Markt Weiltingen

Lkr. Ansbach

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Schaarfeld"

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Vorentwurf / Stand: 12.09.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung 3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 3
3. Übergeordnete Planungen 4
4. Bedarfsermittlung 7
5. Alternativenprüfung 7
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 8
7. Erschließung 8
8. Emissionen, Immissionen 10
9. Denkmalschutz 10
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen 10
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern 11
12. Biotopkartierung und Schutzgebiete 11
13. Artenschutzrechtlichen Belange 11
14. Grünordnung 13
15. Umweltbericht 21

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Schaarfeld" wurde im Jahre 2010 rechtskräftig. Die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße „Am Schaarfeld" wurden weitestgehend vermarktet und bebaut. Der südliche Teil ist in privater Hand und steht zur Entwicklung von Gewerbeflächen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen die Rücknahme ungenutzter Gewerbeflächen und zum anderen die Bauflächen an anderer Stelle bedarfsgerecht zu erweitern.

Weitere Gewerbeflächen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Ortsteile sind geprägt von gemischter Bebauung, Flächen für gewerbliche Bebauung sind in den Ortsteilen nicht vorhanden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten, noch freien Flächen, zur gewerblichen Nutzung im Hauptort werden mit vorliegender Planung überplant.

Weitere ungenutzte Gewerbeflächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnten, sind im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die bessere Nutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen in Weiltingen. Mit der Anpassung der Flächen steht die Möglichkeit ortsansässigen Betrieben Bauflächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Weiterhin wird durch die Änderung ein homogeneres Gebiet erreicht.

Die Marktgemeinde Weiltingen hat daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Am Schaarfeld" beschlossen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll über einen "qualifizierten Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB gesichert werden.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Weiltingen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gewerbegebiet Weiltingen liegt am östlichen Ortsrand, Richtung Frankenhofen. Südwestlich grenzt die Kreisstraße AN 47 an, nordöstlich führt die Staatsstraße St 2385 zum einen Richtung B 25 und zum anderen Richtung Staatstraße St 2218.

Mit der geplanten Änderung des Gewerbegebietes ist eine Erweiterung der Bauflächen Richtung Osten auf der Flurnummer 1426 Gemarkung Weiltingen von ca. 1,8 ha und gleichzeitig die Rücknahme ungenutzter Gewerbeflächen auf den Flurnummern 1430 und 1431 Gemarkung Weiltingen von ca. 1,1 ha geplant.

Der Geltungsbereich der Änderung betrifft den unbebauten Bereich und die Erschließungsstraße, hat eine Größe von ca. 4,2 ha und umfasst die Flurstücke 1425, 1426, 1426/1, 1428, 1429 (teilw.), 1429/1 (teilw.), 1430 (teilw.), 1431 (teilw.), 1432 (teilw.) der Gemarkung Weiltingen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

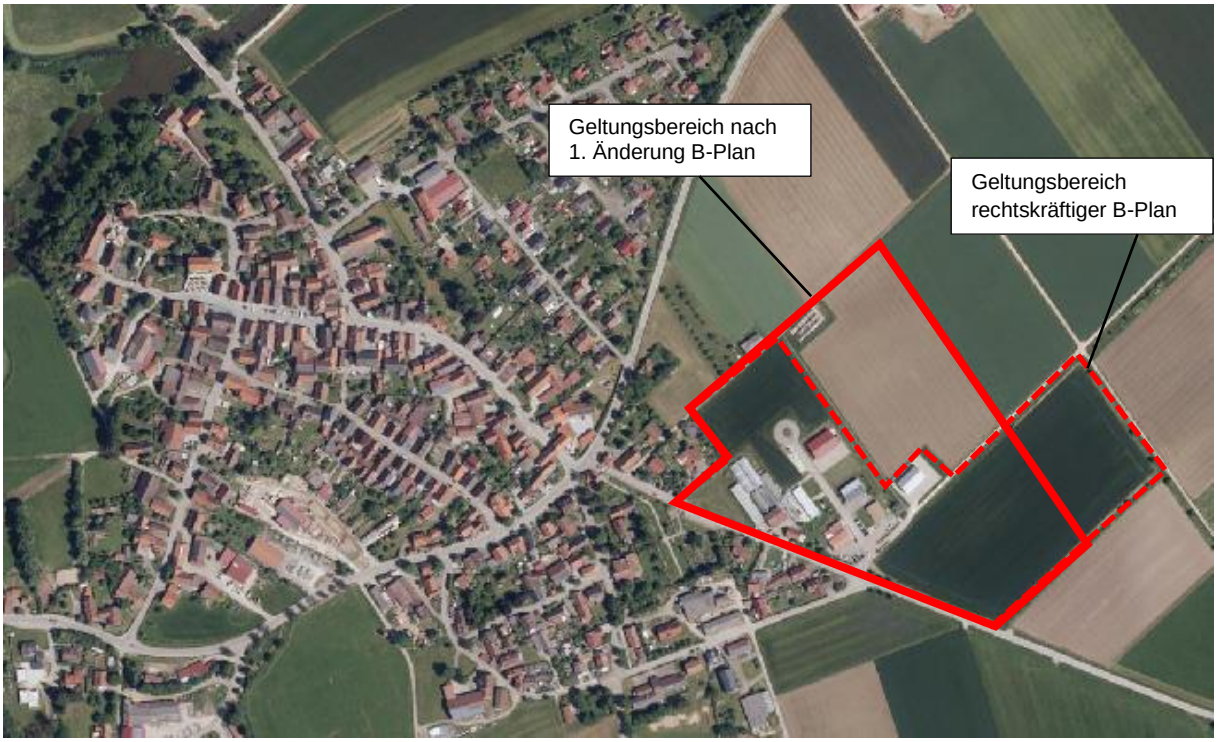

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

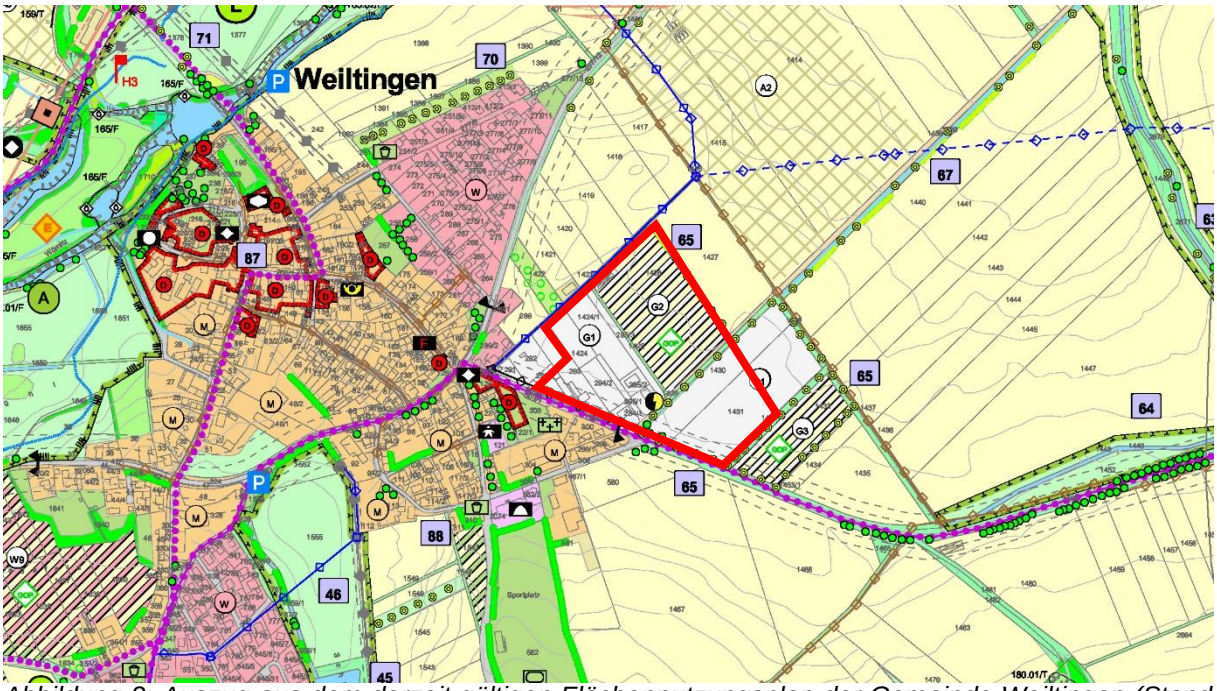

Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiltingen (Stand 2005) mit Umgriff der Bebauungsplanänderung

Die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehenen Flächen zur Erweiterung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan decken sich somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich. Der Bebauungsplan ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

<u>Landes- und Regionalplanung</u>

Der Markt Weiltingen hat keine Zentrumsfunktion. Das Kleinzentrum Wilburgstetten und das Mittelzentrum Dinkelsbühl befinden sich in näherer Umgebung.

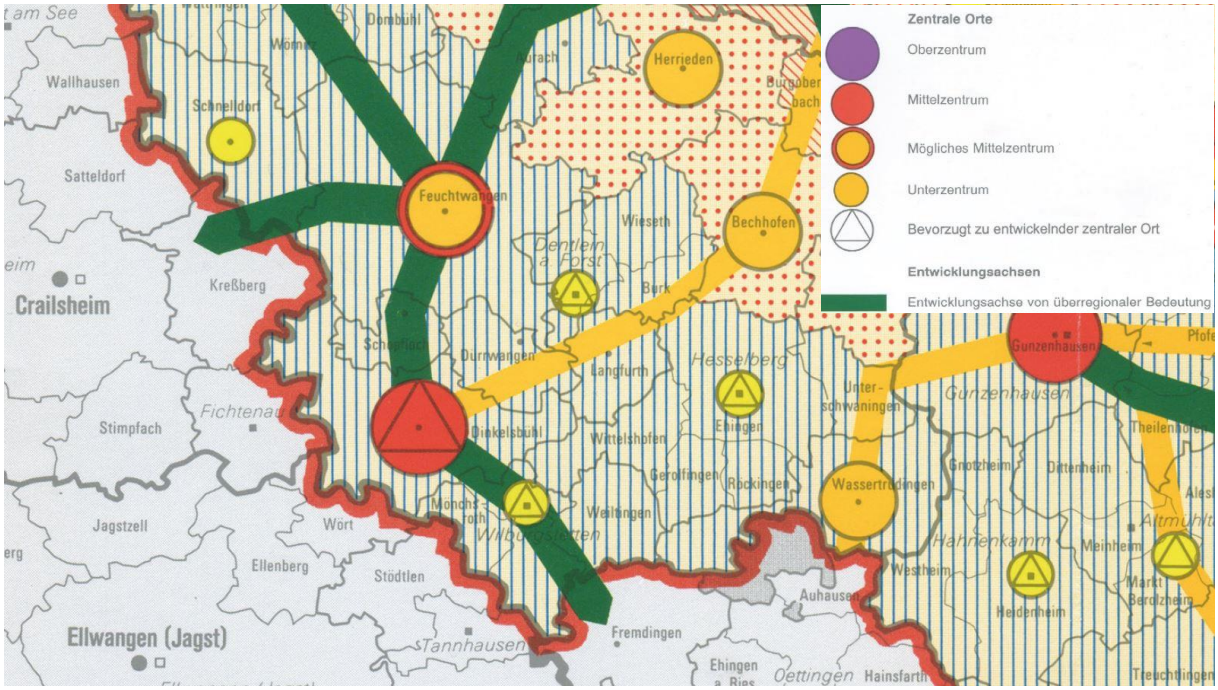

Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern
(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für
  Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung
(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.

RP8 GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN DER ENTWICKLUNG IN DER REGION WEST-MITTELFRANKEN (8)

1.2

Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RP 8 3.1 Siedlungswesen
3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparken auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

RP 8 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebereich

7. 1. 4. 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(…)

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt sich um die Änderung bzw. bedarfsgerechte Anpassung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Schaarfeld".

4. Bedarfsermittlung

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich durch Anfragen nach Gewerbegrundstücken.

Die ungenutzten Gewerbeflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in privater Hand und stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Diese werden im Zuge der Bebauungsplanänderung teilweise, dem erwartenden Bedarf entsprechend zurückgenommen. Die verbleibenden Flächen dienen zur Weiterentwicklung des ortsansässigen Sägewerkes. Weitere freien Gewerbegrundstücke sind nicht vorhanden.

Mit der Bebauungsplanänderung stehen abzüglich der Flächen in privater Hand ca. 1,8 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

Mit der Bebauungsplanänderung reagiert der Markt Weiltingen auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbebauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen.

5. Alternativenprüfung

Im Gemeindegebiet sind derzeit keine verfügbaren Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die ungenutzten Gewerbeflächen werden bedarfsgerecht zurückgenommen.

Um den Konflikt zwischen Wohnbebauung und Gewerbe so gering wie möglich zu halten, weist die Stadt weitere Gewerbeflächen in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet aus. Der Standort bietet eine gute Verkehrsanbindung über die direkt angrenzende Kreisstraße und weist zur bestehenden Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand auf.

Aus den oben genannten Gründen ist zur Bereitstellung von Gewerbeflächen aktuell keine Alternative gegeben.

6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Die Festsetzungen der Ursprungsfassung werden für den Erweiterungsbereich übernommen.

Entsprechend der angestrebten Nutzung ist für das geplante Baugebiet die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, sowie die maximal zulässigen Vollgeschosse und die Dachneigung definiert.

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, das heißt 80 % der Grundfläche dürfen mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zudem darf die maximale Geschossfläche (GFZ) maximal 1,6 betragen.

Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde eine umlaufende Baugrenze festgesetzt. Dies lässt dem Bauherrn einen gewissen Spielraum für den endgültigen Standort der Gebäude. Zudem wird Raum für die Randeingrünung des Gebietes geschaffen.

7. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Weiltingen. Südwestlich verläuft die Kreisstraße AN 47. Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Erschließungsstraße „Am Schaarfeld", die bedarfsgerecht verlängert wird. Für die Erweiterung der Gewerbeflächen in östlicher Richtung ist eine weitere Stichstraße mit Wendeanlage geplant.

Ein direkter Zugang von den Gewerbegrundstücken auf die vorbeiführende Kreisstraße ist nicht zulässig.

Auf das Gewerbegebiet wirken die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone der Kreisstraße ein. Diese sind im Planteil dargestellt. Die Bauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die

Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden. Mit der Bepflanzung (Bäume etc.) ist außerhalb der Sichtdreiecke ein Mindestabstand von 8,5 m zum Fahrbahnrand der Straßen einzuhalten.

Die Feldwege bzw. Wirtschaftswege im Geltungsbereich bleiben unverändert erhalten.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss des bestehenden Schmutzwasserkanals.

Die Niederschlagswässer müssen auf den Grundstücksflächen gesammelt, rückgehalten und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserableitung abgegeben werden. Bei Bedarf ist eine Regenwasserbehandlung (z.B. Sedimentationsanlage) erforderlich. Für die zukünftigen bebaubaren Flächen ist für jedes Bauvorhaben ein gesonderter Nachweis unter Beachtung der aktuell geltenden einschlägigen Regelwerke zu erbringen.

Für die Dimensionierung der Regenwasserrückhaltung aller befestigten Flächen ist das 5-minütige, 5- jährliche Regenereignis anzusetzen. Es sind mindestens 300m³ Rückhaltevolumen je ein ha befestigter Fläche nachzuweisen. Der max. mögliche Drosselabfluss beträgt 15 l / (s x ha befestigte Fläche).

Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen.

Es ist, soweit möglich, für Dachflächen eine Versickerung und Regenwassernutzung auf den Grundstücken anzustreben. Das Dachflächen- Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in Form einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkVO einzuhalten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen. Die Möglichkeit des Zuflusses von Oberflächenwasser aus Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Flächen ist baulich zu unterbinden (Nachweis im Bauantrag). Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Wasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung (auch Löschwasser) zu achten.

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

8. Emissionen, Immissionen

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße AN 47 oder den Erschließungsstraßen / Gemeindestraßen beeinträchtigen können.

Um Konflikte zur angrenzenden gemischten Bebauung auszuschließen, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Gewerbeflächen flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

9. Denkmalschutz

Größtenteils befinden sich auf der Planfläche keine Bodendenkmäler. Der südöstliche Bereich liegt im Bereich eines Bodendenkmales.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmales notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und

Lärmemissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

11. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

12. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und näherem Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

Es befinden sich im Plangebebiet und direkt angrenzend Ökoflächen. Diese bleiben, mit Ausnahme im Bereich der geplanten Erschließungsstraße weitestgehend erhalten.

13. Artenschutzrechtlichen Belange

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Kapitel 4 so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02: Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche und der Schafstelze erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufge-stellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.
- M03: Vor Beginn der Bauarbeiten und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Ende August eine Vergrämung des Rebhuhns erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen dessen muss der Bewuchs im gesamten Vorhabensgebiet während dieses Zeitraums durchgehend sehr niedrig gehalten werden.
- M04: Die Altgrasstreifen mit Gehölzen (Nr. 1 in Abb. 3) im Nordosten des Vorhabensgebiets sind als Vogelbruthabitat zu erhalten. Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel ist dort zu vermeiden. Dazu dürfen die genannten Altgrasstreifen bei den Bauarbeiten weder be-fahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, sind orts-feste Bauzäune zu installieren.
- M05: Die Feldwege im Untersuchungsgebiet dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.
- M06: Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- M07: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Be-pflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogel-schutz 53/54, 2017).
- M08: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M09: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
  - Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.

- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m2 50-100cd/m2, für Flächen über 10m2 2-5cd/m2. In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m2 eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchten-höhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe An-bringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

• M10: Um Störungen des Rebhuhns im Nordwesten des Untersuchungsgebiets zu vermeiden, sind die Zufahrtswege während der Bauphase ausschließlich von der Einfahrt des bestehenden Gewerbegebiets („Am Schaarfeld") her anzulegen.
• M12: Um eine Störung des Rebhuhns durch betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht, Abgas und Schadstoffe (Anwesenheit von Menschen) zu vermeiden, ist am nordöstlichen Rand des Vorhabensgebiets eine zweireihige Hecke als Puffer anzulegen. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten auszuwählen.
• CEF-01: Als Ersatz für die vier zerstörten Fortpflanzungsstätte der Feldlerche müssen an geeigneter Stelle eine 2 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Blühfläche/streifen oder Ackerbrache entstehen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

14. Grünordnung

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Randeingrünung des Planungsgebietes

Das Gewerbegebiet wird nach mehreren Richtungen zur freien Landschaft hin eingegrünt.

Entlang der Kreisstraße AN 47 wird eine Baumreihe aus 6 Linden (Pflanzqualität: Hochstamm 3XV, StU 16 – 18 cm) gepflanzt.

Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die gesamten Randflächen werden mit dreireihigen Hecken entsprechend Pflanzschema bepflanzt. Die direkt an die Bebauung von Weiltingen angrenzenden Randflächen werden nicht bepflanzt.

In einem Teil der Randbereiche wird das anfallende Oberflächenwasser in Geländemulden gesammelt.

Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend (20%) großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.

Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Durch die Gehölzanpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen im Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

Bodenversiegelung

Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen. Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren. Deshalb sind Stellplätze und Lagerflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Beleuchtung/Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten zu unterhalten und zu gestalten, dass sie sich in Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen und beleuchtete Firmenschriftzüge (aktiv oder passiv) dürfen Oberkante max. bis 4 m Höhe (Erdgeschoss) angebracht werden. Zur freien Landschaft dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Werbepylone dürfen eine Höhe von max. 10 m nicht überschreiten.

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den anliegenden Wegen und Straßen nicht geblendet wird.

Lampen dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Max. Masthöhe = Max. Traufhöhe Gebäude.

Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern.

Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken:

Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen.

Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. (max. Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen).

Freiflächengestaltung

Um eine angemessene Gestaltung der Grünflächen zu erzielen, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, Versieglungsumfang und –material, zur Entwässerung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Standort, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze macht. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, geplante Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.

Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Schaarfeld" findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Ausgleichsflächenberechnung

Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff wird bedingt durch:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad
- dem Eingriff ins Landschaftsbild

dem Typ A des Leitfadens - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft zugeordnet.

Kategorie I:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden intensiv genutzte Ackerflächen überbaut, bzw. aus dem Geltungsbereich genommen. Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Ausgleichsfaktor von 0,8 festgesetzt.

BNT	**WP**	**Eingriffsfläche (m²)**	**Eingriffs-faktor/GRZ**	**Kompensationsbedarf in Wertpunkten**
intensiv bewirtschafteter Acker (Liste 1a)	3	18.850	0,8	45.240
				Ges. 45.240

Abzug

BNT	**WP**	**Eingriffsfläche (m²)**	**Eingriffs-faktor/GRZ**	**Kompensationsbedarf in Wertpunkten**
intensiv bewirtschafteter Acker (Liste 1a)	3	11.000	0,8	26.400
				Ges. 26.400

45.240 WP – 26.400 WP = 18.840 WP	**Ausgleichsbedarf nach Abzug der herausgenommenen Fläche**

CEF- Maßnahmen

Der notwendige Ersatz für das Feldlerchenrevier erfolgt auf Flurstk 1849 in der Gemarkung Veitsweiler. Die Fläche liegt maximal 1.100 m südwestlich vom Geltungsbereich.

Das Flurstk. 1849 wird derzeit als Wirtschaftswiese intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Bereich von Flurstk. 1849 und westlich davon verlaufen Hochspannungsleitungen.

Südlich von Flurstk. 1849, am „Weihergraben" stehen Ufergehölze.

Für die notwendige CEF- Maßnahme für das Feldlärchenrevier wird im Südosten von Flurstk. 1849 eine 2.300 m² große Teilfläche als Blühfläche angelegt.

Zu den Starkstromleitungen werden 100 m, zu den Ufergehölzen werden 50 m Abstand eingehalten.

Lage der CEF-Maßnahme Flurstk. 1849

Entwicklungsziel CEF - Maßnahmen:

Blühfläche als Feldlerchenausgleich, Größe 2.300m²

Pflegemaßnahmen für die CEF - Maßnahme:

Der Aufwuchs wird jährlich im Frühjahr vor 1. März und Herbst ab 1. Oktober gemäht. Bei jedem Mähgang werden maximal 50% der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird von 1. März bis 31. Oktober ein „Wälzverbot" festgesetzt.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Gemäß artenschutzrechtlichen Gutachten sind insgesamt 4 Feldlerchenreviere betroffen.

1 Feldlerchenrevier ist durch die Erweiterungsfläche im Nordosten, 3 Reviere sind durch die bereits festgesetzten Gewerbeflächen betroffen.

Es wird zunächst der Ausgleich für ein Feldlerchenpaar geschaffen, der vor Beginn der Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen ist.

Der Ausgleich für die verbleibenden 3 Reviere wird zunächst nicht erbracht, da in den nächsten 5 Jahren in diesem Bereich keine Bautätigkeit zu erwarten ist. Bei einer Bebauung der Gewerbefläche südlich der Erschließungsstraße ist eine erneute spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen und die artenschutzrechtlichen Belange auf dessen Grundlage auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen, entlang der Grenze des Gewerbegebietes, kann der **Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild** zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.

Gestaltungsmaßnahmen im Erweiterungsbereich:

Neuanlage: Hecke mit Bäumen (B 112) 200 m x 5 m = 1.000 m².

Neuanlage: extensives Grünland entlang Heckenpflanzung (G 212) 200 m x 5 m = 1.000 m².

Heckenpflanzung

Entlang der Grenze des geplanten Gewerbegebietes wird ein mind. 10 m breiter Grünstreifen angelegt und als private Grünfläche gesichert.

In dem Grünstreifen wird eine 3-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzschema gepflanzt. (Mindestgröße: Heister H 60 – 80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm).

Die Restfläche des Grünstreifens wird als extensive Wiese einmal jährlich gemäht.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

Ersatzflächenberechnung

Standort/ Ausgangs-zustand	**Bewertung Ausgangs-zustand in WP**	**Prognose-zustand**	**Bewertung Prognose-zustand in WP**	**Fläche (m^2)**	**Auf-wertung**	**Ausgleichs umfang**
GE Schaarfeld intensiv bewirtschaft eter Acker A11	2	Hecke Mesophiles Gebüsch B112	10-1	1.000	7	7.000
GE Schaarfeld intensiv bewirtschaft eter Acker A11	2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland. G 212	8	1.000	6	6.000
Flst. 1849 Intensiv-grünland G11	3	Artenarmes Extensiv-grünland G213	8	2.300	5	11.500
					Gesamt:	24.500

Ausgleichsbilanz:

Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen 24.500 WP

Ausgleichsbedarf 18.840 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Pflanzenauswahllisten, Heckenpflanzschema

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume StU 16 – 18 cm, Heister 3XV 300 – 350 cm)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzschema für 3-reihige Hecke

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m, Sträucher 2 X V, H 60 - 150

(30 m Pflanzschema)

Ri	Ri	Ca	Co	Ac	Ro	Cr	Ri	Co	Co	Li	Sa	Co	Co	Co	Ri	Cr	Cr	Ro	Li
al	al	be	ma	ca	ca	mo	al	av	av	vu	ni	sa	sa	av	al	mo	mo	ar	vu

Pr	Pr	Ca	Ca	Li	Li	Cr	Cr	Co	So	Li	Co	Co	Ac	Ac	Ri	Ri	Cr	Li	Li
pa	pa	be	be	vu	vu	mo	mo	av	au	vu	sa	sa	ca	ca	al	al	mo	vu	vu

Li	Li	Ca	Ca	Co	Co	Ro	Co	Sa	Ri	Ri	Co	Ac	Cr	Cr	Ro	Ca	Ca	Ri	Sa
vu	vu	be	be	ma	ma	ar	sa	ni	al	al	av	ca	mo	mo	ca	be	be	al	ni

Pflanzenliste:

(20 m)	Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
	Ca be	Carpinus betulus	7 Stk	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
	Co av	Corylus avellana	5 Stk	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
	Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
	Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
	Cr mo	Crataegus monogyna	8 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
				So au	Sorbus aucuparia	1 Stk

Abwägung

Da die Gemeinde Weiltingen gut erschlossener Gewerbeflächen bedarf, um vor Ort dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen und den Ansiedlungswünschen von Gewerbebetrieben gerecht zu werden kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden. Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Kreisstr.,

Bestehende Betriebe, Ackernutzung) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als eher gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. – maßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

15. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt erstellt. Der Umweltbericht wird aktuell noch ausgearbeitet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung als Anlage der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 12.09.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

Anlagen:

saP vom August 2022