

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

### **„GEWERBEGEBIET EYRICHSHOF“**

STADT EBERN , LANDKREIS HASSBERGE, REGIERUNGSBEZIRK  
UNTERFRANKEN

## BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

In der Fassung vom 11.12.2019

### ENTWURF

(erneute öffentliche Auslegung, gem. § 4a Abs.3 i.V. m. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB)



Planverfasser:

Koenig und Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

## Inhalt

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans .....	4
3. Abstimmung auf vorhandene Planungen .....	4
4. Abgrenzung des Änderungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“ .....	4
5. Beschreibung der Änderungen .....	5
6. Erschließung .....	6
6.1 Verkehrserschließung .....	6
6.2 Wasserversorgung / Brandschutz .....	7
6.3 Abwasserbeseitigung .....	8
6.4 Stromversorgung/Telefon .....	9
6.5 Emissionen .....	9
7. Umweltbericht für die geänderten Bereiche .....	10
7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
7.1.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung .....	10
7.1.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	11
7.1.3 Schutzgut Tier und Pflanze .....	16
7.1.4 Schutzgut Landschaftsbild .....	17
7.1.5 Schutzgut Boden .....	18
7.1.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft .....	19
7.1.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	19
7.1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angaben der wesentlichen Auswahlgründe .....	19
7.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung .....	22
7.3 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung .....	24
7.3.1 Ökologische Baubegleitung .....	25
7.3.1.1 Brutvögel .....	25
7.3.1.2 Zauneidechsen .....	25

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „**GEWERBEGEBIET EYRICHSHOF**“

STADT EBERN , LANDKREIS HASSBERGE, REGIERUNGSBEZIRK  
UNTERFRANKEN

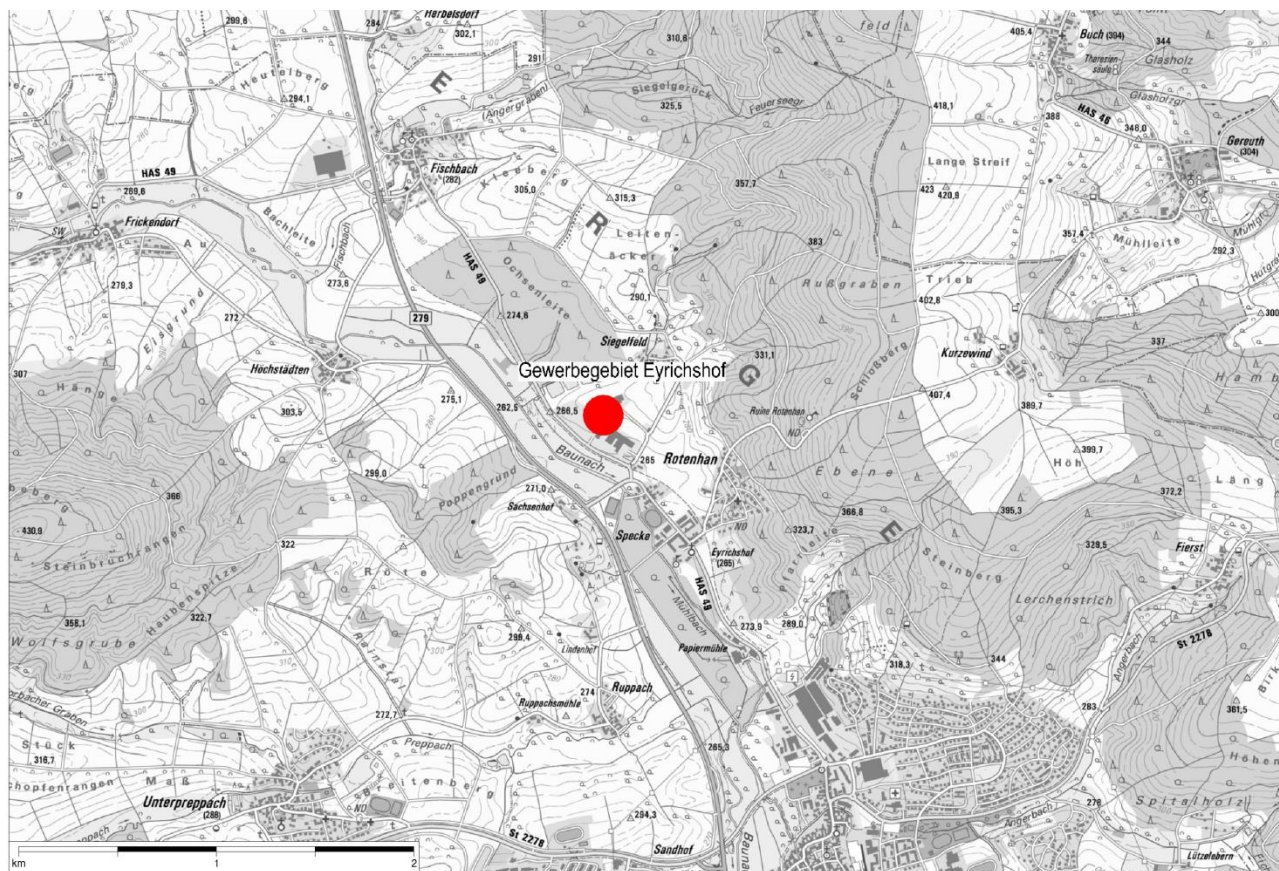
### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eyrichshof“ wurde am 24.07.1997 als Satzung beschlossen und mit Satzungsbeschluss vom 30.12.1997 erstmals geändert.

Die zweite Änderung erfolgte mit Satzungsbeschluss vom 30.09.2004 und die dritte Änderung mit Satzungsbeschluss vom 29.05.2008.

Nun soll aufgrund einer Erweiterung (Neubau einer Halle als Hochregallager) der Fa. UNIWELL Holding GmbH, die bereits im Süden des Gewerbegebiets angesiedelt ist, der Bebauungsplan geändert werden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen, eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht erforderlich.



Übersichtslageplan o. M.

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

### **2. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans**

Die Fa. UNIWELL Holding GmbH hat nach Erweiterung der Produktionshallen Aufgabenbereiche aus der Betriebsstätte in Eitzbach (Westerwald) nach Ebern verlagert. Seitdem wächst durch die Erweiterung des Produktprogramms und des Kundenstamms der Bedarf an Flächen für Logistik und Lagerung. Weiterhin bedient die Fa. UNIWELL Holding GmbH neue Märkte im Bereich Sanitär und Tiefbau

Es ist nun geplant nördlich der Produktionshallen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets eine Lagerhalle zu errichten. Aufgrund der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von 10 m ist dieser zu ändern.

Planungshoheit hat die Stadt Ebern. Mit der Fa. UNIWELL Holding GmbH, Siegfelfelder Straße 1, 96106 Ebern/Eyrichshof wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **3. Abstimmung auf vorhandene Planungen**

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

### **4. Abgrenzung des Änderungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“**

Geltungsbereich

Folgende Flurnummern sind betroffen:

360/2 TF, 367/2 TF, 367/3, 367/4, 367/5, 367/6, 367/7, 367/8, 367/9, 367/14, 369 TF Gmkg.

Eyrichshof

TF = Teilfläche

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten: 367/10, 367/1, 367/13

Im Südwesten: 369

Im Südosten: 360/2

Im Nordwesten: 367

Gmkg. Eyrichshof

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung



Bebauungsplanausschnitt mit geplanter Bebauung der Fa. UNIWELL Holding GmbH

#### 5. Beschreibung der Änderungen

1. Für das geplante Hochregallager ist eine Höhe von max. 21 m gemessen vom Wendehammer der nördlichen Erschließungsstraße (Johann-Georg-Meusel-Straße) vorgesehen. Der dort festgelegte absolute Höhenfestpunkt OK Straße von 276,20 m dient als Festpunkt für die Höhenentwicklung. Die Kommissionierstrecke Achse 1-4 hat eine geplante Höhe von ca. 8 m. Derzeit sind max. 10 m Höhe, gemessen vom talseitigen Gelände, zulässig. Die neue Höhe im Bereich der geplanten Lager- und Kommissionierhalle auf Flurstück Nr. 367/9 wird auf die absolute Höhe von 297,20 m festgesetzt. Das Gebäude hat eine Länge von ca. 227 m. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, sodass diesbezüglich keine Änderung notwendig wird.

2. Von den bestehenden Lagerhalle L4 ist eine Personen- und Materialbrücke zum Hochregallager geplant. Diese überspannt die darunter befindliche Feuerwehrumfahrt und die mit einem Pflanzgebot auf Privatgrund festgesetzte Böschung. Der Abstand zwischen OK Feuerwehruzufahrt und UK Brücke beträgt ca. 5,00 m.

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

3. Weiterhin ist im Westen von der bestehenden Feuerwehrezufahrt aus eine rückwärtige Zufahrt zum geplanten Hochregallager und zum Wendehammer der Johann-Georg-Meusel-Str. vorgesehen. Dazu wird es notwendig in diesem Bereich die mit einem Pflanzgebot auf Privatgrund festgesetzte Fläche zu unterbrechen.

4. Im Süden des Baugebiets erfolgt im Bereich der bereits bestehenden Stahlhalle eine Anpassung der Baugrenze

5. Bei Inbetriebnahme des Hochregallagers dürfte sich der LKW-Verkehr von 36 Fahrzeugen auf 72 Fahrzeuge verdoppeln, der über die südliche Ausfahrt auf die HAS 49 führt.

### **6. Erschließung**

#### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebiets Eyrichshof erfolgt von der Bundesstraße B279 über die Kreisstraße HAS 49. Die Fa. UNIWELL Holding GmbH ist derzeit von der Siegfelder Straße erschlossen und hat im Süden eine weitere Zufahrt auf die Kreisstraße HAS 49. Mit der geplanten Bebauung ist dann auch ein Anschluss an die Johann-Georg-Meusel-Straße gegeben.

#### **B279**

Verkehrszahlen B279 Zählpunkt 58309799

5.794 KFZ/24 Std. Schwerlastverkehr 325 Fahrzeuge/ 24 Std.

Nach Rücksprache mit Herrn Rott vom Staatlichen Bauamt Schweinfurt hat die Verdoppelung des Verkehrs bei der Fa. Uniwell keinen Einfluss auf die zulässige Verkehrsbelastung der Bundesstraße.

Herr Rott spricht von einer Leistungsfähigkeit

- des Aufbaus der Straße und
- in Bezug auf die Verkehrsqualität der Straße.

#### **HAS 49**

Verkehrszahlen HAS 49 Eyrichshof Richtung Ebern Zählpunkt 58309799

3313 KFZ/24 Std. Schwerlastverkehr 84 Fahrzeuge/ 24 Std.

Nach Rücksprache mit Herrn Schramm von der Tiefbauverwaltung des Landkreises Haßberge, hat die HAS 49 Richtung Ebern einen normgerechten Aufbau und genügt den jetzigen Ansprüchen.

Richtung Fischbach ist der Aufbau nicht normgerecht. Hier fährt jedoch fast ausschließlich Ortsverkehr und die Straße unterliegt derzeit einer geringen Belastung.

Sowohl der Abschnitt Richtung Ebern als auch Richtung Fischbach sind für zusätzliche Verkehrsbelastung nicht ausgelegt bzw. geeignet, da hier bereits starke Verformungen vorhanden sind, z. B. im Bereich des Schlosses.

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

Max. zulässige Zahlen zur Leistungsfähigkeit der Straßen wurden nicht genannt.

Eine im September 2018 durchgeführte Zählung der Fa. Uniwell kam in Bezug auf Fahrzeugbewegungen zu folgendem Ergebnis:

Wareneingang:

PKW / Kleinbusse	6,0 Stück / Tag
LKW bis 7,5 t	6,2 Stück / Tag
LKW Gliederzug oder Sattel	3,0 Stück / Tag

Versand:

PKW / Kleinbusse	5,0 Stück / Tag
LKW bis 7,5 t	8,7 Stück / Tag
LKW Gliederzug oder Sattel	6,4 Stück / Tag

Mit Inbetriebnahme des Hochregallagers wird der Wareneingang mit in den Versand wandern, sodass dann die Summe der Fahrzeuge zu werten ist. Mit dem Bau des Hochregallagers verdoppelt sich die Lagerkapazität, sodass mit doppeltem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dieses wird im ersten Bauabschnitt vorrangig über die Zufahrt im Süden erfolgen, mit Abschluss des 2. Bauabschnitts erfolgt die Erschließung von Norden über die Johann-Georg-Meusel-Straße.

#### **6.2 Wasserversorgung / Brandschutz**

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch die Hauptversorgungsleitung Richtung Siegelfeld gewährleistet.

Für die Löschwasserbereitstellung ist das vorhandene Regenrückhaltebecken mit Grundsee (ständigem Wasserstand) sowie die Nähe zur Vorflut Baunach und unter Berücksichtigung der durch das Gebiet verlaufenden Trinkwasserleitung ein ausreichender Schutz unter der Maßgabe von durchschnittlichen Brandschutzanforderungen vorhanden.

Für das geplante Hochregallager wurde eine Brandvermeidungsanlage geplant, die durch eine ständige Reduzierung der Sauerstoffkonzentration mit Stickstoff eine Atmosphäre schafft, in der die Entstehung eines Brandes weitgehend ausgeschlossen ist. Dadurch kann auf Sprinkleranlagen verzichtet werden. Diese Technik bietet den Vorteil, dass offene Flammenbrände erst gar nicht entstehen können und somit auch eine Brandausbreitung unterbunden wird. Auch ist die Gefährdung des Lagermaterials durch Kontamination mit Rauchgasen ist nahezu ausgeschlossen.

Die Sauerstoffreduktionsanlagen werden in Bayern den stationären Löschanlagen gleichgestellt. Auch werden beim Einbau von Sauerstoffreduktionsanlagen bauliche Maßnahmen kompensiert. Dies sind vor allem die Erweiterung der Brandabschnitte und der Wegfall von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird der Bauantrag erarbeitet. Dort wird der Brandschutznachweis geführt. Die örtliche Feuerwehr Ebern wird in das Verfahren eingebunden, um mögliche Gefahrenquellen auszuschließen. Außerdem wird ein Brandschutzkonzept im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachfolgender Baueingabe erstellt.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird ausgehend von der Stichstraße mit Wendehammer (Johann-Georg-Meusel-Straße) über die Siegelfelder Straße dem Anschlusspunkt in der Kreisstraße HAS 49 und von dort der Kläranlage der Stadt Ebern zugeführt.

Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal aus der Stichstraße (Johann-Georg-Meusel-Straße) über die Siegelfelder Straße, zum anderem über eine Grunddienstbarkeit zum Tiefpunkt des Baugeländes und dem Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebietes zugeführt. Der Überlauf wird dann gedrosselt an die Vorflut Baunach abgeleitet. Die Größe des Regenrückhaltebeckens wurde im Rahmen der Erschließungsplanung mit Plandatum vom 14.02.1997, von der Planungsgruppe Strunz, Bamberg für das gesamte Gewerbegebiet (12,8 ha Nettfläche) berechnet und entsprechend der Vorgaben der Fa. Strunz ausgeführt.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung „Gewerbegebiet Eyrichshof“ vom 14.02.1997, Seite 15

#### *Regenwasserableitung*

*Es kommen ca. 400 m Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 800 in einer Tiefenlage von ca. 1,5 bis 2,6 m zur Ausführung. Durch die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades große Oberflächenwasserabflüsse.*

*Die Stadt Ebern beabsichtigt daher, ein Regenrückhaltebecken vorzusehen, um die anfallenden Wassermengen gedrosselt der Vorflut zuzuführen. Das Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von rund 1.900 m<sup>3</sup> soll als naturnah gestalteter Teich ausgebildet werden, wobei die Drosselung über ein Rohr DN 500 mit Schachtbauwerk erfolgt. Der Abfluß wird über einen Kanal mit anschließendem Graben dem Vorfluter „Baunach“ zugeführt. Eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit ist grundsätzlich gegeben, die anfallenden Wassermengen schadlos abzuleiten. Das Becken ist nach dem Grundsatz „keine Abflußerhöhung unterhalb durch Flächenversiegelung“ dimensioniert. Die für die Ableitung der Regenwässer erforderliche Bahnkreuzung ist - wie oben erwähnt - mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.*

#### *Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens*

*Das Becken wird in Erdbauweise ausgeführt.*

*Durch - unregelmäßig geschwungene Uferlinien und dadurch entstehende Buchten, Gelände-modellierung und -anpassung - ausgewogenen Wechsel verschiedener Böschungsneigungen von 1 : 2 bis 1 : 5 und Kronenbreiten mit größerem Anteil an flachen Böschungen - Ausrundung der Böschungsanschnitte - Aufteilung in Zonen mit verschiedenen Wassertiefen mit größerem Anteil von Flachwasserzonen - und durch Anlage einer Insel wird eine weitgehend naturnahe Gestaltung erreicht und die Einbindungen das Gelände sichergestellt.*

*Die nordseitige Einschnittböschung wird mit Gehölzgruppen aus standortgerechten Gehölzen des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt. Im Bereich der Röhrlichtzone erfolgt lediglich eine Initialpflanzung (Entnahme von Pflanzgut aus den westlich gelegenen Fischteichen).*

*Die Randböschungen erhalten aus Erosionsschutzgründen eine Rasenansaat (z. B. Regelsaatgutmischung, Landschaftsrasen Feuchtlagen).*



#### 6.4 Stromversorgung/Telefon

Die Stromversorgung ist über die EVO sichergestellt. Die Deutsche Telekom AG versorgt das Gewerbegebiet. Alle Leitungen sind unterirdisch verlegt.

#### 6.5. Emissionen

Die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth hat für die Erweiterung der Firma Uniwell eine Schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft durchgeführt.

Die Untersuchung ist Teil des Bauleitplanverfahrens und wird als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass der Gesamtbetrieb die zulässigen Immissionen (Auflage des Bebauungsplans) an den maßgebenden Immissionsorten zur Nachtzeit einhält. Zur Tagzeit kann das Relevanzkriterium der DIN 45691 /2.2.10/ eingehalten werden, so dass aus fachtechnischer Sicht ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

In den jetzigen Unterlagen wurde die schalltechnische Untersuchung zur „Erweiterung der Fa. Uniwell, Ebern“ (Bericht-Nr.: 18.1 0631-b02 vom 16.09.2019) vom Ingenieurbüro IBAS aus Bayreuth beigelegt. Dieses Gutachten ist zwar nicht relevant für die Bauleitplanung, allerdings für das Bauvorhaben selbst, da hier unter anderem untersucht wird, ob der Bebauungsplan aus immissionsschutzfachlicher Sicht eingehalten wird.

Daher ist folgendes als Hinweis anzusehen:

In dem Gutachten wird der Nachweis geliefert, dass die Festsetzungen (Einhaltung der Kontingente) des Bebauungsplans nicht eingehalten werden können. Unter gewissen **Voraussetzungen kann der Beurteilungspegel zwar den Immissionsrichtwert an den** maßgeblichen Immissionsorten um 15 dB (Relevanzgrenze) unterschreiten, was aber nicht unmittelbar bedeutet, dass der Bebauungsplan eingehalten wird. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bei dem Vorhaben nicht eingehalten werden können, sofern die Festsetzungen hierzu selbst nicht geändert werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird deshalb, folgender Absatz nach der DIN 45691 unter dem Punkt „Immissionsschutz“ als Festsetzung aufgenommen:

„Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze I DIN 45691 (Dez. 2006)). Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der o. g. Anforderungen durch ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten mit dem Bauantragvorzulegen.“

Zudem sollte für das Bauvorhaben beachtet werden, dass bei der Betrachtung des Straßenverkehrslärms die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten sind.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans ist ein 100 m Bereich festgesetzt worden, der aufgrund von Lärm- und Geruchseinwirkungen von Wohnungen freizuhalten ist. In diesem Radius dürfen auch keine

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden.

Die Festsetzung hat sich auf den damals geplanten Bau der Metzgerei bezogen. Da diese nun innerhalb des Gewerbegebiets weiter nach Norden verlagert wurde, wird der 100 m Radius als Bestand ebenfalls nach Norden verschoben. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Frau Müller muss der Geltungsbereich der 4. Änderung dafür nicht erweitert werden.

## 7. Umweltbericht für die geänderten Bereiche

### 7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme erfolgt aufgrund einer Begehung, durch Einholen von Fachinformationen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen behandelt die Zusammenfassung der Empfindlichkeiten der Naturpotentiale Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Mensch und Erholung. Tiere und Pflanzen und die Vorrangflächen für den Schutz von Natur und Landschaft.

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Umgriff des Planungsgebietes. Es werden die Schutzgüter entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion aufgenommen und in Bezug auf die umweltbedeutsamen Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 7.1.1 Schutzgut Mensch - Freizeit und Erholung, Lärm- und Verkehrsbelastung

Beschreibung:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“ ergeben sich zum ursprünglichen Bebauungsplan keine Verschlechterungen. Das Gebiet ist bereits technisch überformt und für Freizeit und Erholung nicht mehr geeignet. Durch die Lagerhalle entstehen keine zusätzlichen Lärmemissionen. Die Zufahrt für LKW's zum Gebäude befindet sich im Osten und somit zentral im Baugebiet, sodass keine zusätzliche Verkehrsbelastung der Randbereiche zu erwarten ist. Ein Schallgutachten wurde vom Büro IBAS, Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth erstellt. Anhand der schalltechnischen Berechnungen konnte nachgewiesen werden, dass der Gesamtbetrieb die zulässigen Immissionen (Auflagen des Bebauungsplans) an den maßgebenden Immissionsorten einhält.

Unterhalb der HAS 49 auf der tieferliegenden „ehemaligen“ Bahntrasse „Maroldsweisach-Ebern“ befindet sich ein, von Einheimischen und Touristen benutzter Geh- und Radweg, der in

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

der Schutzzone des Naturparks liegt. Als touristisch genutzte Einrichtung ist Schloss Eyrichshof zu betrachten.

##### Ergebnis:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691 (Dez. 2006)).

Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen durch ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten mit dem Bauantrag vorzulegen.

Durch die geplante 4. Änderung entstehen für die umliegende Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsbelastung, Lärm, keine zusätzlichen Störungen. Für den Tourismus ergibt sich bezüglich des Geh- und Radwegs auf der „ehemaligen“ Bahntrasse „Maroldsweisach- Ebern“ nur eine geringfügige Beeinträchtigung, da das davor liegende Gewerbegebiet die Landschaft bereits technisch überformt. Für das touristisch genutzte Schloss Eyrichshof konnte aufgrund der Visualisierung entlang der Sichtachsen nachgewiesen werden, dass das Hochregallager nicht, bzw. vom Park des Anwesens aus nur geringfügig sichtbar ist. Ein Schaden und Nachteile für den Tourismus ist nicht erkennbar und wird nicht gesehen.

Lichtverschmutzung und Schattenwurf in Richtung Siegelfeld und somit eine Beeinträchtigung der Anlieger von Siegelfeld konnten durch die durchgeführte Visualisierung ausgeräumt werden. Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

#### 7.1.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

##### Beschreibung Sachgüter

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Haßberge, jedoch außerhalb seiner Schutzzone, die im Süden mit dem Baunachtal angrenzt. Die derzeit ackerbaulich intensiv genutzte Fläche war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überbaubar, diese Festsetzung bleibt bestehen. Die innerhalb des Geltungsbereichs, aber außerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Obstbaum- und neu gepflanzten Gehölzbestände in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes bleiben erhalten. Lediglich im Bereich der Verlängerung der Feuerwehrezufahrt wird ein privater mit Pflanzgebot festgesetzter Grünstreifen durchschnitten.

Aufgrund der Gebäudehöhe des Hochregallagers wird eine Wertminderung für die Wohnbebauung in der Sonnenleite und die nördlich im Gewerbegebiet angesiedelte Metzgerei Fuchs befürchtet.

##### Ergebnis Sachgüter

Durch die geplante Änderung ergibt sich eine nur geringe Verschlechterung zu den ursprünglichen Festsetzungen, deshalb wird die Beeinträchtigung als **gering** angesehen. Weiterhin wurde bereits, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren eine intensive Ein- und Durchgrünung des Bebauungsplangebietes festgesetzt. Der westliche und

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

nördliche Rand wurde mit einem 15 m breiten öffentlichen Grünfläche ausgewiesen, die mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt wurde. Mit einbezogen wurde auch das im Südosten vorhandene Regenrückhaltebecken.

Die entfallende Grünfläche wird an anderer Stelle ergänzt. (Siehe hierzu auch Ausgleichsflächenberechnung). Durch die Eingrünung des Hochregallagers mit Fassadenbegrünungen und hochwachsende Laubbäumen im Norden der Anlage wird eine Wertminderung der Wohnbebauung in der Sonnenleite verhindert. Im Gegenteil wird sich, hggdurch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Nachfrage nach Bauland verteuern. Die Fa. Fuchs betreibt einen Metzgereiproduktionsbetrieb und Schlachteinrichtungen, die durch das Hochregallager nicht beeinträchtigt werden.

##### Beschreibung Kulturgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind lt. Liste des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege im Geltungsbereich nicht bekannt.

Im weiteren Umgriff sind jedoch einzelne Baudenkmäler (Specke, Schafscheune, Friedhofskirche) tangiert. Unter anderem die regional bedeutende und landschaftsprägende Schlossanlage Eyrichshof ist in ihrer Fernwirkung und Wahrnehmung aus unterschiedlichen Blickachsen beeinträchtigt.

##### Ergebnis Kulturgüter

Aufgrund der Höhe des Lagergebäudes mit 21 m ist es weithin sichtbar. Kulturgüter befinden sich im direkten Umfeld nicht, sodass die Störung als **gering** eingestuft wird.

Für die im Weiteren Umgriff vorhandenen Denkmäler konnte festgestellt werden, dass diese nicht gleichzeitig mit dem Logistikzentrum der Fa. Uniwell sichtbar sind. Fährt man entlang der B 279 ist der Ortskern von Eyrichshof und auch das Schloss Eyrichshof durch Bepflanzung verdeckt. Eine Beeinträchtigung wird daher nicht als erheblich gesehen. Die bebaute Umgebung ist das bereits genehmigte Gewerbegebiet, bei dem im Osten weitere 10 m hohe Gebäude zulässig sind, die das Logistikzentrum zum größten Teil Richtung Osten verdecken.

4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern  
-Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---



Ansicht B 279 Einfahrt Sachsenhof



Ansicht Eyrichshof / Schafhof

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung



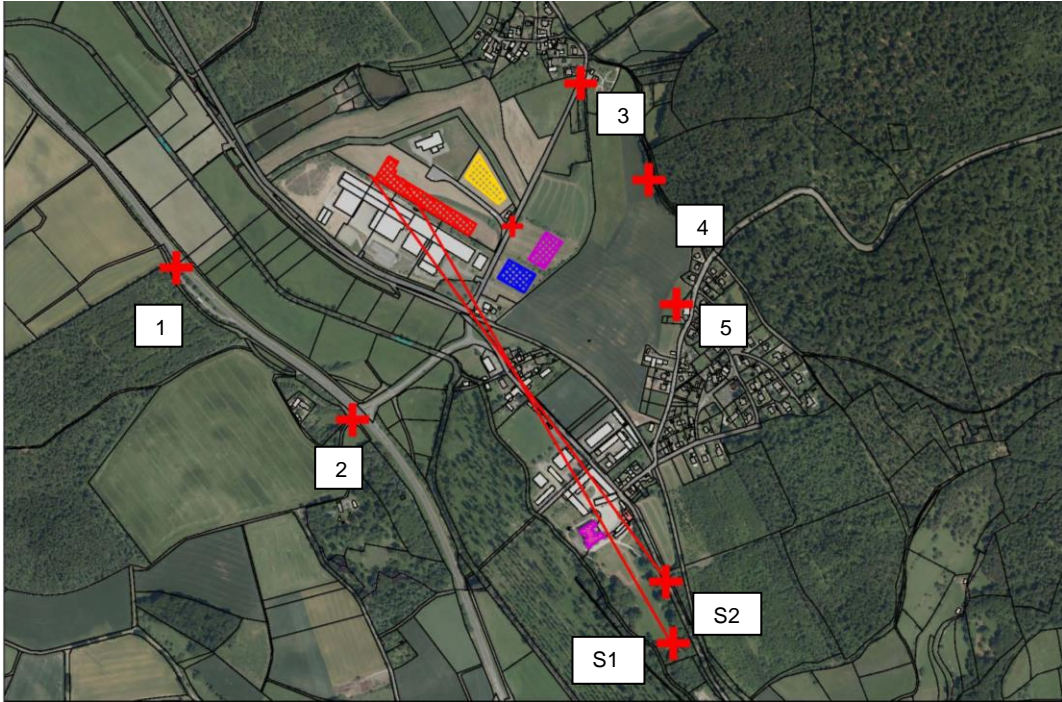
Vergleichsbild mit vorgelagerter gewerblicher Bebauung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits möglich ist.



Vergleich Darstellung des Gebäudes durch die Bürgerinitiative und Fotomontage mit perspektivisch richtig eingepasstem Gebäude.

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

Vom Landesamt für Denkmalpflege geforderte georeferenzierte Visualisierungen entlang der Sichtachsen S1 und S2. Zusätzliche Bildaufnahmen von weiteren Ansichten und festgelegten Bildpunkten.



Lageplan mit Darstellung der Bildpunkte



1 - Blick von der B279



2 - Blick vom Kreuzungsbereich B279/HAS 49



3 - Blick aus Richtung Siegfelsfeld



4 - Blick vom Waldrand

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung



5 - Blick vom Schafstall



S1 - Sichtachse 1



S2 - Sichtachse 2

Für den Fall evtl. auftretender Bodendenkmäler sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

#### 7.1.3 Schutzgut Tier und Pflanze

##### Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Talrand der Baunachau und ist von dieser durch die „ehemalige Bahntrasse „Maroldsweisach - Ebern“ und die Kreisstraße HAS 49 getrennt. Die Straßenböschungen sind mit Obstbäumen und kleineren Holunder- und Schlehenbüschen bewachsen. Am östlichen und westlichen Rand bilden kleine Seitentälchen, das westliche mit einer extensiv genutzten Fischteichkette. Außerhalb des Änderungsbereichs stocken im Osten des Baugebiets entlang eines Grabens Gruppen mit Weiden und Schlehen. Im Norden wächst an einer Böschung eine Hecke aus Schlehen, Heckenrosen, Holunder, Weißdorn, Obstbäumen und Eichen.

Bei der Änderungsfläche selbst handelt es sich um eine Ackerfläche.

Eine Betroffenheit wandernder Amphibien kann aufgrund der Nähe der südlich gelegenen Gewässerbiootope nicht ausgeschlossen werden.

##### Ergebnis

Durch die bereits durchgeführten Eingrünungsmaßnahmen ist für o. g. Schutzgüter, aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche mit ihrer Monokultur und der fehlenden Artenvielfalt eher eine Verbesserung zu erwarten. Durch die festgesetzte Bodenfreiheit der Einzäunung des Bereichs bleiben Wanderungen für Klein- bis Mittelsäuger, sowie am Boden



#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

lebende Vögel weiter möglich. Für größere Tiere ergibt sich eine Barrierewirkung, die umgekehrt Rückzugsräume für schutzsuchende Tiere schafft.

Die artenarme Ackerfläche wird durch die Bepflanzung der Randbereiche mit standortheimischen Hecken aufgewertet.

Die geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen wurden durch Grünordnungsfestsetzungen bereits ausgeglichen. Die Beeinträchtigung wird aufgrund der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen als **gering** angesehen. Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung geforderten Maßnahmen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“ festgesetzt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab eine mögliche Betroffenheit von gehölz- und feldbezogenen Vogelarten sowie der Zauneidechse. Die geplanten Eingriffe sind, bezogen auf die jeweiligen in der Umgebung vorkommenden Lebensräume, kleinräumig, sodass die Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Bei der Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden und es ist keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG erforderlich. Die Maßnahmen im Rahmen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, sowie eine ökologische Baubegleitung mit angemessener Dokumentation für die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Haßberge sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben.

Die Betroffenheit von Amphibien durch fachgerechte Begehungen durch einen Biologen und oder eine andere fachkundige Person wurde von der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert. Höhlen- und Spaltenbäume und somit potentielle Fledermausquartiere wurden bei Ortsbegehungen nicht entdeckt.

#### 7.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung

Das Landschaftsbild ist bereits mit gewerblichen Gebäuden überformt. Durch die größere Höhe des geplanten Hochregallagers ergibt sich jedoch auf das Landschaftsbild eine Verschlechterung. Es hebt sich vom bewaldeten Höhenzug ab. Diese Störung ist nicht mehr nur als gering einzustufen. Der Bund Naturschutz ist der Ansicht, dass eine **erhebliche** Verschlechterung des Schutzgutes Mensch und des Landschaftsbildes vorliegt.

##### Ergebnis

Der vorhandene Bebauungsplan mit seinen Grünordnungsfestsetzungen ist geeignet einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und hierdurch die Beeinträchtigungen zu reduzieren. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird insbesondere durch die Einfriedung und die geplante Heckenbepflanzung und durch die festgesetzten säulenförmig hochwachsenden Laubbäume gemindert, jedoch werden erst nach einigen Jahren die Kompensationsmaßnahmen voll wirksam werden. Deshalb werden an allen fensterlosen Fassaden geeignete Fassadenbegrünung in Abstimmung mit der Unteren

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

Naturschutzbehörde festgesetzt. Weiterhin wird die ungünstige Fernwirkung durch eine angepasste Farbgebung gemildert.

Die Stadt Ebern hat sich umfassend mit allen schutzwürdigen Belangen, insbesondere mit dem Schutzgut Landschaftsbild, auseinandergesetzt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Visualisierung von Blickpunkten der vorhandenen Denkmälern, Aussichtspunkten und Sichtachsen durchgeführt, die die geringe Wirkung auf das Landschaftsbild nachweisen.

Trotz der grünordnerisch festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und die farbliche Einbindung wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als **mittel** eingestuft.

#### 7.1.5 Schutzgut Boden

##### Beschreibung

Der vorhandene Boden ist ausreichend tragfähig und für die geplante Bebauung geeignet. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen durch die Überbauung mit Gebäuden, durch die Zufahrts- und Erschließungswege, die Eingrünungen und auch die Ausgleichsflächen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich zu dem bereits rechtskräftigen keine erhöhte Versiegelung (GRZ 0,8), somit verschlechtert sich auch die Grundwasserneubildungsrate nicht. Zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden nicht erwartet. Während der Bauphase sind zudem, bedingt durch den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit, Abgas- und Staubemissionen zu erwarten

##### Ergebnis

Im Rahmen der Konfliktbewältigung wurde von den Fachbehörden keine zusätzliche Prüfung gefordert. Es werden zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Verschlechterungen des Bodens veranlasst. Die negativen Beeinträchtigungen während der Bauphase sind soweit wie möglich zu vermeiden. Es sind auf Grund der o. g. Ausführungen für die 4. Änderung des Bebauungsplans Umweltauswirkungen **geringer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die durch die Versiegelung, Überbauung und sonstige, Beanspruchung des Bodens und den verbundenen Funktionen wurden bereits an anderer Stelle ausgeglichen. Durch die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen wurde die teilweise verloren gehende Regenerationsfähigkeit des Bodens, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, sowie die betroffenen hydrogeologische Verhältnisse bereits berücksichtigt.

#### **7.1.6 Schutzgut Wasser/Klima/Luft**

##### Beschreibung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden. Die Baunach fließt in südlichem Anschluss, ist jedoch nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für das Abwasserkonzept der Stadt Ebern besteht und liegt vor.

##### Ergebnis

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Auf der Fläche ist die Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 sehr hoch, jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen bereits ausgeglichen. Die vorhandenen Straßengräben im Süden und Osten des Planungsgebietes bleiben erhalten. Über Grundwasser liegen keine Kenntnisse vor.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der geplanten Bebauung wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die vorhandenen Gräben abgeleitet. Die Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet belegt, dass das Regenrückhaltebecken für das gesamte Gebiet ausgelegt ist. Die Bemessung ist nach dem DWA-A117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken) für das zweijährige Regenereignis ausgelegt. Das Becken ist in der Lage das Niederschlagswasser aufzunehmen und bei Regenereignissen das Niederschlagswasser über die Auslaufbauwerke dem Vorfluter Baunach zuzuführen.

Für das Schutzgut Wasser werden die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen nicht verschlechtert und deshalb als **gering** eingestuft. Die Schutzgüter Klima/Luft sind nicht betroffen. Durch die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen wurde die betroffenen hydrogeologische Verhältnisse bereits berücksichtigt.

#### **7.1.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Bearbeitung wurden ein Lärmschutzgutachten sowie die artenschutzrechtliche Prüfung vergeben. Weiterhin wurden Fotomontagen zur Darstellung der Einpassung des Gebäudes in das Landschaftsbild beauftragt (siehe hierzu Seite 12-13 der Begründung). Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurden als Datenquellen der Erläuterungsbericht des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie die Angaben des rechtskräftigen Bebauungsplans und der 1.-3. Änderung, sowie der beteiligten Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

#### **7.1.8 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angaben der wesentlichen Auswahlgründe**

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

Alternative Planungsmöglichkeiten und Standortvarianten wurden im Vorfeld der Planung überprüft.

Voraussetzung für die Lage des geplanten Logistikzentrums ist ein direkter Anschluss an die Produktionshallen, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten.

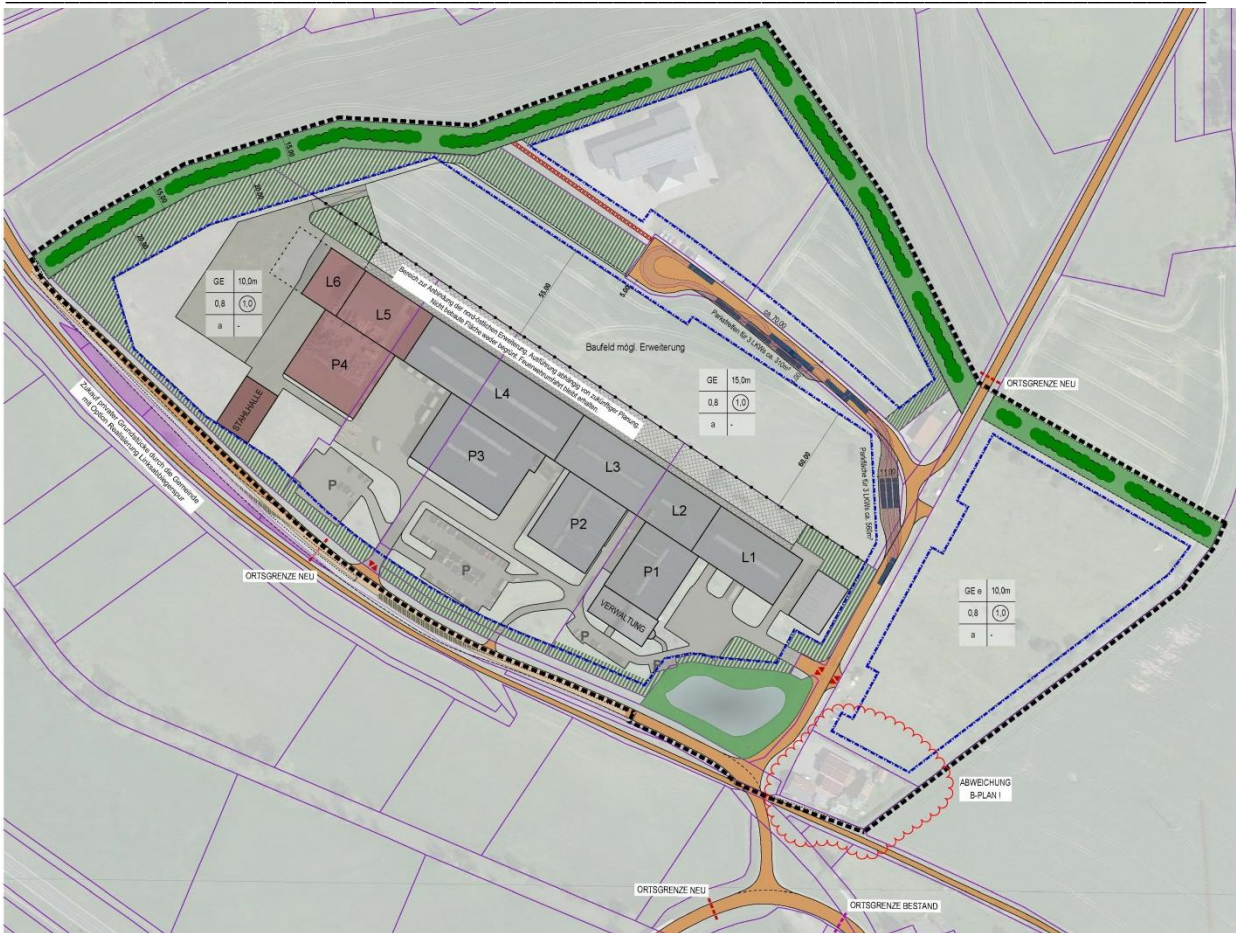
Alternativ zur jetzigen Planung wurde eine Erweiterung im südlichen Bereich in Verlängerung der bestehenden Hallen untersucht (P4, L 5, L6), die allerdings von der Fläche nicht ausreichend ist. Der Erwerb zusätzlicher Flächen Richtung Nordwesten ist nicht möglich, da kein Zugriff auf diese Flächen besteht.

Alle Varianten haben das Problem, dass die Menge der notwendigen 20.000 Stellplätze (1,20 m x 1,20 m x 2,30 m) bei gleicher Gebäudehöhe von 21 m dort nicht untergebracht werden können.

Der Maximalausbau auf dem südlichen Grundstück wäre auf 100 m Länge begrenzt, was ca. 10.000 Stellplätze ermöglicht hätten, wobei hier bereits eine Anpassung der Baugrenzen notwendig geworden wäre.

Durch die Verlagerung der Betriebsstätte von Iserlohn nach Ebern wird das Lager bereits jetzt mit 7.500 Stellplätzen ausgelastet, so dass der 2. Bauabschnitt schon jetzt mit aufgeplant werden muss, damit er betriebstechnisch und funktional richtig an die bestehende Bebauung angebunden ist und um für die Zukunft den nächsten Schritt vorbereitet zu haben.

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung



Weiterhin gab es für den jetzigen Standort die Überlegung die geplante Halle soweit in den Boden zu versenken, dass nur noch eine Gebäudehöhe von 10 m sichtbar ist. Dies ist nach eingehender Prüfung der Fa. Uniwell Holding GmbH aufgrund der Betriebsabläufe ebenfalls nicht möglich.

Die gewählte Lösung ist die derzeit einzig sinnvolle, ansonsten müsste langfristig der komplette Betrieb verlegt werden, was ebenfalls mit enormen Kosten verbunden wäre. Alternativstandorte in der Region wurden wegen mangelnder Verfügbarkeit ausgeschlossen.

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

Die geplante Erweiterung des derzeitigen Standorts Richtung Norden wurde aus den nachfolgend genannten Gründen gewählt:

- Gute betriebliche Anbindung an den Bestand
- Gute verkehrstechnische Erschließung
- Wirtschaftlich sinnvolle Lösung
- Nutzung bereits ausgewiesener Gewerbeflächen

Im Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsvarianten ist festzustellen, dass keine nachhaltigere Lösung und Konfliktbewältigung gesehen wird.

### 7.2 Ausgleichs- und Ersatzflächenberechnung

Der Ausgleich für die Fl. Nr. n 367/3, 367/4, 367/5, 367/6, 367/7, 367/8, , 367/14, Gmkg. Eyrichshof ist bereits erfolgt

Lediglich für die Flurnummer 367/9, Gmkg. Eyrichshof ist der Ausgleich noch zu schaffen.

Ursprünglich war für die nichtbebauten Flächen eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern von 20 % festgesetzt.

Da sich durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“ keine Verschlechterung im ökologischen Sinne ergibt wird am Maß und Form des Ausgleichs festgehalten.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Fl. Nr. 367/9

Größe der Teilfläche:

$$24.960 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ GRZ} = 19.968$$

$$24.960 \text{ m}^2 - 19.968 \text{ m}^2 = 4.992 \text{ m}^2$$

$$4.992 \text{ m}^2 \times 20 \% = 998,40 \text{ m}^2$$

zu bepflanzende Fläche für den nördlichen Bauabschnitt Fl. Nr. 367/9

Zuzüglich:

$$\text{Entfallende Pflanzfläche im Bereich der Personen- und Materialbrücke} = 135,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Entfallende Grünfläche im Bereich der FFW Umfahrt ca.} = 250,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt zu bepflanzende Fläche} = \underline{\underline{1.383,40 \text{ m}^2}}$$

**Durch Mehrbepflanzung im unteren südlichen Bereich, wie im Plan TBA 04 (Gesamtanlageplan Grünflächen vom 19.09.2017) oben dargestellt, von (3.994 m<sup>2</sup> - 2.336 m<sup>2</sup>) = 1.658 m<sup>2</sup> ist somit der notwendige Ausgleich von 1.383,40 m<sup>2</sup> bereits erfolgt.**

Zur Einbindung des Hochregallagers in das Landschaftsbild wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

An der nördlichen Grundstücksgrenze sind säulenförmige, hochwachsende Laubbäume (z. B. Säulenpappeln) zu pflanzen.

Das Hochregallager ist an allen fensterlosen Fassaden mit geeigneten Fassadenbegrünungen zu versehen und geeignete Kletterhilfen bereits beim Bau vorzusehen.

4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern  
-Entwurf- erneute öffentliche Auslegung



ZU BERÜCKSICHTIGENDER FLÄCHENANSATZ GESAMTES AREAL 3964 m<sup>2</sup>

13836 m <sup>2</sup>
16008 m <sup>2</sup>
20222 m <sup>2</sup>
36714 m <sup>2</sup>
Summe: 59408 m <sup>2</sup>

GESAMTFLÄCHE DES AREALS BESTEHEND AUS DEN FLURSTÜCKEN

LT. BERECHNUNGSPLAN TEXTLICHE FESTSETZUNG VOM 24.07.1997

GRUNDFLÄCHENZAHL 0,8

4. DAVON ZU BEPFLANZEN 20%

ERGIBT EINE ZU BEPFLANZENDE FLÄCHE VON: 2336 m<sup>2</sup>

ERGEBNIS:

MIT DEN GEPLANTEN NEUPFLANZUNGEN WIRD DIE GEFORDERTE ZU BEPFLANZENDE FLÄCHE ERREICHT. 3964 m<sup>2</sup> > 2336 m<sup>2</sup>

- Berechnung großkroniger Bäume nach Stellplätzen:
- Stellplätze
- 17 Parkplatz innen
  - 72 Parkplatz BA II
  - 42 Parkplatz BA III
  - 131 Stellplätze gesamt
  - je 5 Stellplätze ein Baum
  - 26 Bäume Soll.
- Bestand Bäume an den Stellplätzen
- 7 Parkplatz innen
  - 6 Parkplatz BA II
  - 12 Parkplatz BA III
  - 26 Bäume Bestand
  - Neupflanzung 2x Eisbäre im Bereich 16
  - 27 Bäume Ist.

#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

Bereich	Anzahl	Art	Bezeichnung	Bewertung	Summe <small>ist in m²</small>	
1	20	Baum	Akazien	10	200	
	<i>Plan</i>	30	<i>Länge in m</i>	<i>(1 Reihe/2 Reihen)</i>		
	20	Strauch	Hartriegel	4	80	
	<i>Plan</i>		Heckenrose			
	<i>Plan</i>		Liguster			
2	2	Baum	Saalweide	10	20	
	5	Strauch	Heckenrose	4	20	
	1	Baum	Ahorn	10	10	
	5	Baum	Kiefer	10	50	
	5	Strauch	Hartriegel	4	20	
3	3	Baum	Saalweide	10	30	
	1	Baum	Wildkirsche	10	10	
	6	Baum	Kiefer	10	60	
	3	Strauch	Hartriegel	4	12	
4	1	Baum	Saalweide	10	10	
	1	Baum	Wildkirsche	10	10	
	5	Baum	Kiefer	10	50	
	3	Strauch	Hartriegel	4	12	
2	2	Strauch	Schwarzdorn	4	8	
5	10	Baum	Kiefer	10	100	
	3	Strauch	Hartriegel	4	12	
	3	Strauch	Heckenrose	4	12	
6	2	Baum	Kiefer	10	20	
	2	Baum	Saalweide	10	20	
	1	Baum	Espe	10	10	
7	6	Baum	Kiefer	10	60	
	1	Baum	Saalweide	10	10	
	5	Baum	Espe	10	50	
	1	Baum	Schwarzpappel	10	10	
	1	Baum	Birke	10	10	
	118				916	
8	10	Baum	Kiefer	5	50	
	4	Baum	Saalweide	5	20	
	12	Baum	Espe	5	60	
	5	Strauch	Hartriegel	5	25	
	1	Baum	Birke	5	5	
9	13	Baum	Kiefer	10	130	
	2	Baum	Saalweide	10	20	
	7	Baum	Espe	10	70	
	3	Strauch	Bruchweide	4	12	
	4	Baum	Birke	10	40	
10	15	Baum	Kiefer	10	150	
	2	Baum	Saalweide	10	20	
	1	Baum	Erl	10	10	
	6	Strauch	Bruchweide	4	24	
	2	Baum	Birke	10	20	
	1	Baum	Wildkirsche	10	10	
11	10	Baum	verschiedene	10	100	
12	10	Strauch	Hartriegel	4	40	
	10	Strauch	Schlehe	4	40	
	1	Strauch	Heckenrose	4	4	
	1	Baum	Stieleiche	10	10	
	<i>Plan</i>	30	<i>Länge in m</i>	<i>(1 Reihe)</i>		
<i>Plan</i>	20	Strauch	Hartriegel	4	80	
<i>Plan</i>			Heckenrose			
<i>Plan</i>			Liguster			
13			Reserve			
14	<i>Plan</i>	50	<i>Länge in m</i>	<i>(1 Reihe)</i>		
	<i>Plan</i>	33	Strauch	Hartriegel	4	133
	<i>Plan</i>			Heckenrose		
	<i>Plan</i>			Liguster		
15	<i>Plan</i>	50	<i>Länge in m</i>	<i>(2 Reihen)</i>		
	<i>Plan</i>	33	Strauch	Hartriegel	4	133
	<i>Plan</i>			Heckenrose		
	<i>Plan</i>			Liguster		
16	Ist	5	Baum	Spitzahorn	10	50
	<i>Plan</i>	60	<i>Länge in m</i>	<i>(2Reihen)</i>		
	<i>Plan</i>	40	Strauch	Hartriegel	4	160
	<i>Plan</i>			Heckenrose		
	<i>Plan</i>			Liguster		
<i>Plan</i>	2	Baum	Eisbeere	10	20	
17	6	Baum	Spitzahorn	10	60	
	2	Strauch	Heckenrose	4	8	
	<i>Plan</i>	80	<i>Länge in m</i>	<i>(2Reihen)</i>		
	<i>Plan</i>	53	Strauch	Heckenrose	4	213
<i>Plan</i>			Liguster			
18	2	Baum	Bergahorn	10	20	
	1	Baum	Spitzahorn	10	10	
	3	Baum	Zierahorn	10	30	
	20	Strauch	verschiedene	4	80	
	1	Strauch	Flieder	4	4	
19	4	Baum	Spitzahorn	10	40	
	13	Strauch	Haselnuss	4	52	
	6	Strauch	roter Hartriegel	4	24	
	2	Baum	Bergahorn	10	20	
	17	Strauch	Liguster	4	68	
	2	Strauch	gemeiner Schneeball	4	8	
	2	Strauch	Pfaffenhütchen	4	8	
	1	Baum	Linde	10	10	
20	6	Baum	Spitzahorn	10	60	
	1	Baum	Weißdorn	10	10	
<b>SUMME:</b>					<b>3.994</b>	

### 7.3 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung

Die naturschutzfachlichen Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden von dem Büro Grüne-Akzente, Herrn Dipl. Ing. Christian Sandner, Haßfurt durchgeführt, sie werden zum Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“ erklärt und als Anlage 2 der Begründung beigefügt.



#### 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern -Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

Im Ergebnis werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt:

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Vorkehrungen.

### 7.3.1 Ökologische Baubegleitung

Die fach- und zeitgerechte Umsetzung der nachfolgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung, die durch ein fachlich geeignetes Büro zu leisten ist, sicherzustellen. Die ökologische Baubegleitung hat der Unteren Naturschutzbehörde regelmäßig mit angemessener Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten.

#### 7.3.1.1 Brutvögel

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind anzuwenden in allen Eingriffsbereichen in Gehölzen.

##### Vermeidungsmaßnahmen

- BV-V1: Minimierung der Eingriffe in Baum- und Gehölzbestände
- BV-V2: Fällung von Bäumen und Entfernen von sonstigen Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. - 28.02.
- BV-V3: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Erschließung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 28.02. des folgenden Jahres.
- BV-V4: Ist eine Bauausführung während der Wintermonate nicht möglich, sind die Flächen ab Ende Februar (vor Beginn der Vogelbrut) durch Ca. 10 cm tiefes fräsen oder eine vergleichbare Bodenbearbeitung dauerhaft als Schwarzbrache zu bewirtschaften.

#### 7.3.1.2 Zauneidechsen

Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen werden unter der Voraussetzung formuliert, dass nur kleine Eingriffe in den Böschungsbereich durchgeführt werden und die Durchgängigkeit des Habitats erhalten bleibt. Unter diesen Bedingungen ist kein zusätzlicher Ausgleich oder weitere Habitataufwertungen nötig.

- ZE-V1 Errichtung eines reptiliensicheren Zauns um die Eingriffsbereiche, um ein Zuwandern von Individuen oder die Eiablage zu verhindern.

4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eyrichshof“, Stadt Ebern  
-Entwurf- erneute öffentliche Auslegung

---

- ZE-V2: Fang und Umsiedlung von erwachsenen und vorjährigen Zauneidechsen
- im Zeitraum vom 01.04 - 15.05.,
  - solange bis an drei aufeinanderfolgenden Fangtagen bei geeigneter Witterung
  - keine Zauneidechsen mehr im Fangbereich angetroffen werden.  
Umsetzen der gefangenen Zauneidechsen auf den benachbarten Ersatzlebensraum (restliche Böschungen)
- ZE-V3: Fang und Umsiedlung von diesjährigen Zauneidechsen-Jungtieren
- falls der Fang der erwachsenen und vorjähr. Zauneidechsen nicht bis zum 15.05. abgeschlossen werden kann
  - im Zeitraum vom 15.08. - 15.10.
  - solange bis an drei aufeinanderfolgenden Fangtagen bei geeigneter Witterung keine Zauneidechsen mehr im Fangbereich angetroffen werden.
  - Umsetzen der gefangenen Zauneidechsen-Jungtiere auf den benachbarten Ersatzlebensraum

Aufgestellt:  
Weitramsdorf, der 11.12.2019



Koenig & Kühnel Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf