

Gemeinde Weitingen

Landkreis Ansbach

1. Änderung Bebauungsplan „Am Schaarfeld“ mit integriertem Grünordnungsplan

Umweltbericht

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11
91555 FEUCHTWANGEN
TEL 00499852- 3939
FAX- 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Aufgestellt:
Feuchtwangen, den 03.05.2023



Schmidt
Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3	LAGE UND bESTANDBESCHREIBUNG	3
4	FESTSETZUNGEN.....	4
5	UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN.....	14
6	SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN	18
6.1	Bayerische Biotopkartierung.....	18
6.2	Bodendenkmäler.....	18
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
8	BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN	22
9	anderweitige Lösungsmöglichkeiten, Auswahlgründe.....	27
10	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten.....	27
11	UVP Bedarf.....	27
12	ABWÄGUNG.....	28

1 PLANUNGSANLASS

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schaarfeld" beabsichtigt die Gemeinde Weiltingen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke und der aktuellen Nachfrage entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Gewerbegebietes zu schaffen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiltingen ist die Erweiterungsfläche als Gewerbefläche dargestellt.

3 LAGE UND BESTANDBESCHREIBUNG

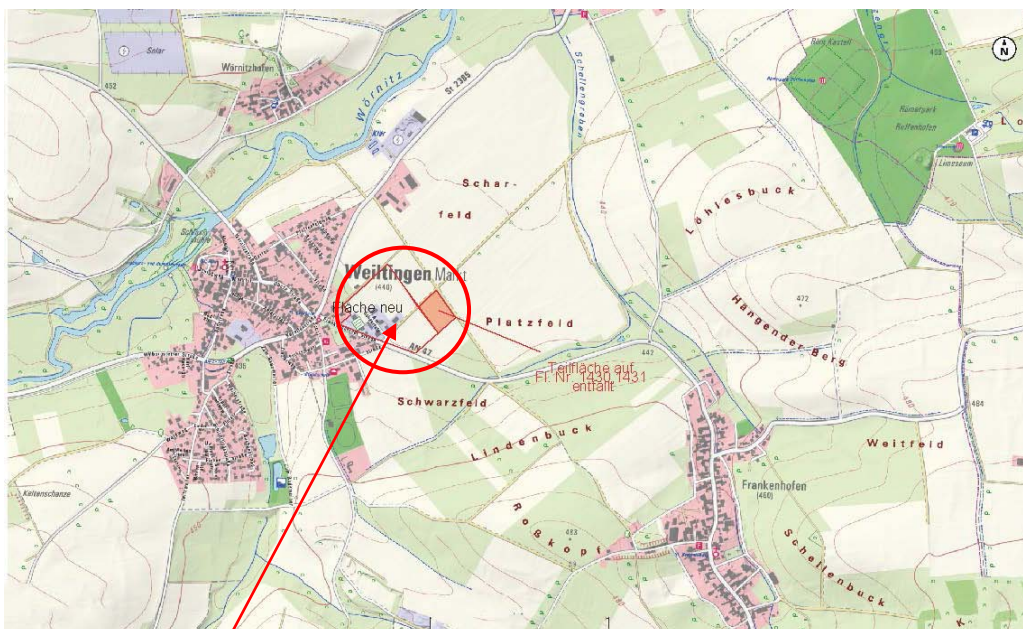
Das Planungsgebiet gehört zum Vorland der Südlichen Frankenalb (110) und zählt zum Hesselberggebiet (110.1). Dabei handelt es sich um ebenes Gelände in der weiten Talraumniederung der Wörnitz. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 440 m über NN.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weiltingen. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich der direkt angrenzenden Ortsverbindungsstraße von Weiltingen nach Frankenhofen (AN 47) liegt ein Mischgebiet und landw. Flächen.

Das Gewerbegebiet hat bisher eine Gesamtfläche von ca. 6,7 ha.

Die 1. Änderung umfasst eine Erweiterung von 1,8 ha im Nordosten und eine Reduzierung von 1,1 ha im Osten des Geltungsbereiches.

Der Bereich der Änderung wird derzeit als Acker landw. genutzt



Lage Planungsgebiet (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

4 FESTSETZUNGEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, mit der Einschränkung, dass zur Erreichung der Höchstgrenze das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Es gilt die offene Bauweise.

4. Schutzzonen

Die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße AN 47 ist mit 15m Abstand zum Fahrbahnrand im Planteil festgesetzt.

5. Grünordnung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

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 aufgestellt 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 befahren, 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 Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, 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 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.

M13: Um Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist bei einer geplanten Eingrünung des Baugebiets Folgendes zu beachten: Die Gehölze sind locker stehend und maximal zweireihig zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind heimische, kleinwüchsige Arten zu verwenden.

M14: Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden.

M15: Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

5.2 Pflanzgebot Randeingrünung

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Gewerbegebiet wird nach mehreren Richtungen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Entlang der Kreisstraße AN 47 wird eine Baumreihe aus 6 Linden (*Tilia platyphyllos* oder *Tilia cordata*); Pflanzqualität: Hochstamm 3XV, StU 16 – 18 cm) gepflanzt. Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die gesamten Randflächen werden mit 3-reihigen Hecken entsprechend Pflanzschema und einzelnen Bäumen bepflanzt. Die direkt an die Bebauung von Weiltingen angrenzenden Randflächen werden nicht bepflanzt.

Wiesenpflege:

Die Grünfläche entlang der Heckenpflanzungen wird als extensive Wiese genutzt. Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfungsschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September. 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).

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

5.3 Pflanzgebot innere Durchgrünung

20 % der jeweiligen Grundstücke sind als Grünflächen auszubilden. 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.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

5.4 Ersatzmaßnahme (CEF – Maßnahme)

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. Mit einer Masthöhe unter 40 m.

Südlich von Flurstk. 1849, am „Weihergraben“ stehen Ufergehölze. Für die notwendige CEF- Maßnahme für das Feldlärchenrevier wird im Südosten von Flurstk. 1849 eine ca. 1,67 ha große Teilfläche als Blühfläche angelegt.

Wenn zu den Starkstromleitungen und Ufergehölzen 50 m Abstand eingehalten werden verbleiben ca. 1,2 ha für die CEF-Maßnahme. Die Restflächen von 4.735 m² werden als Ersatzfläche gerechnet.



Entwicklungsziel CEF - Maßnahmen:

Diese Maßnahmen werden im Rahmen einer 5 jährigen Bachelorarbeit als ökologische Baubegleitung überwacht und dokumentiert.

Mit ökologischer Baubegleitung

Schaffung eines Feldlerchenlebensraums und Entwicklung geeigneter Bewirtschaftungsmaßnahmen für den Zeitraum nach der ökologischen Baubegleitung.

Strategie:

1. Entzug möglichst vieler Nährstoffe aus der Fläche
In Zusammenarbeit mit der ökologischen Baubegleitung, wird in den ersten 5 Jahren versucht, möglichst viele Nährstoffe der Fläche zu entziehen. Hierzu soll im zeitigen Frühjahr mit der Mahd begonnen werden. Hierbei müssen Rahmenbedingungen, wie Brutbeginn, Brutalität, Befahrbarkeit und Witterung berücksichtigt werden.
2. Schaffung vegetationsfreier Bereiche
Schaffung von Habitat Zonen für die Feldlerche durch Oberbodenabtrag. Hierbei werden 10 mal ca. 10m² Grasnarbe abgetragen. Die Schälentiefe beträgt etwa 5 cm. Der Aushub muss aus der Fläche abgefahren werden.
3. Bewirtschaftung der Fläche im Rahmen einer felderchenorientierten Nutzung
Möglichst starker Nährstoffentzug durch häufige Schnittnutzung unter Aussparung der Feldlerchenstandorte. Ab August soll durch möglichst häufige Schnittnutzung Die Aushagerung beschleunigt werden.

Nach ökologischer Baubegleitung:

Ziel:

Schaffung einer Fläche zur Reproduktion von Feldlerchen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der ökologischen Baubegleitung.

Strategie:

Die Fläche wird in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Schnittzeitpunkten geteilt. Dies beinhaltet den oberen, trockenen und braunerdehaltigen Teil und den unteren, feuchteren gleyigen Teil. Von der ökologischen Baubegleitung wird eine Karte mit der geplanten Abgrenzung erstellt.

Maßnahmen:

1. Mahd der tiefergelegeneren, feuchteren Hälfte der Fläche soll ab der 4. Maiwoche stattfinden.
2. Mahd der höhergelegenen trockeneren Fläche soll ab der 3. Juniwoche stattfinden
3. Mindestzeitversatz zwischen der Mahd der einzelnen Blöcke muss 4 Wochen betragen.
4. Der zweite Schnitt auf der jeweiligen Hälfte soll 6 Wochen nach dem ersten Schnitt ausgeführt werden.
5. Erarbeitete Werte durch die ökologische Baubegleitung können von den aktuell angenommenen Buchwerten abweichen und zu Verschiebung der Pflegetermine führen.
6. Die Mahdgeschwindigkeit ist auf 6km/h zu beschränken
7. Ab August können die Schnitttermine frei gewählt werden.
8. Nach Ende der Vegetationsperiode muss die Fläche noch einmal vollständig geschnitten werden. (frühestens. Ab dritter Septemberwoche). Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung werden Erkenntnisse gewonnen, welcher Schnittzeitpunkt sich als ideal erweist und der Mahdtermin sich verschiebt.

Grundsätze:

1. Die Fläche darf ab dem 16.3. nicht mehr befahren werden, außer zur Ernte oder zur Bereinigung von angeschwemmtem Treibgut. Ein Abschleppen oder Walzen ist ab dem 16.3. nicht mehr zulässig.
2. Auf der Fläche besteht zukünftig ein Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und ein Verbot zur Düngung.
3. Die Anwendung von Präparaten der biologisch dynamischen Landwirtschaft ist zulässig, sofern diese keine Düngewirkung erzeugen.
4. Eine Kalkung ist nur bei nachgewiesenem akutem Mangel zulässig.

Extensivgrünland, davon 1,2 ha als Feldlerchenausgleich (G213) 16.735 m².

Zeitliche Umsetzung der CEF - Maßnahmen:

Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für die drei weiteren Feldlerchenreviere wird erst mit Bebau der Erweiterungsflächen im Südosten hergestellt. Diese sind ebenfalls vor Baubeginn umzusetzen und müssen funktionsfähig sein. Die vorliegende saP verliert nach 5 Jahren ihre Gültigkeit. Sollte der Zeitraum zwischen Stand des Gutachtens und der Umsetzung länger als 5 Jahre betragen, ist gegebenenfalls eine neue spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen.

6. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m ²]	Tag (L _{EK,tags})	Nacht (L _{EK,nachts})
GE1	20.227	55	40
GE2	1.807	60	45
GE3	19.035	64	49
GE4	15.485	67	52

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schaarfeld“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schallschutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert.

Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen;
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Prallscheiben vor den Fenstern;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserleitung sind dabei zu beachten. Dem Bauantrag sind Schnitte beizufügen.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Erdaufschüttungen für Lärm- und Sichtschutzwälle sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Erdwälle sind zu bepflanzen.

Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung im

ingeschränktem Gewerbegebiet von 0-52°

im Gewerbegebiet von 0-30°

die Dacheindeckung für Sattel-, Pult- und Flachdächer sind in den Farbtönen naturrot oder rotbraun auszuführen und können mit den Materialen Ziegel, Sandwichblech oder Trapezblech erfolgen.

Bei Flachdächern wird ein begrüntes Dach empfohlen.

Fassaden

Für die Farbgestaltung der Wandflächen sind landschaftsbezogene Farbtöne zu verwenden, grelle Farben sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen und beleuchtete Firmenschriftzüge (aktiv oder passiv) dürfen Oberkante max. bis 3m Höhe (Erdgeschoß) angebracht werden. Zur freien Landschaft hin dürfen keine leuchtenden (aktiv oder passiv) Werbeanlagen errichtet werden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in einer Rückhaltefläche innerhalb des Geltungsbereichs zurückgehalten. Der Ablauf erfolgt über den bestehenden Wegseitengraben.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen

2. Artenauswahllisten, Heckenpflanzschema

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, mDb, StU 16-18 cm)

Obstbaumhochstamm

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

3. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist uneingeschränkt zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden.

4. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Zustimmung zu einer notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals kann daher nur in Aussicht gestellt werden, sofern vorab die bodendenkmalfachlich besonders sensiblen Teilflächen durch eine geeignete Voruntersuchung eingegrenzt werden.

Die aufgeführte Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten. 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 im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

6. Hinweise zu DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Weiltingen, Schloßweg 11,

91744 Weiltingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

III. INKRAFTTRETEN

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt gem. § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die früheren planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung außer Kraft. Der verbleibende Geltungsbereich der Ursprungsfassung bleibt von der Änderung unberührt.

5 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde vom BÜRO FÜR ARTENSCHUTZGUTACHTEN ANSBACH, Markus Bachmann Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach, Bearbeiterin: Alina Biermann B.Eng. (FH) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.</p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum von April bis Juni 2022 viermal begutachtet. Folgende Inhalte wurden der saP von Alina Biermann / Markus Bachmann übernommen:</p> <p>Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie</p> <p>Flora Die Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums ist nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ansbach nicht Teil dieser Prüfung. Es wurde keine Bestimmung der vom Vorhaben betroffenen Pflanzenarten entsprechend der Anlage 3 "Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes", Nrn. 1 - 3 (z. B. Artenzahlen insgesamt, biotoptypische Gilden; besondere Artenvorkommen; Grenzfälle der Berücksichtigung von Spezies) mit Bezug zu den Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums nach Anlage 4, vorgenommen.</p> <p>Säugetiere Nach den natürlichen Verbreitungsgebieten der Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Auswertung der weiteren Datengrundlagen sind in Weiltingen Vorkommen von Fledermäusen möglich.</p>
---	--

	<p>Bekannt sind Nachweise des Großen Mausohrs, des Braunen Langohrs, der Breitflügelfledermaus, der Fransenfledermaus sowie der Wasserfledermaus in Weiltingen, Frankenhofen und Veitsweiler (ASK 1990 -2007). Aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit ist auch mit der Zwergfledermaus im Ortsgebiet Weiltingen zu rechnen.</p> <p>Potenzielle Fledermausquartiere können sich an den Häusern des bestehenden Siedlungs- bzw. Gewerbebereichs befinden. Da dort durch das Bauvorhaben nicht direkt eingegriffen wird, ist eine Beeinträchtigung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht zu erwarten.</p> <p>Jagende Fledermäuse sind an den Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten. Außerdem ist die Bestrahlung von Gehölzstrukturen bei der Beleuchtung des Gewerbegebiets zu vermeiden.</p> <p>Für weitere nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Säugetierarten kommen im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.</p> <p>Reptilien</p> <p>Bei den Begehungen des Untersuchungsgebiets wurden keine Individuen der Zauneidechse gefunden.</p> <p>Für weitere nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Reptilienarten kommen im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.</p> <p>Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere</p> <p>Im Untersuchungsgebiet kommen keine geeigneten Habitatstrukturen für nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter und Weichtiere vor. Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.</p> <p>Vögel</p> <p>Im Untersuchungsgebiet wurden bei den Begehungen die in Tabelle 3 aufgeführten Vogelarten nach-gewiesen.</p> <p>Feldlerche, Wiesenschafstelze, Goldammer und Rebhuhn sind als saP-relevant und dem Vorhaben gegenüber empfindlich einzustufen.</p> <p>Kiebitz, Rauchschwalbe, Rotmilan und Wiesenweihe sind als Durchzügler bzw. Nahrungsgäste einzuordnen.</p>
--	---

	<p>Deren Fortpflanzungsstätten liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets und werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die anderen erfassten Arten werden als „Allerweltsarten“ eingestuft, bei denen aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt bzw. sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population durch Störung nicht signifikant verschlechtert.</p> <p>Eine potenzielle Betroffenheit der Nahrungsgäste und „Allerweltsarten“ durch das Bauvorhaben im Sinne des Tötungsverbots ist nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere bei Einbau großer, spiegelnder Glasfronten.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p>Das Planungsgebiet gehört zu den Talbereichen. Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe. Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estheridenschichten. Sie bilden die flach auslaufenden Unterhänge und zahlreichen flach-inselartigen Erhebungen des Wörnitztals und der kleineren Flusstäler. Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten. Die Talfüllungen werden ausschließlich als Grünland genutzt. Die Grenze Estheridenschichten/Talfüllungen entspricht ungefähr der Acker/Grünlandgrenze.</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p>Die Fläche der geplanten Erweiterung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es besteht keine Bodenversiegelung im Erweiterungsbereich. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.</p>
<p>Schutzgut „Klima“</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich. Von den <i>mittleren Jahrestemperaturen</i> her betrachtet gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).</p>

	<p>Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16, 4° bis 16, 8° C als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortes Weiltingen, angrenzend an die Bebauung.</p> <p>Das bestehende Gewerbegebiet „Am Schaarfeld“ soll nach Nordosten um eine Fläche von ca. 1,8 ha vergrößert im Osten um 1,1 ha verkleinert werden.</p> <p>Die ebene Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.</p> <p>Westlich und südlich grenzt der gültige Bebauungsplan an, östlich und nördlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.</p> <p>Ca. 160 bis 220 m nördlich der geplanten Erweiterung liegt Wohnbebauung.</p> <p>Durch die bestehende Nutzung als Acker, das bestehende Gewerbegebiet und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p>Es befinden sich keine Natur- oder Denkmalschutzgebiete im Erweiterungsbereich.</p> <p>Mehrere Bodendenkmäler sind im Umgriff des Planungsgebietes kartiert, im Erweiterungsbereich sind bisher keine bekannt.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p>Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen und angrenzenden Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>

6 SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

6.1 BAYERISCHE BIOTOPKARTIERUNG

Im Geltungsbereich und im Umkreis von mind. 500 m liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen.

Geschützte Flächen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

6.2 BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Mehrere Bodendenkmäler sind im Umgriff des Planungsgebietes kartiert, im Erweiterungsbereich sind bisher keine bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<u>Bei Durchführung:</u> Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse Baubedingte Wirkfaktoren sind überwiegend zeitlich begrenzte Wirkfaktoren, die während der Bauphase verursacht werden. Baubedingte Wirkungen ergeben sich aus der unmittelbaren Bautätigkeit. Bei diesem Vorhaben scheinen folgende Faktoren relevant: <ul style="list-style-type: none">- Störung, Verletzung und Tötung von am Boden brütenden Vögeln und Zerstörung derer Nester durch Baufeldräumung und sonstiger Bautätigkeiten innerhalb der Vogelbrutzeit,- Störung der Tiere durch Emissionen im Baubetrieb: Lärm, Abgas, Staub, Erschütterungen und optische Reize,- qualitativer und quantitativer Verlust von Vegetations- und Freiflächen durch vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen,- Störung, Verletzung und Tötung von jagenden Fledermäusen bei Bauarbeiten in den Nacht- und Dämmerungszeiten,- Störung, Verletzung und Tötung von Zauneidechsen oder derer Gelege in der Überwinterungs- bzw. Fortpflanzungszeit durch Baufeldräumung und andere Bautätigkeiten,- Fallenwirkung für Kleintiere durch offene Baugruben.
--	--

	<p>Anlagenbedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse Anlagebedingte Wirkfaktoren sind die dauerhaften, von den baulichen Anlagen verursachten Beeinträchtigungen. Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den dauerhaften (neuen) Anlagen. Bei diesem Vorhaben scheinen folgende Faktoren relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Feldvögel durch Umnutzung und Überbauung von Freiflächen, - dauerhafter Verlust von Insektenhabitat und damit Verlust von Nahrungshabitat für zahlreiche Tierarten durch Umnutzung und Überbauung, - Kollisionsrisiko durch große Glasfronten an Gebäuden, - dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Zauneidechsen durch Umnutzung und Überbauung von lückigen Altgras- und Brachebereichen, - Fallenwirkung für Kleintiere von Lichtschächten, Gullideckeln und Ähnlichem, - Zerschneidung des Lebensraums durch durchgängige Bordsteine, Zäune und Ähnliches. <p>Betriebsbedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind die mit dem Betrieb verbundenen Wirkungen. Bei diesem Vorhaben spielen folgende Faktoren eine Rolle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung von Tieren durch Emissionen wie Lärm, Licht, Abgas, Schadstoffe, Staub, Erschütterungen und optische Reize (Anwesenheit von Menschen), - Insektenverluste an Beleuchtung und damit Verlust der Nahrungsgrundlage für zahlreiche Tierarten. <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird teilweise unterbunden.</p>

	<p>Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches im Osten um 1,1 ha Baufläche bleibt die offene Ackerfläche erhalten.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gewerbefläche im Osten bleibt als potentielle Baufläche erhalten.</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden. Das unbelastete Oberflächenwasser wird in einen aufgeweiteten Graben geleitet und von dort zeitverzögert abgeleitet. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches im Osten um 1,1 ha Baufläche bleibt die Versickerungsfähigkeit auf der Ackerfläche erhalten.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gewerbefläche im Osten bleibt als potentielle Baufläche erhalten.</p>
<p>Schutzgut „Klima“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
<p>Schutzgut „Landschaft“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch die bestehende Nutzung als Acker und das angrenzende Gewerbegebiet und die Wohnbebauung ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Durch die Bebauung im Norden und Westen ist die Erweiterungsfläche zudem gut abgeschirmt. Im Süden der Erweiterungsfläche liegen Bauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, in dem sich das Planungsgebiet befindet, ist als eher gering einzustufen. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches im Osten um 1,1 ha Baufläche, die nach drei Seiten an die offene Landschaft angrenzt wird der Eingriff in die Landschaft verringert.</p>

	<p>Das Plangebiet beeinträchtigt keine exponierten, kulturhistorisch wertvollen bzw. landschaftsprägenden Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.</p> <p>Begrünungsmaßnahmen im östlichen Randbereich sollen das Gewerbegebiet nach Osten optisch begrenzen.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gewerbefläche im Osten bleibt als potentielle Baufläche erhalten.</p>
<p>Schutzgut „Biologische Vielfalt“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 entstehen Siedlungsflächen mit einem hohen Verdichtungsgrad. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches im Osten um 1,1 ha Baufläche mit GRZ 0,8 wird Fläche nicht versiegelt, sondern als Ackerfläche erhalten.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gewerbefläche im Osten bleibt als potentielle Baufläche erhalten.</p>
<p>Schutzgut „Mensch“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bestehende Straßen. Das Verkehrsaufkommen und damit verbundene Emissionen werden nicht erheblich gesteigert. Vorhandene Wegeverbindungen bleiben bestehen. Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
<p>Schutzgut „ Sach- und Kulturgüter“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.</p>

Schutzgut „Wechsel- beziehungen“	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Obwohl im direkten Eingriffsbereich keine Gewässer und keine von Amphibien bevorzugten Landhabitats vorhanden sind, kann ein regelmäßiges Durchwandern auch durch Individuen streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch die Reduzierung des nach Osten ragenden Geltungsbereiches um 1,1 ha Baufläche wird Bebauung und damit mögliche Störung von Wechselbeziehungen verhindert.</p> <p>Die Gefahr von projektbedingt entstehenden anlagen- und betriebsbedingten Individuenverlusten kann durch Vermeidungsmaßnahmen auf das Niveau des allgemeinen Lebensrisikos minimiert werden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u></p> <p>Die Fläche der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Die Gewerbefläche im Osten bleibt als potentielle Baufläche erhalten.</p>
--	--

8 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</p> <p>Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 aufgestellt 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
--	---

	<p>ein bis zwei Meter lang sein.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 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 befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, sind ortsfeste 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 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 Bepflanzung 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:<ul style="list-style-type: none">- 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
--	--

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 Anbringung, 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 Vorhabensgebietes eine zweireihige Hecke als Puffer anzulegen. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten auszuwählen. <p>4.2 CEF-Maßnahmen CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (= vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen) i.S.v. §44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG. Sie sollen betroffene Lebensräume und Arten in einen Zustand versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten</p>
--	--

	<p>Eingriff schadlos zu verkraften. Diese müssen rechtzeitig, also vor Beginn der Baumaßnahmen, umgesetzt werden, um ihre Wirksamkeit bereits vor dem Eingriff zu garantieren.</p> <p>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.</p> <p><u>Private Flächen</u> 20 % der jeweiligen Grundstücke sind als Grünflächen auszubilden. Die begrünter Flächen sind mindestens zur Hälfte mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.</p> <p>Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.</p> <p>Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehen Pflanzmaßnahmen enthalten sein.</p> <p><u>Öffentliche Flächen</u></p> <p>Eingrünung des Planungsgebietes Die Erweiterung des Gewerbegebietes und die neue Grenze nach der Reduzierung werden nach Osten zur freien Landschaft hin mit einer dreireihigen Hecke eingegrünt.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p>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.</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten. Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem zur Kläranlage geleitet.</p>

	<p>Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden. Das unbelastete Oberflächenwasser wird in einen aufgeweiteten Graben geleitet und von dort zeitverzögert abgeleitet.</p> <p>Durch die Anlage der Regenrückhaltemaßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Um das Aufheizen von Freiflächen möglichst zu reduzieren wird die Bodenversiegelung auf das nötige Minimum reduziert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. -
Schutzgut „Landschaft“	<p>Eingrünung des Planungsgebietes</p> <p>Das Gewerbegebiet wird nach mehreren Richtungen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Entlang der Kreisstraße AN 47 wird eine Baumreihe aus 6 heimischen Linden (Sommerlinde, Winterlinde, Pflanzqualität: Hochstamm 3XV, StU 16 – 18 cm) gepflanzt. Sichtdreiecke sind freizuhalten.</p> <p>Die gesamten Randflächen werden mit dreireihigen Hecken entsprechend Pflanzschema und einzelnen Bäumen bepflanzt.</p> <p>Die direkt an die Bebauung von Weiltingen angrenzenden Randflächen werden nicht bepflanzt.</p> <p>In einem Teil der Randbereiche wird das anfallende Oberflächenwasser in Geländemulden gesammelt.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	<p>Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schaarfeld“ vorzulegen.</p> <p>Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.</p> <p>Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem</p>

	Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Keine Maßnahmen

9 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schaarfeld“ soll eine Teilfläche von 1,1 ha, die derzeit nicht verfügbar ist aus dem Geltungsbereich genommen werden. Um weiterhin die Gewerbeflächen anbieten soll eine direkt angrenzende Ackerfläche von 1,8 ha als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Der gewählte Standort ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Ver- und Entsorgung sind durch das angrenzende Gewerbegebiet gesichert bzw. leicht zu erweitern. Aufgrund der bestehenden Belastungen (Ortsrand, Gewerbegebiet, Ackernutzung) 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.

10 VERWENDETE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

11 UVP BEDARF

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m² Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

12 ABWÄGUNG

Da die Gemeinde Weiltingen gut erschlossener Gewerbeflächen bedarf, um vor Ort dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden. Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ortsrand, 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 der Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

Aufgestellt: Weiltingen, den

.....
1. Bürgermeister