen Branchen für Gewerbe- und Logistikflächen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 278 ha vor. Davon betrafen 27 Anfragen Logistikflächen mit einer Bedarfsfläche von insgesamt 185 ha.

Auch in der regionalen Betrachtung ist festzustellen, dass im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ein hoher Bedarf und eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen bestehen. Dies belegen zwei aktuelle Gewerbeflächenkonzepte, zum einen das „Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung Nürnberg 2025“ (Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut/Georg Consulting) und auch das regionale Gewerbeflächenkonzept Landkreis Nürnberger Land (TEAM 4, Nürnberg).

So kommt das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Nürnberg zu dem Ergebnis, dass der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Nürnberg voraussichtlich nicht innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden kann und zusätzlich Standorte außerhalb des Stadtgebietes zur Deckung des Bedarfs benötigt werden. Weiterhin belegt dieses Gutachten die starke Nachfrage nach Logistikflächen im Raum Nürnberg, die insbesondere durch die hohe Verkehrszentralität der Region begründet wird.

Auch das Gewerbeflächenkonzept des benachbarten Landkreises Nürnberger Land zeigt einen hohen Bedarf am Gewerbeflächen bei gleichzeitig nur wenig gut geeigneten Standorten im Landkreis auf. Auch konnte im Nahbereich der im Landkreis verlaufenden Autobahnen aufgrund naturschutzfachlicher Belange kein geeigneter konfliktarmer Standort für ein großflächig zusammenhängendes Gewerbegebiet ermittelt werden.

Die Marktgemeinde hat sich bezüglich des Bedarfsnachweises bereits im Vorfeld der Bauleitplanung eng mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und diesbezüglich die Strategie verfolgt, bereits vor Beginn der Bauleitplanung und während dieser den Flächenbedarf auf Grundlage von Interessenten belastbar belegen zu können. Auf die entsprechenden Abstimmungsgespräche mit der Regierung sowie der staatlichen Ansiedlungsagentur Invest in Bavaria sowie auf die in den bisherigen Abwägungen dazu mitgeteilten Zwischenstände wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Öffentliches Ausschreibungsverfahren

2020 haben die Marktgemeinde und das KU Allersberg (Kommunalunternehmen Allersberg) beschlossen, eine transparente, diskriminierungsfreie, öffentliche und europaweite Ausschreibung nebst entsprechenden Vergabeverfahren für beide Plangebiete durchzuführen. Seit September 2020 hat eine, vom Marktgemeinderat eingerichtete Arbeitsgruppe die Präambel sowie die Fragenkataloge erarbeitet, die diesen Ausschreibungen zugrunde liegen sollen. Diese wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 14.12.2020 sowie in der KU Verwaltungsratssitzung am 11.01.2021 beschlossen. Im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens wurden alle Unterlagen, die zum damaligen Bauleitplanungsstand vorlagen, veröffentlicht und Unternehmen aufgefordert belastbare Angebote für die Flächen nebst konkretem Preisangebot und Darstellung des Ansiedlungsvorhabens abzugeben.

Das Ausschreibungsverfahren lief vom 14.01.2021 bis zum 19.03.2021. Während dieser Zeit waren die Unterlagen sowie weiterführende Informationen auf der Homepage des Marktes Allersberg, auf Immobilienscout24 (über die Wirtschaftsförderung im LRA Roth) und auf dem Standortportal der IHK Bayern (als Gewerbefläche des Monats Februar) zu finden. Daneben wurde die Vermarktung der Gewerbeflächen über die lokale Presse sowie über eine einschlägige Logistikfachzeitung bekanntgegeben.

Als Nachweis für den definitiven und nachweislichen Bedarf für die Flächen wird auf die nachfolgenden, anonymisierten Aufstellungen der eingegangenen Kaufangebote / Bewerbungen für die Logistikflächen in West I und die Gewerbeflächen West II verwiesen.

Lfd. Nr.	Bereich	Flächenbedarf m²
1	Projektentwickler für Logistikflächen	116.000
2	Projektentwickler für Logistikflächen	126.500
3	Projektentwickler für Logistikflächen	239.820
4	Projektentwickler für Logistikflächen	190.000
5	Spedition	20.000
6	Projektentwickler für Logistikflächen	190.000
7	Spedition	190.000
8	Logistikflächen für Lebensmittel	190.000
9	Projektentwickler für Logistikflächen	190.000
10	Projektentwickler für Logistikflächen	190.000
11	Logistikflächen für Postunternehmen	12.000
12	Logistikflächen für Verpackungsunternehmen	40.000
13	Projektentwickler für Logistikflächen	320.000
14	Projektentwickler für Logistikflächen	10.000
15	Spedition	190.000
16	Projektentwickler für Logistikflächen	190.000
17	Logistikflächen für Lebensmittel	8.500
18	Logistikflächen für Entsorgungsunternehmen	10.000
	Gesamt	2.422.820

Tabelle: Eingegangene Kaufangebote „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“

Für das geplante „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ gingen 18 verbindliche Angebote aus den Bereichen Logistik, Spedition und Projektentwicklung für Logistikflächen in einer Größenordnung von rd. 243 ha ein.

Lfd. Nr.	Name	Flächenbedarf m²
1	Autohändler	2.000
2	Garagenpark	3.800
3	Logistik, Waschanl., Kfz Werkstatt, Verkauf v. Autoteilen u. Gastro Service	4.000
4	Projektentwickler	130.000
5	Business Park.	10.000
6	Tankstelle mit Waschanlage, Blockheizkraftwerk, Laden/Verkaufsfläche	30.000
7	Raumlösungen	6.000
8	Verteilzentrum	12.000
9	Projektentwickler	130.000
10	Zentrallager für Kachelofenbauer	10.000
11	Verleih von mobilen Zäunen	500
12	Waschpark/Waschanlage, evtl. mit Tankanlage	2.500
13	Produktion	5.000
14	Spedition, Logistik	50.000
15	Produktion	2.500

16	Großküche	8.000
17	Schulungszentrum für Energieversorgungsunternehmen	2.500
18	Abschleppservice	4.000
19	Architekturbüro	1.000
20	Zulieferer, Beschichtungen	10.000
21	Schrottplatz, Entsorgung, Lagerung	10.000
22	Ausstellung und Reparatur von Maschinen	4.000
23	Hotel	2.000
24	Projektentwickler	130.000
	Gesamt	569.800

Tabelle: Eingegangene Kaufangebote „Gewerbegebiet Allersberg West II“

Für das geplante „Gewerbegebiet Allersberg West II“ gingen 24 verbindliche Angebote aus unterschiedlichen Bereichen für Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 57 ha ein.

Nach Abschluss des Angebotsverfahrens hat sich der Verwaltungsrat am 24.04.2021 ganztägig mit der Sichtung, Prüfung und Auswahl der Bewerbungen für das Logistikgebiet West I beschäftigt, am 15.05.2021, ebenfalls ganztägig mit der Auswahl für das Gewerbegebiet West II.

Da sich rund ein Drittel der im Bereich von West I liegenden Flächen in Gemeindebesitz befindet, wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 03.05.2021 die Auswahl des Verwaltungsrates vom 24.04.2021 vorgestellt und Festlegungen zum weiteren Vorgehen getroffen.

Inzwischen sind für das „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ für die gesamte Fläche die Vergabeentscheidungen abgeschlossen. Für das „Gewerbegebiet Allersberg West II“ wurden für ca. 4,3 ha der zur Verfügung stehenden Fläche die Vergabeentscheidungen getroffen.

Die Tatsache, dass noch vor Rechtskraft der Änderung des FNP, LP und der Bekanntmachung der Bebauungspläne konkrete und belastbare Angebote einer Vielzahl von Unternehmen vorliegen, die zur sofortigen Unterzeichnung der notariellen Kaufverträge und Zahlung der geforderten Preise über den festgelegten Verkehrswerten bereit sind, dürfte unter Hinweis auf die mit der Regierung von Mittelfranken abgestimmte Vorgehensweise ausreichend Beleg für die Nachfrage und den Bedarf sein.

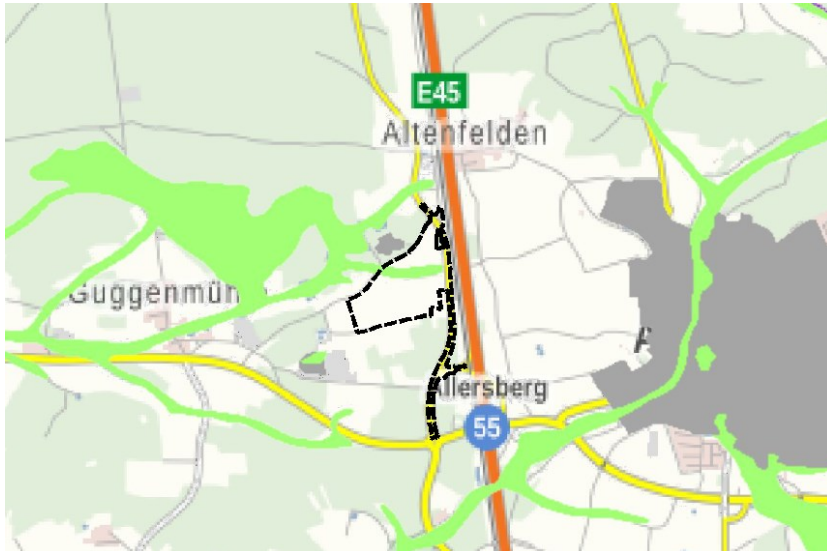
Darüber hinaus sei bezüglich des allgemeinen Bedarfs an Logistikflächen auf die bereits erwähnten Gutachten verwiesen, sowie auf die Stellungnahme der IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 31.05.2021 zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans: „Gerade in der Zeit der Pandemie hat sich die Nachfrage nach Logistikflächen noch erhöht. Diverse Gutachten in der Region bestätigten diesen Trend bereits vor Jahren. Der Bedarf an Logistikflächen ist also vorhanden.“ Gemäß aktuellen Anfragen bei der Gemeindeverwaltung besteht auch aktuell im Jahr 2025 eine gleichbleibend hohe Nachfrage nach Logistikflächen gegeben.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Marktverwaltung Allersberg auf die aktuelle Nachfrage und beabsichtigt, die planerische Voraussetzung für die Bereitstellung von Flächen für Logistikunternehmen mit günstiger Verkehrsanbindung zu schaffen. Durch die Ausweisung des Sondergebiets Logistik wird im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebiets „Allersberg West II“ und dem nahegelegenen Regionalbahnhof mit Pendlerparkplatz eine flächensparende Konzentration von Gewerbe- und Logistikflächen in vorbelasteten und infrastrukturell gut ausgestatteten Räumen erreicht. Während das Sondergebiet Logistik ausschließlich für Betriebe der Logistikbranche vorgesehen

ist, soll das Gewerbegebiet „Allersberg West II“ insbesondere die Nachfrage mittelständischer Betriebe aus der Region decken.

2.3 Schutzgebiete / Sonstige Gegebenheiten

Wassersensibler Bereich



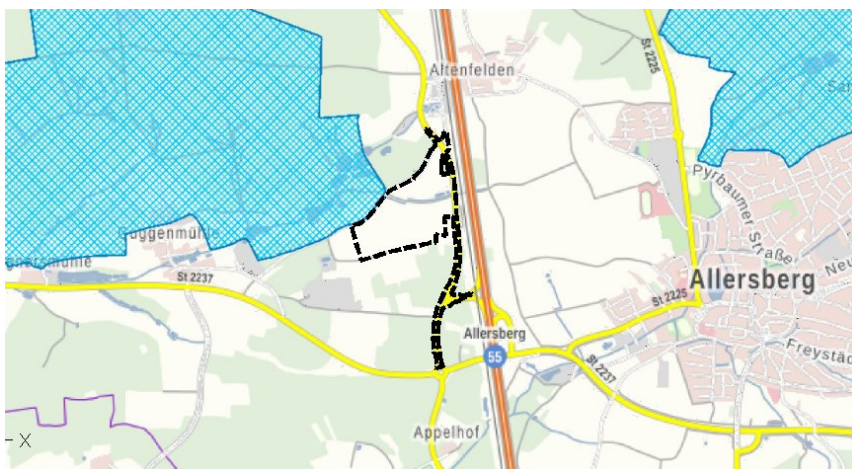
Karte, o.M.

Der mittlere Teil des Plangebiets befindet sich im wassersensiblen Bereich. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Trinkwasserschutzgebiet

Westlich der Gemeindeverbindungsstraße beginnt die Schutzzone III des 1974 amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets (Gebietsname: Allersberg, M; Gebietskennzahl: 2210673200062), das sich in nordwestliche Richtung forstsetzt.



Karte, o.M.

Ökoflächenkataster

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen des Ökoflächenkatasters (lila schraffiert: Ausgleichsflächen der Flurbereinigung von 1999). Östlich der Kreisstraße befinden sich weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen (grün schraffiert).



Karte, o.M.

Landschafts- und Vogelschutzgebiet / amtlich kartierte Biotope

Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet LSG 428.01 "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) an (grün gepunktete Fläche in der nachfolgenden Graphik).

Ca. 200-300 m westlich verläuft die östliche Grenze des sich nach Nordwesten erstreckenden Vogelschutzgebiets DE6533471 „Nürnberger Reichswald“ (blaugrün schraffierte Fläche). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des NATURA 2000 Gebiets sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten (vgl. Teil III NATURA 2000-Verträglichkeitsvorprüfung).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung.

Ehemalige Sandgrube Altenfelden (FINr. 152, Gmkg. Altenfelden)

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die ehemalige Sandgrube Altenfelden, in der seit 1987 vom LBV Kreisgruppe Roth/Schwabach in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Artenschutzmaßnahmen durchgeführt werden (s. nachfolgende Grafik).

In diesem Gebiet befinden sich nach Angaben des LBV eines der größten Vorkommen des Rundblättrigen Sonnentaus im Landkreis, Vorkommen des Breitblättrigen Knabenkrauts sowie Vorkommen einiger Vogelarten (u.a. Eisvogel, Wendehals und Baumfalke (Brutverdacht)).

Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Für die Pflanzenarten (Sonnentau und Knabenkraut) ist im Plangebiet kein Habitat vorhanden. Ebenso ist für den Eisvogel im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum vorhanden. Die Absetzbecken sind durch die Eutrophierung stark getrübt und damit als Nahrungshabitat ungeeignet; potentiellen Brutmöglichkeiten sind für den Eisvogel nicht vorhanden. Auch der Wendehals findet im Planungsgebiet keine Brutmöglichkeiten oder bedeutsame Nahrungshabitate. Für den mit Brutverdacht angegebenen Baumfalken sind das Plangebiet aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

Insgesamt sind Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen (insbesondere der Feuchtlebensraumkomplex) im Bereich der ehemaligen Sandgrube durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung und der Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten. Ein genetischer Austausch zwischen

S

Baudenkmäler im Bereich der Orte Altenfelden und Allersberg werden aufgrund der zwischen dem Plan-
gebiet und den Baudenkmälern verlaufenden Verkehrstrassen von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Seitens des Marktes Allersberg wurde mitgeteilt, dass auf dem Nachbargrundstück nordwestlich des Plangebiets eine Erdaushubdeponie betrieben wurde, welche jedoch nur für unbelasteten Erdaushub zugelassen war. Nachdem die betreibende Firma eine ordentliche Dokumentation schuldig blieb, wurde ihr der Betrieb entzogen.

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung und der Kommissionierung von Gütern dienen;
- Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind;
- Äußere Verkehrserschließungsanlagen einschl. Aus- und Umbauten der Kreisstraße RH 35 sowie der Autobahnanschlussstelle West der BAB A9.

Aufgrund landesplanerischer Empfehlungen und zum Schutz städtebaulich integrierter Lagen ist die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich ausgeschlossen. Aus schallschutzrechtlichen Gründen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen. Betriebe und Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen durch Geräuschkontingentierung beschränkt (vgl. Kap. 3.3).

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhenlage

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, sind hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) jeweils die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt (0,8 (GRZ), 10,0 (BMZ)).

Die zulässigen Wandhöhen (WH max. 15 m) entsprechen den üblichen nutzungsspezifischen Gebäudehöhen für Logistikbetriebe. Die Höhenlage der Gebäude ist dem durch oberflächennahes Schichtenwasser beeinflussten Verhältnissen des Plangebiets angepasst. Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt der in der Planzeichnung im jeweiligen Bauraum festgesetzte untere Bezugspunkt (BPu) in m ü. NN, der dem Niveau des natürlichen Geländes sowie den durch oberflächennahes Schichtenwasser beeinflussten Verhältnissen angepasst ist.

Zur Realisierung der vorhabenbedingt notwendigen Betriebsflächen mit geringem Gefälle und höhen- gleich angrenzenden Baukörpern sowie zur Herstellung der Rückhaltebecken sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig.

Im Rahmen der Erdarbeiten darf unter keinen Umständen die Aquiclude zum 2. Grundwasserleiter durchörtert werden. Tiefbauarbeiten in einer Tiefe von mehr als 5 m sind immer durch einen Sachverständigen im Vorfeld der Durchführung zu begleiten. Die zuständigen Fachstellen im Landratsamt, das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sowie der Wasserversorger infra fürth gmbh sind im Vorfeld der Planung grundsätzlich zu beteiligen.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist in einer Tiefe von 1,0 m das ursprüngliche Geländeniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen. Mauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen, Stützmauern sowie Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Verkehrsanlagen zugelassen.

Die Baumfallzone von 25 m ist in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der Baumfallzone sind künftige Gebäude durch entsprechende bauliche Maßnahmen gegen mögliche Schäden durch Baumfall zu schützen.

Im Plangebiet ist aufgrund von möglichen Gebäudelängen von mehr als 50 m eine abweichende Bauweise festgesetzt; der seitliche Grenzabstand nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) ist einzuhalten.

3.3 Schalltechnische Untersuchungen / Lichtemissionen

Verkehrslärm¹

Der Anteil der Lärmemissionen des Verkehrs aus dem geplanten „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ sowie dem „Gewerbegebiet Allersberg West II“ an den Gesamt-Lärmemissionen nehmen im Prognoseplanfall um max. 0,6 dB(A) zu. Gemäß der 16. BImSchV § 1 ist eine Änderung der Lärmemission wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Mit einer Erhöhung von max. 0,6 dB(A) des Prognoseplanfalls gegenüber dem Prognosenullfall liegt somit eine unwesentliche Änderung vor, die vernachlässigbar ist.

Geräuschkontingentierung²

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ und „Gewerbegebiet Allersberg West II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung erstellt, bei der beide Plangebiete zusammen betrachtet wurden. Beide Plangebiete befinden sich aus städteplanerischer Sicht im „Quadrant Gewerbe“. In diesem Quadranten ist entsprechend der Entscheidung der Marktverwaltung die zukünftige gewerbliche Entwicklung im Marktgebiet Allersberg geplant (vgl. Kap. 2.2.2 Langfristige Ortsentwicklung).

Mit der getroffenen Festlegung der Kontingentflächen wird dem Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 sowie dem Beschluss vom 07.03.2019 – 4 BN 45/18 des Bundesverwaltungsgerichts Rechnung getragen. Demzufolge werden die bestehenden Gewerbeflächen im Osten von Allersberg nicht in die Kontingentierung aufgenommen, weil ein altes, nicht kontingentiertes Gewerbegebiet im Gemeindegebiet als „nicht beschränktes“ Ergänzungsgebiet im Rahmen der gebietsübergreifenden Gliederung dient (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), wobei die gebietsinterne Gliederung gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Weiterhin wurde entsprechend dem Urteil des VG Karlsruhe vom 12.04.2018 – 12 K 2532/16 berücksichtigt, dass nennenswerte Zusatzkontingente festgesetzt sind. Damit wird der Gebietscharakter trotz der Beschränkungen durch die maximal zulässigen Schallleistungspegel gewahrt. Die Festsetzung der Emissionskontingente dient der Konfliktbewältigung in einer vorhandenen Gemengelage. Die Ansiedlung an sich zulässiger „normaler“ Betriebe wird nicht verhindert.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich im Bereich der Quartiere folgende maximale flächenbezogene Schallleistungspegel:

Quartier	LEK, tags pro m ²	LEK, nachts pro m ²
Q1	60	51
Q2	60	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

¹ Schalltechnische Untersuchung DIN 18005-1 Verkehrslärm Sondergebiet Logistik Allersberg West I Gewerbegebiet Allersberg West II, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 25.04.2022

² Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Allersberg West II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 25.04.2022

Zur schalltechnischen Optimierung werden für die einzelnen Quartiere folgende Zusatzkontingente auf der Grundlage von Richtungssektoren festgelegt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent, tags	Zusatzkontingent, nachts
C	13	7
D	16	9

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Lichtemissionen

Bei allen Außenbeleuchtungen sind ausschließlich geschlossene Leuchtkörper mit insektenverträglicher Spektralverteilung zu verwenden (vgl. Teil III saP Kap. 3.1). Die Lichtemission ist möglichst zu begrenzen; Streulicht sowie Abstrahlungen nach oben sowie in Richtung unbebauter Flächen sind zu vermeiden.

3.4 Erschließung

Verkehr

Zur Entwicklung von verkehrlich tragfähigen Lösungen wurde eine erweiterte „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung¹ zu den Gebieten Allersberg West I + II mit mikroskopischer Verkehrsflusssimulation“ von der Fa. PTV Transport Consult GmbH (30.03.2022), Düsseldorf, mit dem Prognosehorizont 2035 erstellt. Neben der ursprünglich vorgeschlagenen Signalisierung der Knoten an der Autobahn A9 und am Kreisverkehr St 2237 / St 2225 / RH 35 wurden verschiedenste Aus- und Umbauvarianten der Knoten sowie drei unterschiedliche Verkehrsverteilungsfälle (Planfälle 1 bis 3) untersucht und simuliert. Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung umfasst zudem eine Korrektur der Flächenansätze für das parallel geplante Gewerbegebiet West II und konkretisierte Ansätze der Verkehrserzeugung aufgrund inzwischen bekannter, konkreter Nutzerdaten für die Plangebiete West I und II. Darüber hinaus behandelt und untersucht die aktualisierte Verkehrsuntersuchung alle weiteren, im bisherigen Verfahren geäußerten Bedenken, Anregungen und Fragestellungen.

In seinem Fazit kommt der Gutachter u.a. zu dem Ergebnis, dass bei dem vorgeschlagenen Bau, Aus- und Umbau der Knotenpunkte für alle Prognoseplanfälle eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse gegenüber dem Prognosenullfall erreicht wird. Zusammenfassend empfiehlt der Gutachter hinsichtlich der Verkehrsverteilung als Vorzugslösung den Planfall 1 mit konkreten Vorschlägen zum Aus- und Umbau der relevanten Knotenpunkte.

Das Plangebiet wird gem. Planfall 1 über die Kreisstraße RH 35 sowie über die westlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße erschlossen. Der Großteil des Quell- und Zielverkehrs des Sondergebiets Logistik wird über die südöstliche Hauptzufahrt an der Kreisstraße RH 35 abgewickelt. Diese wird als vorfahrtsregelte Einmündung mit separater Linksabbiegerspur ausgebildet. Zur weiteren Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreisstraße werden die Einmündungen der Kreisstraße RH 35 mit der Bahnhofszufahrt und mit der Gemeindeverbindungsstraße zu einem vierarmigen Kreisverkehr ausgebaut (s. Darstellung in der Planzeichnung „künftige Verkehrserschließung“).

¹ Aktualisierung Verkehrsuntersuchung Allersberg West I + II, PTV Transport Consult GmbH, 30.03.2022

Die Zufahrten zu den Pkw-Parkplätzen der Quartiere Q1 und Q2 erfolgen über die RH 35 und die Gemeindeverbindungsstraße Guggenmühle. Die Gemeindeverbindungsstraße wird an der nordwestlichen Zufahrt zum flächenmäßig größeren Quartier Q1 mit einer Linksabbiegespur ausgestattet.

Das Staatliche Bauamt Nürnberg, das Landratsamt Roth und die Autobahn GmbH des Bundes haben aufgrund der aktualisierten Verkehrsuntersuchung und der konkret erfolgten Abstimmung hinsichtlich des Aus- und Umbaus der Knotenpunkte an der A9 und des Kreisverkehrs St 2237 / St 2225 / RH 35 der geplanten verkehrlichen Erschließung zugestimmt:

- Anschlussstelle A9 West / RH 35 (KP 02): Ausbau mit Kreisverkehr und 2 Bypässen;
- Anschlussstelle A9 Ost / St 2225 (KP 03): Ausbau zum Kreisverkehr;
- Kreisverkehr St 2237 / St 2225 / RH 35 (KP 04): Markierung und Beschilderung mit Neubau einer zweistreifigen, westlichen Zufahrt;
- Ausbau der RH 35.

Um die vorg. Aus- und Umbauten der äußeren verkehrlichen Erschließung für die RH 35 und die Autobahnanschlussstelle West der BAB A9 planungsrechtlich sicherzustellen wurde mit vorliegender Planfassung der Geltungsbereich des Bebauungsplans SO Logistik Allersberg West I um die dafür erforderlichen Flächen erweitert.

Die Aus- und Umbauten der Knotenpunkte KP 03 und KP 04 erfolgen planungsrechtlich auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 VwVfG.

3.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die im Bereich des Plangebiets verlaufenden Mittelspanungsleitungen. Die, das Plangebiet querende Mittelspanungsleitung (20 kV - Freileitung) wurde 2024 außerhalb des Plangebietes erdverlegt.

Es erfolgt keine Versorgung mit Erdgas.

Wasserversorgung / Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung (Grundversorgung) sowie die Versorgung mit Löschwasser bis 48 m³/h über 2 Stunden kann für das Plangebiet durch die Versorgungsanlagen des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Brunnbach-Gruppe gewährleistet werden. Für die Gewährleistung des Brandschutzes wird der erforderliche Löschwasserbedarf gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen durch zusätzliche Brandschutzzisternen bzw. Löschwasserbehälter bereitgestellt.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal entlang der Kreisstraße RH 35 zugeführt und zur Kläranlage der Stadt Roth abgeleitet.

Niederschlagswasser / Oberflächengewässer

Aus östlicher Richtung tritt ein namenloses Gewässer (III. Ordnung) in das Plangebiet ein. Mit Eintritt in das Plangebiet dient dieses Gewässer überwiegend dem Ablauf des bestehenden Regenrückhaltebeckens (BW 901) zum Brunnbach. Dieses Gewässer wird - so weit möglich - als offener Graben nordöstlich der Baugrenze von Quartier 1 und entlang der Gemeindeverbindungsstraße dem vorhandenen Durchlass unter der Gemeindeverbindungsstraße nach Guggenmühle zugeführt; der Durchlass ist entsprechend den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen zu vergrößern. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße wird der vorhandene Straßengraben mit dem neu geplanten Gewässergraben zusammengelegt.

Verrohrungen sind zulässig, wenn es keine Möglichkeit gibt, den Graben offen zu gestalten (z.B. im Bereich von Verkehrswegen). Der Gewässerquerschnitt ist so zu dimensionieren, dass sowohl der HQ100-Abfluss des Gewässers als auch die Abflüsse der geplanten Rückhaltebecken problemlos abgeleitet werden können.

Da die Verlegung einen Gewässerausbau im Sinne des Wasserrechts darstellt, wurde hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Roth beantragt.

Zur Umlegung des Gewässers wurde im Zusammenhang mit dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ein landschaftspflegerischer Begleitplan¹ mit der Darstellung der geplanten ökologischen Gestaltungsmaßnahmen und mit dem Nachweis erstellt, dass keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entstehen. Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² erstellt mit dem Nachweis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Das bestehende Rückhaltebecken (BW 901) mit vorgeschaltetem Absetzbecken zur Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers von Teilflächen der Bundesautobahn (BAB), der Neubaustrecke der Deutschen Bahn (DB) und der Kreisstraße (RH 35) wird innerhalb des Plangebiets kompensiert (s. Planzeichnung Rückhaltung und Absetzanlage BAB, DB und RH 35). Die für das Absetz- und das Regenrückhaltebecken maßgebenden Parameter gemäß Planfeststellung sind auch für die Planung der neuen Absetzanlage und das neue Rückhaltebecken nachzuweisen.

Für die Kompensation der bestehenden Absetz- und Regenrückhalteanlagen wurde beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Mit Bescheid vom 08.04.2025 hat das Landratsamt Roth die gehobene wasserrechtliche Genehmigung dazu erteilt.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets wird gereinigt zusammen mit dem Niederschlagswasser der Dachflächen den Rückhaltebecken im Plangebiet zugeführt. Die Reinigung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen wird entsprechend DWA – A 102 durchgeführt. Die Rückhaltebecken werden als begrünte Erdbecken mit 10 cm Oberboden angelegt (s. Ziff. 12.4 der textlichen Festsetzungen) und für ein mindestens 1-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt.

Aufgrund des voraussichtlich erforderlichen Geländeausgleichs wird in die schichtenwasserführende Bodenschicht eingeschnitten. Zur dauerhaften Sicherung der Böschungskörper ist eine Entwässerung des Schichtenwassers erforderlich. Für die Behandlung des Schichtenwassers wurde beim Landratsamt Roth eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

¹ Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Verlegung Brunnbach, Trepesch Landschaftsarchitektur, 15.12.2023

² Artenschutzrechtliche Erhebungen, Allersberg West I – Verlegung des Brunnbachs, FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg, Okt. 2023

3.6 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft, eine Reduzierung und möglichst naturnahe Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sowie ein Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten Lebensräume möglichst innerhalb des Plangebiets.

Dazu sind im Bebauungsplan im Bereich der privaten Grünflächen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von extensiv genutzten Wiesen im Bereich der privaten Grünflächen (Ziff. 12.1 der textlichen Festsetzungen und Eingrünung des Plangebiets durch die Anlage von Hecken und Baumreihen (Ziff. 12.2 und 12.3 der textlichen Festsetzungen);
- Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünung (Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen);
- Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltebecken in Erdbauweise (Ziff. 12.4 der textlichen Festsetzungen);
- Anlage eines Ersatzstandorts (Ausgleichs- und CEF-Fläche A2) für die Bestände des Großen Wiesenknopfs und den Lebensraum des Dunklen Ameisenbläulings im Norden des Plangebiets (Ziff. 13.2 der textlichen Festsetzungen);
- Versetzen des Schilfbestands (zentrale Nassbereich der Extensivwiese) in eine als Mulde gestaltete Fläche innerhalb der Ausgleichs- und CEF-Fläche A2 im Norden des Plangebiets (Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung V1);
- Anlage von Hecken als Ersatz für die gerodeten Gehölzstrukturen (Ziff. 13.2 der textlichen Festsetzungen);
- Anlage einer Schwarzbrache um den Verlust an Nahrungshabitaten für Vögel zu vermindern (Ziff. 13.2 der textlichen Festsetzungen).

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 23,5 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Autobahn A9 zwischen der Kreisstraße RH 35 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Guggenmühle im Naturraum „Fränkisches Keuper-Liasland“ und gehört zur naturräumlichen Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“. Westlich der Gemeindeverbindungsstraße sowie südlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG 428.01 "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost) an; 200-300 m westlich der Gemeindeverbindungsstraße verläuft die östliche Grenze des sich nach Nordwesten erstreckenden Vogelschutzgebiet (SPA) 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ (s. Kap. 2.3).

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich durch Acker, geringe Grünlandnutzung und überörtliche Verkehrsanlagen geprägt. Der ehemalige, kleine Waldbestand im zentralen Teil wurde inzwischen aufgelassen. Im südlichen Teil überquert eine Hochspannungsleitung das Plangebiet.

Das Plangebiet beinhaltet im östlichen Teil extensiv genutzte Wiesen und Feuchtwiesen sowie im Süden ein kleines durch feuchte Standortverhältnisse geprägtes Feldgehölz. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei mit Gehölzstrukturen und Hochstauden umrahmte Rückhaltebecken der Autobahn und der Bahntrasse, die in einen der Gräben entwässern, die beidseitig entlang des Wirtschaftswegs im zentralen Teil des Plangebiets verlaufen und westlich der Gemeindeverbindungsstraße über einige Weiher in den Brunnbach münden. Außer diesem Graben gibt es im südlichen Teil des Plangebiets weitere Entwässerungsgräben, die in den parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Graben entwässern.

Im Vorfeld der Planung wurde zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange im Auftrag des Markt Allersberg für das Plangebiet eine faunistische Dokumentation mit Bestandteil Vegetation erstellt¹. Im Rahmen dieser Voruntersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der größeren Strukturvielfalt insbesondere der Südosten des Gebiets einigen planungsrelevanten Vogelarten Lebensraum bietet. Dazu gehören neben vorg. Extensivwiesen die Gebüsche mit Hochstauden am Regenrückhaltebecken sowie die kleineren Gehölzstrukturen im Süden und Osten des Plangebiets.

Die Extensivwiesen (FINr. 193, 194, Gmkg. Altenfelden) stellen insgesamt eine artenreiche, naturschutzfachlich höherwertige Fläche dar, die nach § 30 BNatSchG geschützte Teilflächen beinhaltet. Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, 2003) ist ein Großteil der Extensivwiesen in „Kategorie II, oben“ bzw. der zentrale Nassbereich in „Kategorie III“ einzustufen². Dabei wird die gesamte Fläche der FINr. 194 als Fläche des Ökoflächenkatasters unter Anwendung des Leitfadens in der obersten Kategorie III eingestuft (s. Kap. 4.4).

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen im Jahr 2016 wurden im Plangebiet als planungsrelevante Arten die Zauneidechse und einige Vogelarten (v.a. Feldlerche, Goldammer, Neuntöter) festgestellt. Zur Ermittlung der Revierzentren von Feldbrütern und der Vorkommen der Zauneidechse sonstiger planungsrelevanter Arten erfolgten bisher 2019 drei Begehungen (09.04., 03.05. und 31.05.2019). Im Gegensatz zu der ersten Erhebung im Jahr 2016 konnten bei den diesjährigen Erhebungen keine Feldbrüter festgestellt werden. Als einzige prüfungsrelevante Art im direkten Eingriffsbereich konnten zwei Brutpaare der Goldammer ermittelt werden.

Bei der Begehung am 31.05.2019³ wurden im östlichen Bereich des Plangebiets neun Individuen der Zauneidechse beobachtet (1 Männchen, 3 Weibchen und 5 letztjährige Jungtiere). Es ist hiervon einer stabilen Metapopulation auszugehen, als Source-Population sind zu vermutende Vorkommen im Bereich der Bahnstrecke anzunehmen (vgl. Teil III saP Kap. 4.1.2.2).

Im Bereich der Extensivwiese (FINr. 193, 194, Gmkg. Altenfelden) wurden am 27.07.2019 Bestände des Großen Wiesenknopfs festgestellt sowie 4 Exemplare des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings beobachtet⁴. Weitere dichte Bestände des Großen Wiesenknopfs befinden sich an den Böschungen der Gräben im Westen und Norden der Extensivwiese.

Die Extensivwiese wurde bei der Begehung am 21.08.2019 dem Aufwuchszustand nach zu beurteilen schon vor Mitte August gemäht. Für eine Reproduktion des Ameisenbläulings ist die Wiese demnach nicht geeignet, da die Raupen in der Regel erst ab Ende August die Blüten verlassen, sodass eine erfolgreiche Produktion auf der Wiesenfläche angezweifelt werden muss. Lediglich die ungenutzten Randbereiche im Westen und Norden der Extensivwiese sind als Fortpflanzungshabitat durchaus geeignet, da hier keine Mahd erfolgt ist. Bei der Begehung am 21.08.2019 konnten keine Falter gesichtet werden, wobei der Zeitpunkt am Ende der Flugzeit der Falter lag. Es wurden ca. 50 Blütenköpfe im Randbereich auf Raupen untersucht, jedoch ohne Nachweise.

Nach Ortseinsicht und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Roth am 29.08.2019 wird im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich geregelt, dass die Bestände des Großen Wiesenknopfs auf die Ausgleichs- und CEF-Fläche A2 im Norden des Plangebiets versetzt werden (vgl. Teil I, Kap. 5.1 sowie Teil III saP Kap. 3.2). Da die Umsetzung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen muss, wurde ein Antrag zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG für die Umsetzung der Fortpflanzungsstätten inklusive der Nester der Wirtsameisen mit den Larven der

¹ Faunistische Dokumentation mit Bestandteil Vegetation, 03.03.2017, TEAM 4 Nürnberg, ANUVA Nürnberg

² Faunistische Dokumentation mit Bestandteil Vegetation, 03.03.2017, TEAM 4 Nürnberg, ANUVA Nürnberg

³ Geplantes Gewerbegebiet bei Allersberg, Landkreis Roth, Nacherhebung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten, FLORA+ FAUNA Partnerschaft Regensburg, Juni 2019

⁴ Angaben der LBV-Kreisgruppe Roth/Schwabach

Ameisenbläulinge am 07.04.2021 bei der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken gestellt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Flächen aus dem Ökokontokataster. Die Flächen sind als „Sonstige Flächen“ bezeichnet und wurden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens ausgewiesen:

Ökokontokataster „Sonstige Flächen“	Biotoptyp	Fläche [m²]
FINr. 176, Gmkg. Altenfelden	Ruderalfläche, Altgras	280
FINr. 190, Gmkg. Altenfelden	Feldgehölz	526
FINr. 194, Gmkg. Altenfelden	Extensiv-Wiese	2.689
Σ		3.495

Im Oktober 2023 erfolgte eine Kartierung¹ der Biotop- und Nutzungstypen von fünf im Ökoflächenkataster eingetragenen Ökoflächen des Marktes Allersberg und der Deutschen Bahn AG, die im Bereich der verkehrlichen Erschließung der RH 35 und somit teilweise im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen:

¹ Kartierung Biotop- und Nutzungstypen Ökoflächen Verkehrsanbindung SO Logistik Allersberg West I, FLORA+FAUNA Partnerschaft Regensburg, Oktober 2023

Ökoflächen-ID	Eigentümer	Biotoptyp	Fläche [m²]
152308 (Fl.Nr. 155, Gemarkung Altenfelden)	Markt Allersberg	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland / Mesophiles Gebüsch	13
152311 (Fl.Nr. 104/11, Gemarkung Altenfelden)	Markt Allersberg	Mesophiles Gebüsch	45
152312 (Fl.Nr. 156/3, Altenfelden)	Markt Allersberg	Artenarmes Extensivgrünland / Mesophiles Gebüsch	425
152313 (Fl.Nr. 160/1, Gemarkung Altenfelden)	Markt Allersberg	Artenarmes Extensivgrünland / Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte / Mesophiles Gebüsch / Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	902
152325 (Fl.Nr. 248/3, 248/7 und 250 Gemarkung Altenfelden)	Deutsche Bahn AG	Mesophile Gebüsche / Hecken, mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	777
Σ			2.161

4.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird das Plangebiet vollständig in eine gewerblich genutzte Fläche mit Verkehrsanlagen umgewandelt. Aufgrund der mit der Nutzung verbunden hohen Grundflächenzahl ist von einer nahezu vollständigen Inanspruchnahme des Plangebiets auszugehen.

Eine Erhaltung der Extensivwiese (Fl.Nr. 194, Gmkg. Altenfelden) und der zentralen Nasswiese im Südosten des Plangebiets ist aufgrund der dort vorgesehenen Zufahrt zur Kreisstraße nicht möglich und wird auch aufgrund der Isolierung des Lebensraums für nicht sinnvoll erachtet¹.

Die im Rahmen der aktuellen Untersuchung festgestellten planungsrelevanten Arten (Zauneidechse und Goldammer) sind durch Lebensraumverlust, insbesondere durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Auch für die Feldlerche muss von einem Lebensraumverlust der lokalen Population ausgegangen werden, da das Plangebiet potentiell als Bruthabitat für die Feldlerche in Frage kommt (s. Teil III saP).

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird aufgrund der Vorbelastungen (vorhandene verkehrliche Infrastruktur, Hoch- und Mittelspannungsleitung) als nicht erheblich eingestuft.

¹ Faunistische Dokumentation mit Bestandteil Vegetation Kap. 8, 03.03.2017, TEAM 4 Nürnberg, ANUVA Nürnberg

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlage von extensiv genutzten Wiesen im Bereich der privaten Grünflächen (Ziff. 12.1 der textlichen Festsetzungen) und Eingrünung des Plangebiets durch die Anlage von Hecken und Baumreihen (Ziff. 12.2 und 12.3 der textlichen Festsetzungen);
- Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers durch Dachbegrünung (Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen);
- Anlage von naturnah gestalteten Rückhaltebecken in Erdbauweise (Ziff. 12.4 der textlichen Festsetzungen);
- Versetzen des Schilfbestands (zentraler Nassbereich der Extensivwiese) in eine als Mulde gestaltete Fläche im Norden des Plangebiets (V1).

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind in der saP Teil III, Kap. 3 dargestellt.

Für die Anlage der Wiesenflächen ist ausschließlich eine autochthone Saatgutmischung (Gräser, Blumen, Kräuter) zu verwenden (Region 12 Fränkisches Hügelland). Für die Bepflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zulässig (Herkunftsgebiet 5.1: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken).

4.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden¹ in der folgenden Tabelle bewertet:

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o - III (Teilfläche)
Boden	II/u - II/o
Wasser	II/u - II/o
Klima und Luft	II/u*
Landschaftsbild	III**

* Vorbelastungen durch Verkehrs- und Leitungstrassen

** aufgrund des im Westen und Süden angrenzenden Landschaftsschutzgebiets (s. Kap. 2.3)

Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Gemäß dem Leitfaden² ergeben sich unter Berücksichtigung der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Biotoptypen im Plangebiet folgende Kompensationsfaktoren und Ausgleichsflächen:

Kategorie unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert	Fläche [m²]	gewählter Kompensationsfaktor*	Kompensationsbedarf [m²]
I/u Wirtschaftsweg teilversiegelt	1.343	0,3	402,9

¹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003), Liste 1a, S. 28

² Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003), S. 13, Abb. 7,

Kategorie unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert		Fläche [m²]	gewählter Kompensationsfaktor*	Kompensationsbedarf [m²]
I/u	Öffentliche Verkehrsflächen - Bestand	11.521	0	0
I/o	Anteil Acker, Grünland überplant mit privater Grünfläche, Ausgleichsflächen und Rückhaltebecken in Erdbauweise	8.067	0	0
I/o	Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün, Straßennebenflächen, Bankett, Entwässerungsmulden etc. - Bestand	23.809	0	0
I/o	Neu bebaute Flächen der öffentlichen Verkehrerschließung innerhalb des Geltungsbereichs	6.637	0,3	1.991
I/o	Acker, Grünland, unbefestigte Wege	154.634	0,3	46.390,2
II/u	Nadelwald (Rodung) Fl.-Nr. 197/0, Gemarkung Altenfelden***	8.879	0,8	7.103,2
II/u	Fließgewässer begründet, teilweise mit Uferverbau	6.454	0,8	5.163,2
II/u	Regenrückhaltebecken einschließlich Böschungen, Ruderalflächen	5.158	0,8	4.126,4
II/o	extensiv genutztes Grünland	1.823	1,0	1.823
II/o	Mesophile Gebüsche, Hecken	1.332	1,0	1.332
III	Schilf - Landröhricht	86	2,0	172
III	Fläche des Ökoflächenkatasters** Extensiv genutztes Grünland mit Beständen des Roten Wiesenknopfs FINr. 194, Gmkg. Altenfelden	2.689	2	5.378
III	Fläche des Ökoflächenkatasters** Altgrasbestand mit Gehölzaufwuchs FINr. 176, Gmkg. Altenfelden	280	1,5	420
III	Fläche des Ökoflächenkatasters** Mesophiles Gebüsch FINr. 190, Gmkg. Altenfelden	526	2	1.052
III	Flächen des Ökoflächenkatasters (Markt Allersberg und DB AG), Ökoflächen ID: 152308 (Fl.Nr. 155, Gemarkung Altenfelden) 152311 (Fl.Nr. 104/11, Gemarkung Altenfelden) 152312 (Fl.Nr. 156/3, Gemarkung Altenfelden) 152313 (Fl.Nr. 160/1, Gemarkung Altenfelden) 152325 (Fl.Nr. 248/3, 248/7, 250 Gemarkung Altenfelden)	2.162	2	4.324
Ø		235.400		79.678,0

* unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Kap. 3.3)

** Die Flächen des Ökoflächenkatasters (aus Flurbereinigung) innerhalb des Plangebiets (FINr. 176, 190, 194 Gmkg. Altenfelden) werden unter Anwendung des Leitfadens in der obersten Kategorie III eingestuft. Damit ergibt sich für diese Flächen ein höherer Kompensationsfaktor (> 1), mit dem die flächengleiche Wiederherstellung der Biotoptypen sowie der Ausgleich für die Überbauung berücksichtigt wird.

*** Erlaubnis zur Rodung vom 08.11.2024

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt gerundet 79.678 m².

5 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Anlage der Wiesen ist ausschließlich eine autochthone Saatgutmischung zu verwenden (Region 12 Fränkisches Hügelland). Für die Bepflanzung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölzarten zulässig (Herkunftsgebiet 5.1: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken).

5.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Sondergebiets

A1 Ausgleichs- und CEF-Maßnahme

Anlage eines Lebensraums für Zauneidechsen

Teilfläche der Flurnummer 173, Gemarkung Altenfelden (653 m²)

Anlage eines Zauneidechsenhabitats am südlichen Rand des Waldstücks (FINr. 164, Gmkg. Altenfelden) auf einer Ackerfläche. Die Ausgleichs- und CEF-Fläche für die Zauneidechse wurde bereits 2020 angelegt:

- Einbringen von Strukturelementen Stein-/Altholzhaufen mit Sandlinsen.
- Umsetzen der Zauneidechsen aus dem Umfeld der bestehenden Regenrückhalteteiche unter ökologischer Baubegleitung (vgl. Teil III, saP, Kap. 3)

A2 Ausgleichs- und CEF-Maßnahme / Vermeidungsmaßnahme V1

Anlage eines Lebensraums für den Dunklen Ameisen-Bläuling

Teilfläche der Flurnummer 173, Gemarkung Altenfelden (1.854 m²)

Anlage einer Extensivwiese mit Beständen des Großen Wiesenknopfs auf einer bisher als Acker genutzten Fläche. Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahme für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie die Umsetzung des Schilfbestands wurde im Frühjahr 2021 durchgeführt:

- Schaffung von frisch-feuchten Standortbedingungen;
- Sodenweises Umsetzen der Bestände des Großen Wiesenknopfs von der Extensivwiese im Plangebiet (FINr. 194, 195 Gmkg. Altenfelden) unter ökologischer Baubegleitung; die restliche Fläche wird mit magerem Substrat aufgefüllt und mit Saatgut für magere Flachlandmähwiesen mit erhöhtem Anteil von Großem Wiesenknopf angesät. Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahme wurde im März 2021 umgesetzt.
- Versetzen der Randbereiche mit Ameisennestern im Westen und Norden der Extensivwiese ab Mai 2021 unter fachlicher Beratung der Ameisenschutzwerke Landesverband Bayern e.V. und unter ökologischer Baubegleitung (vgl. Teil III, saP, Kap. 3);
- Schaffung von feuchten/nassen Standortverhältnissen in einem Teilbereich für die Umsetzung des Schilfbestandes im Bereich der Extensivwiese (Vermeidungsmaßnahme V1).

A3 Ausgleichs- und CEF-Maßnahme

Anlage von Gehölzstrukturen

Teilflächen der Flurnummern 186, 188, 199, 244, Gemarkung Altenfelden (1.200 m²)

Entwicklung von Gehölzstrukturen als Lebensraum für Gebüschbrüter auf einer bisher als Acker genutzten Fläche. Die Ausgleichs- und CEF-Maßnahme wurde im Frühjahr 2021 durchgeführt:

- Pflanzung einer mindestens 3-reihigen Hecke (Pflanzdichte 1 Pflanze / 1,5 m²);
- Gehölze gem. Pflanzliste in Ziff. 11.2 der textlichen Festsetzungen.

A4 Anlage einer Schwarzbrache

Teilfläche der Flurnummer 195, 195/1, Gemarkung Altenfelden (2.139 m²)

Anlage einer Schwarzbrache auf einer bisher als Acker genutzten Fläche:

- Regelmäßige Bodenbearbeitung (einmal jährlich jeweils im Februar);
- keine sonstige Nutzung der Fläche;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Sondergebiets (E1-E5, Pläne s. Anhang)

E1 Extensivierung der Grünlandnutzung

Teilfläche einer Grünland- und Ackerfläche an der Schwarzach bei Realsmühle

Flurnummer 356, Gemarkung Ebenried (29.978 m²)

Die Gesamtfläche der Flurnummer 365, Gemarkung Ebenried beträgt 56.915 m². Abzüglich der auf der Fläche befindlichen Flächen im Vertragsnaturschutzprogramm und der Ausgleichsfläche für den BPlan Erweiterung Gewerbegebiet L1- „Klingert“ beträgt die für die vorliegende Planung zur Verfügung stehende Teilfläche 29.978 m². Die Teilfläche wird zurzeit als Grünland und Acker genutzt.

Ackerflächen (Anteil 21.898 m²):

Die Ackerflächen werden künftig als Schwarzbrache extensiv bewirtschaftet. Sie dienen damit unterschiedlichen Bodenbrütern im Frühjahr als Brutplatz.

- Regelmäßige Bodenbearbeitung (einmal jährlich jeweils im Februar);
- keine sonstige Nutzung der Fläche;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung.

Grünland (Anteil 8.080 m²):

Die vorhandenen Grünflächen werden künftig nur extensiv genutzt und einmal jährlich ab 15.09. gemäht. Diese Bewirtschaftung ist günstig für den Ameisenbläuling.

- jährliche Mahd ab 15.09 mit Abtransport des Mahdguts;
- Einbringen einer artenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Region 12 Fränkisches Hügelland) unter Einsatz einer Durchsämaschine;
- keine sonstige Nutzung der Fläche;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung.

E2 Entwicklung eines Feuchtwaldes

Waldbrache nach Windbruch bei Ebenried

Flurnummer 928, Gemarkung Ebenried (7.280 m²)

Die durch Windbruch entstandene feuchte Waldbrache wird durch die Anlage von Mulden und anschließende Sukzession zu einem Feuchtwald entwickelt. Die Lage in der Nähe von Weihern begünstigt die Entwicklungsmöglichkeiten.

- Herausnahme der verbleibenden Fichten;
- Initialpflanzung von Schwarzerle, Flatterulme, Stieleiche, Winterlinde;
- gelenkte Sukzession (Entwicklungsziel Feuchtwald);
- fachliche Begleitung der Maßnahme durch AELF Roth, Bereich Forsten.

E3 – Extensivierung der Grünlandnutzung

Entwicklung eines Lebensraums für den Ameisenbläuling

Flurnummer 539 (Teilfläche) Gemarkung Allersberg (8.468 m²)

Die Fläche wird zurzeit als Grünland genutzt und wird durch eine extensive Nutzung, die Anlage von Seigen sowie Waldrandentwicklung im Bereich des angrenzenden Waldes aufgewertet.

Maßnahmen Waldrand:

- abschnittsweise Anlage eines Baum-Strauchgürtels durch Initialpflanzung von Laubgehölzen (s. Pflanzliste Anlage 3) vor dem bestehenden Wald in einer Tiefe von ca. 5 m;
- Restflächen (Lücken) bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

Maßnahmen Grünland:

- Anlage von 2 Seigen durch Abschieben des Oberbodens (2 eingetieft Fläche jeweils ca. 50 m² und ca. 30 cm tief);
- Einbringen einer artenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Region 12 Fränkisches Hügelland) unter Einsatz einer Durchsämaschine;
- jährliche Mahd ab 15.09 mit Abtransport des Mahdguts;
- keine sonstige Nutzung der Fläche;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung.

E4 Entwicklung Naturwald

Flurnummer 1137 und 1138, Gemarkung Allersberg (17.304 m²)

Die Fläche wird zurzeit als Kiefernwald forstwirtschaftlich genutzt und wird durch eine Entwicklung in einen Naturwald aufgewertet; auf Flurnummer 1137 befindet sich teilweise ein Fichtenbestand.

Umgrenzung der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: Entwicklung eines Naturwalds;
 Entwicklung eines gestuften Waldrandes an der West-, Süd- und Ostseite.

Maßnahmen Waldrand:

- Schaffung von 5-7 Einbuchtungen in einer Tiefe von ca. 10 m und einer Breite von 15 m – 20 m unter Berücksichtigung des teilweise vorhandenen Laubgehölzbestandes durch Herausnahme der Kiefern und ggf. Laubholzaltbäumen;
- Pflanzung von Laubgehölzen (s. Pflanzliste Anlage 4) in den geschaffenen Einbuchtungen (soweit nötig geeignete Naturverjüngung berücksichtigen);
- nach Erreichen einer stabilen Waldrandsituation weitere abschnittsweise Herausnahme der Kiefern in einer Tiefe von 10 m zur weiteren Entwicklung eines natürlichen Waldrandes;
- weitere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen abhängig vom Entwicklungszustand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Maßnahmen Waldinneres:

- Schaffung von Femellücken im Bestand (5-7 Bereiche, Durchmesser 15 m - 30 m);
- Durchforstung des Bestandes (zumindest auf Teilfläche) zur Vitalisierung des Altbestandes und Schaffung von Struktur;
- Anreicherung von Totholz;
- Herausnahme der Fichten auf Flurnummer 1137;
- Pflanzung von Laubbäumen (s. Pflanzliste Anlage 4) im Bereich der geschaffenen Femellücken;

- nach Erreichen eines stabilen Waldzustands ggf. Schaffung weiterer Femellücken im Bestand und weitere Einbringung von Laubholz;
- weitere Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen abhängig vom Entwicklungszustand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

E5 *Entwicklung Artenreiches Extensivgrünland*

Flurnummer 1070 (Teilfläche), 1075, Gemarkung Allersberg (11.824 m²)

Die Fläche wird zurzeit als artenarmes Intensivgrünland genutzt.

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (z. B. magere Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt)

 Gewässerentwicklung am Landweidgraben

 Waldsaum

Maßnahmen Grünland:

- Anlage von 2 Seigen am Langweidgraben durch Abschieben des Oberbodens (eingetieft Fläche jeweils ca. 50 m² und ca. 30 cm tief);
- Einbringen einer artenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Region 12 Fränkisches Hügelland)
- jährliche Mahd ab 15.09 mit Abtransport des Mahdguts;
- keine sonstige Nutzung der Fläche;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung.

Maßnahmen am Langweidgraben:

- Abflachen der Uferböschungen und Anlage von ufernahen flachen Mulden;
- Abschieben der Grasnarbe (Uferbereich);
- Pflanzung von Ufergehölzen (Schwarz-Erle, Silber-Weide, Bruch-Weide).

Maßnahmen Waldrand:

- abschnittsweise Anlage eines Baum-Strauchgürtels durch Initialpflanzung von Laubgehölzen (s. Pflanzliste Anlage 5) vor dem bestehenden Wald in einer Tiefe von ca. 5 m;
- Restflächen (Lücken) bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

5.3 Zusammenstellung der Ausgleichsflächen

Zusammenstellung der Ausgleichsflächen (A1-A4: Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets) (E1-E5: Externe Ausgleichsmaßnahmen)		Fläche [m²]
A1	Anlage eines Zauneidechsenhabitats durch Einbringen von Strukturelementen Stein-/Altholzhaufen mit Sandlinsen Teilfläche der Flurnummer 173, Gmkg. Altenfelden Aufwertungsfaktor 1,0	653
A2	Versetzen des Bestands des Großen Wiesenknopf in den Norden des Plangebiets Teilfläche der Flurnummer 173, Gmkg. Altenfelden Aufwertungsfaktor 1,0	1.854
A3	Anlage einer Hecke als Ersatz für den gerodeten Gehölzbestand im Süden des Plangebiets Teilflächen der Flurnummern 186, 188, 199, 244, Gmkg. Altenfelden Aufwertungsfaktor 1,0	1.200
A4	Anlage einer Schwarzbrache Teilfläche der Flurnummer 195, 195/1, Gmkg. Altenfelden Aufwertungsfaktor 1,0	2.139
E1	Extensivierung der Acker- und Grünlandnutzung Teilfläche einer Grünland- und Ackerfläche an der Schwarzach bei Realsmühle Flurnummer 356, Gmkg. Ebenried Aufwertungsfaktor 1,0	29.978
E2	Entwicklung eines Feuchtwaldes Waldbrache nach Windbruch bei Ebenried Flurnummer 928, Gmkg. Ebenried Aufwertungsfaktor 1,0	7.280
E3	Extensivierung der Grünlandnutzung Grünland südlich von Allersberg FINr. 539 (Teilfläche) Gmkg. Allersberg Aufwertungsfaktor 1,0	8.468
E4	Entwicklung Naturwald FINr 1137 und 1138 Gmkg. Allersberg Aufwertungsfaktor 1,0	17.304
E5	Entwicklung Artenreiches Extensivgrünland FINr. 1070 (Teilfläche) und 1075 Gmkg. Allersberg	11.824
	Σ	80.700
	ermittelter Kompensationsbedarf	79.678
	überschüssige Ausgleichsfläche (Ökokonto)	1.022

Die überschüssige anrechenbare Ausgleichsfläche von 1.022 m² wird dem Ökokonto des Marktes Allersberg zugeführt.

6 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	235.400
Nettobaufläche (Summe der Baufenster)	149.400
Private Verkehrsflächen außerhalb der Baufenster	4.448
Öffentliche Verkehrsflächen	18.158
Private Grünflächen einschließlich Ausgleichsflächen und Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers	37.423
Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün, Straßennebenflächen, Bankett, Entwässerungsmulden etc.	23.809
Ökoflächen (Ausgleich / Ersatz), Markt Allersberg und Deutsche Bahn AG	2.162