

# GEMEINDE BÜCHENBACH



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 19 A

### „ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETS WASSERRUNZEL“

#### SATZUNG MIT BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 19.11.2024

*[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 24.09.2024 in roter Farbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## Teil A – Satzung

Die Gemeinde Büchenbach im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Bau-gesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über die

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewerbegebiets Wasserrunzel“

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt für den vollständigen räumlichen Gel-tungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewer-begebiets Wasserrunzel“ der Gemeinde Büchenbach.

#### § 2 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewer-begebiets Wasserrunzel“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 25.01.2027 ausgearbeitete und letztmalig am 19.11.2024 geänderte Änderungs-planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgende Begründung (Teil B).

#### § 3 Änderungsinhalte

(1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewer-begebiets Wasserrunzel“ gilt fortan das unter § 2 genannte Änderungsplanblatt in der Fassung vom 24.09.2024.

(2) Für die drei Baumstandorte im Südwesten des Geltungsbereichs gilt zukünftig das Pflanzgebot A, jedoch sind hier zusätzlich die Arten des Pflanzgebotes C zulässig.

(3) Unbeschadet Ziffer 1.5 der Satzung i. d. F. vom 29.09.2015 sind für Parzelle 14 die beiden im Änderungsplanblatt dargestellten direkten Zufahrten zur Kreisstraße RH 5 zulässig. **Die Grundstückszufahrten sind von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen, freizuhalten, so dass sich ein Sichtdreieck mit dem Maßen 3 m voraus und 70 m zur Seite ergibt.**

(4) Auf der im Planblatt festgesetzten Fläche im Südosten des Geltungsbereichs ist die Errichtung eines Funkmasts mit einer Höhe von maximal 30 m ab Geländeober-fläche zulässig. Für diesen ist eine Baustellen- und Wartungszufahrt von der RH 5 zu-lässig. Im Hinblick auf Auswirkungen des Funkturms auf Natur und Landschaft wer-den die in § 4 dieser Änderungssatzung genannten grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

(5) Ansonsten bleiben die textlichen Festsetzungen der Satzung i. d. F. vom 29.09.2015 sowie die Begründung und weiteren Unterlagen des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2015 von der Änderung unberührt und behalten ihre volle Gültigkeit.

## § 4 Grünordnerische Festsetzungen

### (1) Grünfläche im Umfeld des Funkmasts

Die Grünfläche um den Maststandort ist nach dem Bau als magere, extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen. Die baubedingte Kranstellfläche ist zu rekultivieren. Oberbodenauftrag ist auf max. 5 cm zu beschränken. Es ist der, vor dem Bau abgeschobene, standorteigene Oberboden zu verwenden. Die Ansaat ist mit Heudrusch der Magerrasenflächen im Bereich des Flugplatzes Gauchsdorf vorzunehmen.

Die Fläche ist 1 x pro Jahr nach dem 01.08. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngereinsatz ist nicht zulässig.

### (2) Vermeidungsmaßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahme V1 – Schutz angrenzender Bäume

Die Linde nördlich des Maststandorts ist während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Bei baubedingt verursachter Abgängigkeit ist der Baum nachzupflanzen.

#### Vermeidungsmaßnahme V2 – Umpflanzen der Linde

Die nicht erhaltbare Linde im Bereich des Maststandorts ist fachgerecht umzupflanzen. Dafür ist der Baum im Winterhalbjahr auszupflanzen, an einem geeigneten Standort zwischenzeitlich einzupflanzen und nach Abschluss der Bautätigkeiten auf der Grünfläche südöstlich des Mastes wieder einzupflanzen.

Ist ein Umpflanzen der Linde nicht möglich, so ist nach Abschluss der Bautätigkeiten auf der Fläche südöstlich des Mastes eine neue Linde (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, mB, StU 14-16 cm) zu pflanzen.

Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### (3) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgend genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zur Kompensation der durch den geplanten Funkmast verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen und durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern. Die Maßnahme ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

#### Ausgleichsmaßnahme A1 – Umpflanzen Sand-Grasnelke und Aufwertung magerer Standorte im Bereich des Flugplatzes Gauchsdorf

Vor Baubeginn sind, im Rahmen der Baufeldräumung, am künftigen Maststandort fachgerecht Soden mit Sand-Grasnelke zu gewinnen und am Flugplatz Gauchsdorf einzubringen. Es sind mindestens 10 Soden mit mind. 30 x 30 cm Größe umzupflanzen.

Die Soden sind auf die Fläche an der nordwestlichen Ecke am Flugplatz Gauchsdorf (TF Fl.-Nr. 923, Gmkg. Günzersreuth) im Anschluss an die bereits biotopkartierte Fläche zu verpflanzen. Auf der etwa 200 m<sup>2</sup> großen Fläche sind die Soden gleichmäßig

zu verteilen, sodass sich eine Initialwirkung für die gesamte Fläche ergibt. Die Fläche ist künftig zusammen mit der angrenzenden Biotopfläche fachgerecht zu pflegen.

Ersatzmaßnahme E1 – Renaturierung Jordangraben und Modellierung Talaue (Ökokonto)

Als Ersatz für die nicht vermeidbare Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund des vertikalen Eingriffs wird eine Teilfläche von 1.000 WP der Maßnahme „Renaturierung Jordangraben und Modellierung Talaue“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Büchenbach ausgebucht.

CEF-Maßnahme CEF1 – Anlage und dauerhafte Unterhaltung von zwei je 100 Meter langen und 10 Meter breiten optimierten Brachestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache) in möglichst nah gelegenen landwirtschaftlichen Flächen

Entlang der gut 100 m langen südlichen Flurgrenze Fl.-Nr. 724, Gmkg. Ottersdorf sind auf 20 m Breite wechselnde Brachestreifen als Strukturen für die Feldlerche anzulegen.

Für die Fläche gilt:

- keine Düngung, Pflanzenschutzmittel, Kalkung oder Bewässerung
- keine Bodenbearbeitung einschließlich mechanischer Unkrautbekämpfung im Zeitraum vom 15.03. bis 31.07.
- Maßnahme mind. 2 Jahre auf einer Fläche, danach ist ein Flächenwechsel möglich
- Brachestreifen 1 als Dauerbrache, Mahd mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre ab dem 01.08.
- Brachestreifen 2 als Schwarzbrache, Pflügen und Eggen jährlich bis 15.03.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Dokumentation der Bereitstellung der erforderlichen Flächen und der durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

## § 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewerbegebiets Wasserrunzel“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Büchenbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Helmut Bauz, Erster Bürgermeister

# Teil B – Begründung

## Inhalt

<b>Teil A – Satzung</b> .....	<b>2</b>
<b>Teil B – Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Erläuterung und Begründung der Änderungen</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
3.1.1 Anpassung Erschließung .....	8
3.1.2 Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts .....	9
3.2 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen.....	10
3.2.1 Anpassung Erschließung .....	11
3.2.2 Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts .....	11
3.3 Artenschutz .....	13
3.3.1 Anpassung Erschließung .....	14
3.3.2 Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts .....	15
3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	15
<b>4 Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>16</b>

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Büchenbach hat im Jahr 2015 den Bebauungsplan Nr. 19 a „Erweiterung des Gewerbegebiets Wasserrunzel“ aufgestellt und in Kraft gesetzt. Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets im Jahr 2016 wurden einige kleinere Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan i. d. F. vom 29.09.2015 erforderlich. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das Planblatt an diese Änderungen angepasst. Darüber hinaus soll im Änderungsplanblatt durch Verringerung der Anbauverbotszone, Anlage zweier Grundstückszufahrten und Änderung der Bepflanzung die Situation entlang der Kreisstraße RH 5 geändert werden, um im Südosten des Geltungsbereichs die Ansiedlung einer Tankstelle zu ermöglichen.

Nach einem ersten frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2017 wurde aufgrund einer Anfrage der Deutsche Funkturm GmbH im Südosten des Geltungsbereichs eine Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts ergänzt. Hierdurch soll die Versorgung mit Funk-Infrastruktur gesichert und das örtliche (Mobil-)Funknetz verbessert werden. Durch die Aufnahme des Vorhabens in die Bebauungsplanänderung sollen bauplanungsrechtliche und vor allem naturschutzfachliche Aspekte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit abgearbeitet werden. Da hiervon die Grundzüge der Bebauungsplanänderung berührt sind, wird das frühzeitige Beteiligungsverfahren im Jahr 2024 wiederholt.

## 2 Erläuterung und Begründung der Änderungen

### *Anpassung an den Bestand*

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan i. d. F. vom 29.09.2015 waren außer den Parzellen 1, 2 und 3 mit Größen von 860, 880 und 300 m<sup>2</sup> nur Grundstücke mit Größen ab ca. 2.000 m<sup>2</sup> aufwärts vorgesehen. Noch während der Erschließungsarbeiten gingen bei der Gemeinde jedoch verschiedene Anfragen nach weiteren kleinen Gewerbegrundstücken im Größenbereich von rund 1.000 m<sup>2</sup> ein. Um den Wünschen der potentiellen Käufer nachzukommen und der Nachfragesituation gerecht zu werden, wurden durch den Bau einer kleinen Stichstraße im Westen der Erschließungsstraße zwei zusätzliche kleinere, hinterliegende Bauparzellen erschlossen (Parzellen Nr. 5 und 6). Die Parzellen 4 und 7 wurden entsprechend verkleinert. Die bereits gebaute und nun in das Planblatt aufgenommene Stichstraße hat eine Länge von ca. 35 m und eine Breite von 5,0 m. An ihrem Ende erfolgt eine Aufweitung auf 12,0 m, um zwei Grundstückseinfahrten mit jeweils 6,0 m Breite sowie eine gewisse Wendemöglichkeit zu schaffen.

Da diese Wendemöglichkeit jedoch für größere Lkw und insbesondere Müllfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert ist, wurde auf Anregung des Landratsamts Roth im Einmündungsbereich der Stichstraße ein Sammelstandort zur Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung festgesetzt. Die Abfalltonnen der Parzellen 5 und 6 sind hier zu Entleerung an der quer verlaufenden Erschließungsstraße bereitzustellen.

Im Osten der Erschließungsstraße wurde eine Anpassung der Einfahrts- und Parkplatzsituation nötig, um den Wünschen der Käufer hinsichtlich der Grundstücksabmessungen entgegenzukommen und auch hier zwei kleinere Grundstücke zu schaffen (Parzellen Nr. 11 und 12). Die tatsächlich geschaffene Erschließungssituation mit Einfahrten, Parkplätzen und Pflanzflächen wurde in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Da die Erschließungsarbeiten bereits im Gange waren, musste mit den oben genannten Planungsänderungen kurzfristig auf die vorliegenden Interessen der Käufer reagiert werden. Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan hätte zu diesem Zeitpunkt die Bauausführung

signifikant verzögert und damit zu erheblichen Mehrkosten geführt. Mit der vorliegenden Änderung wird der Bebauungsplan nun im Nachgang angepasst, um wieder eine Übereinstimmung von Bebauungsplan und Bestand zu erzielen.

#### *Anbauverbotszone zur RH 5*

Im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan i. d. F. vom 29.09.2015 war entlang der Kreisstraße RH 5 an der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Anbauverbotszone von 15,0 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße ausgewiesen. Diese Anbauverbotszone wird nach Abstimmung mit dem Landratsamt Roth, Abteilung Tiefbau, in der vorliegenden Änderung auf 8,0 m ab Fahrbahnrand verringert, da sich die Kreisstraße hier im Innerortsbereich befindet. Außerdem wird die von der Anbauverbotszone betroffene Fläche in eine öffentliche Grünfläche geändert, da sie für private Bauwerber praktisch keinen Wert hat und deshalb in öffentlicher Hand bleiben soll.

#### *Einfahrten und Straßenbegleitpflanzungen an der RH 5*

Auf der Parzelle 14 des Änderungsplanblatts ist die Ansiedlung einer Tankstelle vorgesehen. Ein entsprechender Bauantrag wurde bereits gestellt. Um eine geeignete Zufahrt zu der geplanten Tankstelle zu schaffen, werden in das Planblatt zwei direkte Ein- und Ausfahrten auf die RH 5 aufgenommen. Da für einen wirtschaftlichen Betrieb der Tankstelle eine gute Einsehbarkeit von der Kreisstraße aus zwingend erforderlich ist, werden hier die sechs Baumstandorte des Pflanzgebots C (Baumpflanzungen mit Standortbindung auf privatem Grund) entlang der RH 5 im Südosten des Geltungsbereichs entfernt. Die Baumreihe hat bisher eine Eingrünungsfunktion für die Südansicht des Gewerbegebiets übernommen. Aus stadt- bzw. landschaftsplanerischer Sicht ist die Entfernung aber insofern vertretbar, da der Standort unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan dargestellten südöstlich gelegenen Wohnbauflächen praktisch als Innerortslage anzusprechen ist. Zudem besteht südlich der RH 5 bereits eine gut ausgeprägte Baumreihe, die eine eingrünende Funktion für die Gewerbeflächen übernimmt.

Im Südwesten des Geltungsbereichs bleiben die drei geplanten Baumpflanzungen an der RH 5 erhalten. Für diese wird lediglich das Pflanzgebot C (Baumpflanzung mit Standortbindung auf privatem Grund) in das Pflanzgebot A abgeändert (Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichem Grund), da die Bäume zukünftig auf öffentlichem Grund stehen. Um hier auch die bisher vorgesehenen Baumarten beibehalten zu können, wird in § 3 Abs. 2 der Änderungssatzung festgelegt, dass für diese drei Bäume neben den Arten des Pflanzgebots A zusätzlich die Arten des Pflanzgebotes C zulässig sind.

#### *Fläche für Funkmast der Deutsche Funkturm GmbH*

Nach dem ersten frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2017 wurde bekannt, dass die Deutsche Funkturm GmbH die Errichtung eines Funkmasts im Planungsgebiet beabsichtigt. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde der Standort im Südosten des Bebauungsplans festgelegt. Eine ca. 125 m<sup>2</sup> große Teilfläche der bisher als Grünfläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellten Fläche wird im Zuge der Bebauungsplanänderung als Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts festgesetzt. Der Funkmast ist notwendig, um die Versorgung mit Funk-Infrastruktur zu sichern und das örtliche (Mobil-) Funknetz zu optimieren. Durch die Lage am unmittelbaren Rand des Gewerbegebiets werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Vergleich zu einem freistehenden Standort im Außenbereich reduziert. Die nicht zu vermeidenden Auswirkungen und

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Umweltbericht behandelt.

### **3 Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in den Umweltbericht ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 15 und 18 BNatSchG. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im vorliegenden Änderungsverfahren nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtswirksamen Bebauungsplan zu erwarten sind.

#### **3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht einerseits drei kleinere Anpassungen der Erschließung, andererseits die Festsetzung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts am südöstlichen Rand des Bebauungsplans vor.

Die vorgenommenen Anpassungen der Erschließung bergen dabei nur ein geringes Beeinträchtigungspotenzial für die Umweltschutzgüter. Dieser Teil der Bebauungsplanänderung wurde bereits im Rahmen des Vorentwurfs 25.01.2017 behandelt. Die Stellungnahme des Landratsamts Roth vom 09.03.2017 nennt diesbezüglich keine Einwände.

Nach der ersten frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2017 wurde die Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts im Bebauungsplanentwurf ergänzt. Diese birgt aufgrund der Lage und Höhe des Eingriffs ein höheres Beeinträchtigungspotenzial für Natur und Landschaft und wird deshalb nachfolgend in den Kapiteln 3.1.2 und 3.2.2 separat und ausführlich behandelt. Hierbei werden auch die in § 4 der Änderungssatzung festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen erläutert und begründet.

##### **3.1.1 Anpassung Erschließung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht eine zusätzliche Stichstraße von ca. 35 m Länge zur Erschließung zweier zusätzlicher, kleinerer Parzellen vor. Darüber hinaus sind zwei zusätzliche Zufahrten von der Kreisstraße RH 5 zur Parzelle Nr. 14 im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Stichstraße und die zusätzlichen Zufahrten führen zu einer Versiegelung von rund 385 m<sup>2</sup> auf Flächen, die zuvor als Bauland ausgewiesen waren. In diesem Bereich gehen die natürlichen Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt sowie als Lebensraum vollständig verloren. Bei der bisher vorgesehenen Baulandnutzung (GE, GRZ 0,6) wäre jedoch auch eine Versiegelung von bereits mindestens 60 % der Fläche möglich gewesen. Angesichts der Gesamtgröße des Gewerbegebietes fällt die geringfügige Mehrversiegelung aufgrund der neuen Verkehrsflächen kaum ins Gewicht, so dass von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen ist.

Die Veränderung der Grundstückszufahrten und Parkplatzsituation auf der Ostseite der Erschließungsstraße bringt keine erheblichen Auswirkungen für die Umwelt mit sich. Hier wurde lediglich eine zusätzliche Einfahrt angelegt, Parkplätze und Baumpflanzungen wurden



entsprechend angepasst. Die Mehrversiegelung ist im Hinblick auf die Gesamtgröße des Gewerbegebietes unerheblich.

Die Entfernung von sechs Baumpflanzungen des Pflanzgebots C im Südosten des Geltungsbereichs bringt eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit sich. Die (bisher noch nicht gepflanzten) Bäume hätten sich im Laufe der Zeit zu einem Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten entwickeln können. Durch die Ausweisung eines 8,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens entlang der RH 5 können jedoch andere Lebensräume geschaffen bzw. erhalten werden. Insbesondere können nun kleine, zusätzliche Teilflächen der im Südosten des Geltungsbereichs vorhandenen Magerwiese erhalten werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass die nicht durch den Funkmast in Anspruch genommenen Teilflächen der Magerwiese im Zuge der Bautätigkeiten geschützt wird und langfristig durch extensive Pflege als Magerwiese erhalten bleiben.

Insgesamt sind durch die Anpassung der Erschließung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Weiterhin hätten die ursprünglich geplanten Bäume als Randeingrünung und Straßenbegleitpflanzung positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehabt. Da die Bäume bisher noch nicht gepflanzt wurden und südlich der RH 5 bereits eine gut ausgeprägte Baumreihe mit Randeingrünungsfunktion für die Gewerbeflächen vorhanden ist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild jedoch nur mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Sonderlandeplatzes Schwabach-Büchenbach. Die Änderungsinhalte der gegenständlichen Bebauungsplanänderung haben hierauf zwar keine Auswirkungen. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wurde, und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, Mensch und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind aufgrund des geringen Umfangs der Planungsänderungen zur Anpassung der Erschließung nicht zu erwarten.

### **3.1.2 Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts**

Neben der o. g. Anpassung der Erschließung sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung die Ausweisung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen am südöstlichen Rand des Bebauungsplans vor. Auf der Fläche ist der Bau eines Funkmasts durch die Deutsche Funkmast GmbH geplant. Im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan i. d. F. vom 29.09.2015 war die Fläche als „öffentliche Grünfläche“ für „Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ mit dem Zusatz „Magerrasen erhalten“ festgesetzt.

Im Bereich des Maststandorts einschließlich der Erschließungsfläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt sowie als Lebensraum weitestgehend verloren. Zur Eingriffsminimierung werden die Erschließungsflächen als befestigte Schotterflächen ausgeführt. Die baubedingt erforderliche Kranstellfläche kann nach dem Bau größtenteils zurückgebaut und als Grünfläche angelegt werden. Ein Teil liegt unter der künftigen Zuwegung.

Angesichts der Gesamtgröße des Gewerbegebietes fällt die geringfügige Mehrversiegelung nicht ins Gewicht, sodass in Bezug auf die abiotischen Schutzgüter von einer nachrangigen bis geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen ist.

Der Maststandort wurde im Juni 2024 begangen. Der südwestliche Teil der Fläche kann als suboptimal ausgeprägter Sandmagerrasen (G313)<sup>1</sup> erfasst werden. Der Standort liegt isoliert und ist einerseits sehr klein und durch die angrenzende Kreisstraße RH 5, das angrenzende Gewerbegebiet und die östlich liegenden Ackerflächen vorbelastet. Andererseits zeigen Arten wie Sand-Grasnelke, Hasen-Klee, Silber-Fingerkraut, Gewöhnliches Ferkelkraut die trocken-mageren Standortverhältnisse an. Nach Osten geht der Magerrasen in mageren Altgrasbestand bzw. mäßig artenreiche Staudenflur trocken-warmer Standorte (K121) über. Im nördlichen Teil der Fläche wächst eine junge Linde als südlichster Baum der Gewerbegebietseingrünung.

Durch die Bebauung gehen der Magerrasen und die magere Staudenflur verloren. Auch die Linde kann am jetzigen Standort nicht erhalten werden. Die nächstliegende Linde nördlich des Maststandorts ist vor baubedingten Beeinträchtigungen während der Errichtung des Masts zu schützen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V1). Die nicht erhaltbare Linde ist auf die Grünfläche südöstlich des Mastes umzupflanzen (vgl. Vermeidungsmaßnahme V2). Dadurch wird eine gewisse Eingrünung des Maststandortes erreicht.

Als Ausgleichsmaßnahme werden am Maststandort Soden mit Sand-Grasnelken entnommen und im Bereich des Flugplatzes Gauchsdorf eingebracht. Nach Bauende sind die Grünflächen um den Mast als magere Grünflächen mit geringem Oberbodenauftrag und Initialansaat mit Magerrasensaatgut zu begrünen und als trocken-magere Grünflächen zu entwickeln.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Durch den Bau eines etwa 30 m hohen Mastes entsteht ein Bauwerk, das nicht durch Eingrünung in das Landschaftsbild integrierbar ist. Der geplante Maststandort liegt am südöstlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets nördlich von Büchenbach und damit in einem Bereich mit Vorbelastungen und geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Gegenüber der südöstlich liegenden Wohnbebauung von Büchenbach schirmen die straßenbegleitenden Bäume entlang der Kreisstraße die Bebauung ab und minimieren damit die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Auch die um- bzw. neuzupflanzende Linde reduziert die Auswirkungen. Aufgrund der Masthöhe ist eine vollständige Eingrünung nicht möglich. **Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigung des Landschaftsbilds erfolgt eine Abbuchung von Wertpunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto (vgl. Kapitel 3.2.2).**

Unter Berücksichtigung der Standortwahl und der genannten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch den etwa 30 m hohen Mast als mittel bewertet.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft, Mensch und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter sind aufgrund des geringen Umfangs der Planungsänderungen nicht zu erwarten.

### **3.2 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen**

Die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewerbegebiets Wasserrunzel“ abgearbeitet. Wie erwähnt, werden im vorliegenden Änderungsverfahren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nur die Auswirkungen berücksichtigt, die aufgrund der Änderungen im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan zu erwarten sind.

---

<sup>1</sup> Biotopcode der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung

### 3.2.1 Anpassung Erschließung

Gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003) wurde bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans der Ausgleichsbedarf für Bau- und Verkehrsflächen nicht differenziert, sondern zusammengefasst ermittelt. Die nun zusätzlich geplante Stichstraße und die geringfügigen Veränderungen auf der Ostseite der Erschließungsstraße führen aufgrund der angewandten Methodik nicht zu einer Erhöhung des Ausgleichsbedarfs.

Der Wegfall von sechs Bäumen im Südosten des Geltungsbereichs könnte für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung insofern von Bedeutung sein, als die Baumpflanzungen auf Privatgrund als Vermeidungsmaßnahme Einfluss auf die Ermittlung des Kompensationsfaktors gehabt haben könnten. Durch die Neuausweisung eines 8,0 m breiten öffentlichen Grünstreifens werden jedoch gleichzeitig die als Bauland versiegelbare Fläche verringert und zusätzliche Teilflächen der im Südosten des Geltungsbereichs vorhandenen Magerwiese erhalten. Aufgrund dieser ebenfalls als Vermeidungsmaßnahmen zu wertenden Umstände ist eine Anpassung des bei der ursprünglichen Ausgleichsermittlung gewählten Kompensationsfaktors nicht nötig. Eine erneute bzw. überarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, bedingt durch die vorliegende Bebauungsplanänderung, ist damit nicht erforderlich.

### 3.2.2 Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts

Die Ausweisung einer Fläche für einen Funkmast der Deutschen Funkturm GmbH in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs führt einerseits zu einer flächenmäßig geringfügigen Versiegelung bzw. Überformung und andererseits aufgrund der Masthöhe zu einem vertikalen Eingriff verbunden mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt die flächige Eingriffsbilanzierung nicht nach Wertpunkten, sondern verbal-argumentativ. **Ebenso erfolgt für die Kompensation des vertikalen Eingriffs in das Landschaftsbild eine verbal-argumentative Bewertung der Eingriffsschwere sowie die Festsetzung einer Ersatzmaßnahme.**

Die Fläche am Rand des Gewerbegebiets wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als „Magerrasen erhalten“ gekennzeichnet. Wie beschrieben, kann aktuell nur ein Teil der Fläche als Sandmagerrasen (G313) angesprochen werden, die östliche Teilfläche kann als magerer Altgrasbestand bzw. mäßig artenreiche Staudenflur trocken-warmer Standorte (K121) charakterisiert werden. Aufgrund der angrenzende Nutzungen und der damit verbundenen isolierten Lage ist die Fläche suboptimal ausgeprägt.

Zur Eingriffsminimierung werden Soden mit Sand-Grasnelke geschält und am Flugplatz Gauchsdorf eingebracht. Des Weiteren sind die Randflächen um den Funkmast nach dem Bau als nährstoffarme Grünflächen herzustellen und mit Heudrusch aus den Magerrasenflächen des Flugplatzes Gauchsdorf anzusäen sowie künftig extensiv zu pflegen.

Insgesamt werden durch den geplanten Funkmast etwa 150 m<sup>2</sup> dauerhaft, überwiegend als Schotterfläche, überbaut.

Die Soden werden auf die etwa 200 m<sup>2</sup> große Fläche an der nordwestlichen Ecke am Flugplatz Gauchsdorf (TF Fl.-Nr. 923, Gmkg. Günzersreuth) im Anschluss an die bereits biotopkartierte Fläche verpflanzt und künftig zusammen mit dieser fachgerecht gepflegt. Damit ist die Überbauung des Magerrasens mehr als 1:1 ausgeglichen.



Abbildung 1: Lage Magerrasenaufwertung am Flugplatz Gauchsdorf

Während das Naturschutzrecht gemäß § 15 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 18 ff. BayKompV sowie der „Vollzugshinweise zum Ausgleich bestimmter vertikaler Eingriffe gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)“ die Ermittlung einer Ersatzzahlung für die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch vertikale Masten vorsieht, gibt es in der baurechtlichen Eingriffsregelung keine derartige Rechtsgrundlage. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt daher verbal-argumentativ.

Aufgrund der geplanten Masthöhe von 29,99 m ist von einer „mittleren vorhabenbezogenen Wirkung“ auf das Landschaftsbild auszugehen.

Der geplante Maststandort liegt nordwestlich von Büchenbach am Rand des bestehenden Gewerbegebiets **unmittelbar neben einer Tankstelle**, also in einem im Hinblick auf das Landschaftsbild vorbelasteten Umfeld. Im Süden verläuft die Willi-Memmert-Straße (Kreisstraße RH 5), im Osten grenzen Ackerflächen an. Aufgrund der straßenbegleitenden Baumreihe auf der Südseite der Willi-Memmert-Straße ist der künftige Maststandort von den südöstlich liegenden Wohngebieten weitgehend eingegrünt.

Im Vorfeld wurde ein alternativer Maststandort südlich der Kreisstraße westlich von Büchenbach untersucht. Naturschutzfachlich wäre die als Acker bewirtschaftete Fläche ebenfalls geeignet gewesen. Aufgrund der Lage am Rand der Siedlungsfläche wäre die Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild jedoch größer gewesen, als an dem vorliegenden Standort am Rand des Gewerbegebiets mit der straßenbegleitenden Baumreihe auf der Südseite der Willi-Memmert-Straße. Damit wurde durch die Standortwahl dem Gebot der Eingriffsminimierung gefolgt. Ein vollständiger Ausgleich der Landschaftsbildbeeinträchtigung durch Eingrünungsmaßnahmen vor Ort ist aufgrund der Lage am Rand des Geltungsbereichs sowie der Höhe des Mastes nicht möglich. Auch die um- bzw. neuzupflanzende Linde stellt keine vollständige Eingrünung dar, reduziert jedoch die Auswirkungen. Als Ersatzmaßnahme

erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth die Abbuchung von 1.000 Wertpunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde.

Die Ökokontomaßnahme „Renaturierung Jordangraben und Modellierung Talau“ wurde im Rahmen des Neubaus eines Geh- und Radwegs entlang des Jordangrabens in Büchenbach durch Team 4, Bauernschmitt – Wehner, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartGmbH, Nürnberg entwickelt. Die Maßnahme liegt etwa 0,9 bis 1,6 km südöstlich der Baumaßnahme südlich der Kreisstraße RH 3 in Büchenbach und zieht sich entlang des Jordans von der Ludergergasse im Westen bis zur Ringstraße im Osten.

Die Maßnahme umfasst

- Öffnung des Jordangrabens: Entfernung der Sohlschalen, Schaffung eines naturnahen Gewässerverlaufs, ggf. Anhebung des Gewässers, Entfernen von Verrohrungen;
- Bodenabtrag und Entwicklung einer Feuchtmulde mit 1-2-maliger Mahd ab 01.07., die ersten Jahre 2-malige Mahd mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung;
- Extensive Grünlandnutzung, 2-malige Mahd ab 15.06. (ggf. 3-malige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten Jahren), ohne Düngung;
- Pflanzung von 69 Einzelbäumen entlang des Radwegs und an einzelnen Stellen des renaturierten Gewässers;
- Schaffung von Gewässerzugängen durch Sohlrampen;
- Schaffung von Feuchtbiotopen in den Retentionsmulden: ggf. Ansaat, Sukzessionsentwicklung.

Damit stellt die Ökokontomaßnahme neben der naturschutzfachlichen Aufwertung auch eine Aufwertung für das Orts- und Landschaftsbild dar.

Durch die Maßnahmen wurde eine Gesamtaufwertung von 103.835 Wertpunkten (WP) erreicht, die in das gemeindliche Ökokonto eingebucht wurde.

Als Ersatz für die Landschaftsbildbeeinträchtigung durch den vertikalen Eingriff wird eine Abbuchung von 1.000 WP festgesetzt. Die genaue, lagemäßige Abgrenzung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Meldung an das Ökoflächenkataster.

### **3.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewerbegebiets Wasserrunzel“ wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt. Die Ergebnisse dieser saP sowie die dort festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz bleiben von den vorliegenden Änderungen unberührt.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als CEF-Maßnahme CEF 1 für ein Feldlerchenbrutpaar die „Anlage und dauerhafte Unterhaltung von zwei je 100 Meter langen und 10 Meter breiten optimierten Brachestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache) in möglichst nah gelegenen landwirtschaftlichen Flächen“ festgesetzt. Das damals vorgeschlagene Grundstück Fl.-Nr. 415/3 Gemarkung Ottersdorf liegt unmittelbar am Wald und wurde deshalb von Frau Rubino am 06.11.2015 abgelehnt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Umsetzung der CEF-Maßnahme auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 724, Gmkg. Ottersdorf, festgesetzt. Entlang der gut 100 m langen

südlichen Flurgrenze Fl.-Nr. 724, Gmkg. Ottersdorf sind auf 20 m Breite wechselnde Brachestreifen als Strukturen für die Feldlerche anzulegen (vgl. **Abbildung 2**).

Für die Fläche gilt:

- keine Düngung, Pflanzenschutzmittel, Kalkung oder Bewässerung
- keine Bodenbearbeitung einschließlich mechanischer Unkrautbekämpfung im Zeitraum vom 15.03. bis 31.07.
- Maßnahme mind. 2 Jahre auf einer Fläche, danach ist ein Flächenwechsel möglich
- Brachestreifen 1 als Dauerbrache, Mahd mit Mähgutabfuhr alle zwei Jahre ab dem 01.08.
- Brachestreifen 2 als Schwarzbrache, Pflügen und Eggen jährlich bis 15.03.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Dokumentation der Bereitstellung der erforderlichen Flächen und der durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.



Abbildung 2: Lage CEF-Maßnahme CEF 1, Teilfläche Fl.-Nr. 724, Gmkg. Ottersdorf

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8“ ist ebenfalls die Anlage von Habitatstrukturen für die Feldlerche erforderlich. Diese können, zumindest für ein Brutpaar, angrenzend ebenfalls auf dem Flurstück Fl.-Nr. 724, Gmkg. Ottersdorf erfolgen.

Die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche kann als Ausgleichsmaßnahme für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 („Nördliche Erweiterung“)" herangezogen werden.

### 3.3.1 Anpassung Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplans bzgl. der Erschließung werden keine zusätzlichen Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten berührt. Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV

FFH-Richtlinie) in Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann somit ausgeschlossen werden. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

### 3.3.2 Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Errichtung eines Funkmasts

Durch die Änderung des Bebauungsplans und die Ausweisung einer Versorgungsfläche werden isoliert liegende, kleinflächige und suboptimal ausgeprägte Magerrasenstandorte überbaut, die in gewissem Maße Lebensraum und Nahrungshabitat v.a. für Insekten haben können.

Des Weiteren kann eine junge Linde nicht erhalten werden.

Aufgrund der Ausprägung sowie der vorhandenen Vorbelastungen und Störungen ist nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.

Dennoch wird – auch zum Schutz sonstiger nicht artenschutzrechtlich relevanter Arten – die Baufeldräumung, Sodengewinnung und Baumverpflanzung auf das Winterhalbjahr festgelegt. Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) in Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann somit ausgeschlossen werden. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

### 3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt eine Übersicht der ermittelten, von der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausgehenden, Umweltauswirkungen.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Anpassung der Erschließung	Ausweisung einer Versorgungsfläche Funkmast
<b>Boden</b>	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung
<b>Wasser</b>	geringe Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung
<b>Klima und Luft</b>	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung
<b>Tiere und Pflanzen</b>	geringe Beeinträchtigung	geringe Beeinträchtigung
<b>Mensch</b>	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung
<b>Orts-/ Landschaftsbild</b>	geringe Beeinträchtigung	mittlere Beeinträchtigung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine Beeinträchtigung	keine Beeinträchtigung

#### 4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 a „Erweiterung des Gewerbegebietes Wasser-  
runzel“ wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG  
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 25.01.2017  
geändert: 24.09.2024  
19.11.2024



---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Büchenbach, den

---

Helmut Bauz, Erster Bürgermeister