

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Stadt Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“

Beinhaltet sind die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“ und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 12 für das Gebiet „Hattenhof - Stadtnah im Grünen“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

mit Umweltbericht

Stand: [04.10.2023](#)

Oberbürgermeister der Stadt Weißenburg i. Bay.

.....
Jürgen Schröppel

Planverfasser:

hackl ■ Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH
hofmann ■ Marktplatz 18, 85072 Eichstätt

.....

Seite 1 von 85/ Stand [04.10.2023](#)

A.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
A.1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
A.1.1.	Ziele und Zwecke der Planung	5
A.1.2.	Anlass und Erforderlichkeit	6
A.2.	Beschreibung des Plangebiets	7
A.2.1.	Räumliche Lage	7
A.2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
A.2.3.	Prüfung von Alternativen / Standortauswahl	9
A.2.4.	Gebiets-/ Bestandssituation	10
A.2.5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
A.2.6.	Erschließung	22
A.3.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	22
A.3.1.	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	22
A.3.2.	Flächennutzungsplan	29
A.3.3.	Überörtliche Fachplanungen	31
A.3.4.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	31
A.3.5.	Benachbarte Bebauungspläne	32
A.3.6.	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	37
A.3.7.	Weitere Planungen im Umfeld	37
B.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	38
B.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Darlegung der wesentlichen Auswirkungen der Planung	38
B.1.1.	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsvarianten	38
B.1.2.	Verkehrskonzept	41
B.1.3.	Erschließung Ver- und Entsorgung des Gebietes	42
B.1.4.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	42
B.1.5.	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	43
B.1.6.	Immissionsschutz	44
B.1.7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	44
B.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	45
B.3.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	45
B.3.1.	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	45
B.3.2.	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	48
B.3.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	49
B.3.4.	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	50
B.3.5.	Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	50
B.3.6.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	50
B.3.7.	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) BauGB)	50

B.3.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	51
B.3.9.	Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	54
B.3.10.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	56
B.3.11.	Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	57
B.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	58
B.4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)	58
B.4.2.	Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	58
B.4.3.	Einfriedungen	59
B.5.	Nachrichtliche Übernahmen	59
B.5.1.	Schutzbereiche von Leitungen	59
B.6.	Hinweise	60
B.6.1.	Grundwasser	60
B.6.2.	Bodenschutz	60
B.6.3.	Regenwasserrückhaltung	61
B.6.4.	Bodendenkmalpflege	62
B.6.5.	Telekommunikationslinien	62
B.6.6.	Altlasten	63
B.6.7.	Schmutzwasserbehandlung	63
B.6.8.	Bodengutachten	63
B.6.9.	DIN-Normen und weiteren Regelwerke	63
B.7.	Flächenbilanz	64
C.	UMWELTBERICHT	65
C.1.	Einleitung	65
C.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	65
C.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	65
C.2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	66
C.2.1.	Schutzgut Klima und Lufthygiene	66
C.2.2.	Schutzgut Boden	67
C.2.3.	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	68
C.2.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	69
C.2.5.	Schutzgut Landschaft	72
C.2.6.	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)	73
C.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	73
C.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	74

C.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	74
C.4.1.	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	74
C.4.2.	Bestandserfassung und -bewertung	75
C.4.3.	Ermittlung der Eingriffsschwere	75
C.4.4.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	76
C.4.5.	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept	79
C.4.6.	Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung	81
C.5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	82
C.6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	83
C.7.	Maßnahmen zur Überwachung der naturschutzfachlichen Maßnahmen (Monitoring)	83
C.8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	83
D.	ANHANG	85

A. Planungsgegenstand

A.1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

A.1.1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West – rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Bereich bereits überwiegend als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Bereits im Flächennutzungsplan 1999 hat die Stadt Weißenburg i. Bay. durch die Darstellung der Erweiterung des Gewerbegebietes am Lehenwiesenweg die räumlichen Potentiale für eine Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt und bauplanungsrechtlich vorbereitet:

Im Westen der Kernstadt sollen möglichst stadtnahe Gewerbeflächen bereitgestellt und die bauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes abgeschlossen werden. Mit dieser Baulandausweisung sollen Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen und für Neuansiedlungen angeboten werden - voraussichtlich mit einer Größenordnung von ca. 1.000 m² bis 5.000 m² (Gewerbeflächen für kleinere Einheiten).

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes erfolgen - in Hinblick auf entstehenden Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Ausweisung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung im Gelände bzw. in die Landschaft erfolgen. Ein Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet. Durch grünordnerische Maßnahmen soll eine Durchgrünung und optische Gestaltung erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen betrachtet, die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II beinhaltet die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg“ und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 12 für das Gebiet „Hattenhof - Stadtnah im Grünen“:

- Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 35 sollen die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten stadtplanerischen Absichten zur Entwicklung von Gewerbeflächen weiterverfolgt werden.
- Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 12 wird in Teilen die Ableitungstrasse für Regenwasser und Schmutzwasser sowie die Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser überplant (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 975/2, 976/2, 984, 984/2, 1113, 1113/2, 1114, 1115, 1122/1, 1122/2 und

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

1192/5, alle Gemarkung Weißenburg sowie Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 2301 (Gemarkung Weimersheim).

A.1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Weißenburg i. Bay. plant am westlichen Stadtrand die Erweiterung und Ausweisung eines ca. 9,0 ha großen Gewerbegebietes (inkl. Erschließungs- und Grünflächen). Bereits im Flächennutzungsplan 1999 hat die Stadt Weißenburg i. Bay. durch die Darstellung der Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Lehenwiesenweg“ die räumlichen Potentiale für eine Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt und bauplanungsrechtlich vorbereitet: Im Westen der Kernstadt sollen möglichst stadtnahe Gewerbeflächen bereitgestellt und die bauliche Entwicklung des bereits bestehenden Gewerbegebietes abgeschlossen werden.

Mit dieser Baulandausweisung sollen Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen und für Neuansiedlungen (Gewerbeflächen für kleinere Einheiten) angeboten werden - voraussichtlich mit einer Größenordnung von ca. 1.000 m² bis 5.000 m². Eine aktuelle Auswertung in der städtischen Liegenschaftsverwaltung (Oktober 2022) hat ergeben, dass derzeit rund 80 % der auszuweisenden Gewerbeflächen nachgefragt wären.

Ein Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wurde im Stadtbauamt erstellt und ist der Begründung im Anhang beigelegt.

Ein flächensparendes Siedlungs- und Erschließungsmodell ist durch die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Am Lehenwiesenweg“ (Bebauungsplan Nr. 35) möglich. Zudem eignen sich die voraussichtlichen Grundstückstiefen der späteren Baugrundstücke für ein Kleingewerbegebiet.

Die geplante Bebauung soll nördlich der bestehenden Misch- und Gewerbebebauung „Am Lehenwiesenweg“ (Bebauungsplan Nr. 35) entstehen und damit das bereits bestehende (überwiegende) Gewerbegebiet erweitern.

Die Ableitungstrasse für das Wohngebiet „Bebauungsplan Nr. W 12“ und für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Lehenwiesenweg“ soll aus technischen und wirtschaftlichen Gründen die Selbige sein, der entsprechende räumliche Verlauf und die Dimensionierung wurden vorbereitet.

Die geplanten Flächen für das Gewerbegebiet befinden sich derzeit im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West – rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Bereich bereits überwiegend als gewerbliche Bauflächen (G) mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen

schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ und den Vermerken „Eingrünung von Bauflächen“ sowie „Aufstellung von Grünordnungsplänen“ dargestellt.

Notwendig wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welche für den Bebauungsplan Nr. 35 die Erweiterung sowie für den Bebauungsplan Nr. W 12 die Änderung beinhaltet.

Darüber hinaus besteht in diesem Bereich ein direkter Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. W 12 für das Gebiet „Hattenhof - Stadtnah im Grünen“ hinsichtlich der Ableitungstrasse für Schmutz- und Regenwasser. Im Rahmen der Planung der Trasse mit ihren Retentionsbereichen sollen die Erfordernisse der im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellten Bereiche berücksichtigt werden. Die Ableitungstrasse für das Wohngebiet „Bebauungsplan Nr. W 12“ und für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Lehenwiesenweg“ soll aus technischen und wirtschaftlichen Gründen die Selbige sein, der entsprechende räumliche Verlauf und die Dimensionierung wurden vorbereitet.

A.2. Beschreibung des Plangebiets

A.2.1. Räumliche Lage

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Weißenburg, im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet „Arthur-Aurnhammer-Straße“/„Am Richterfeld“/„Lehenwiesenweg“ (Bebauungsplan Nr. 35 „Am Lehenwiesenweg“).

Eine Beschreibung des näheren Umfeldes stellt sich wie Folgt dar: Die Altstadt befindet sich ca. 1.200 m (Luftlinie) östlich vom Plangebiet. Das künftige Wohngebiet „Hattenhof - Stadtnah im Grünen“ befindet sich ca. 400 m (Luftlinie) westlich vom Plangebiet; süd-westlich in einer Entfernung von ca. 200 m (Luftlinie) befindet sich die bestehende Wohnbebauung „Am Weißenhof“.

In einer Entfernung von ca. 350 m (Luftlinie) in südwestlicher Richtung befindet sich der zukünftige Kreisverkehr zur Westtangente in Richtung Bundesstraße B 2.

Bestehende Mischwasserkanäle befinden sich im nahen Umfeld im „Lehenwiesenweg“ und „Am Richterfeld“. In einer Entfernung von ca. 30 m (Luftlinie) in östlicher Richtung befindet sich die Schwäbische Rezat.

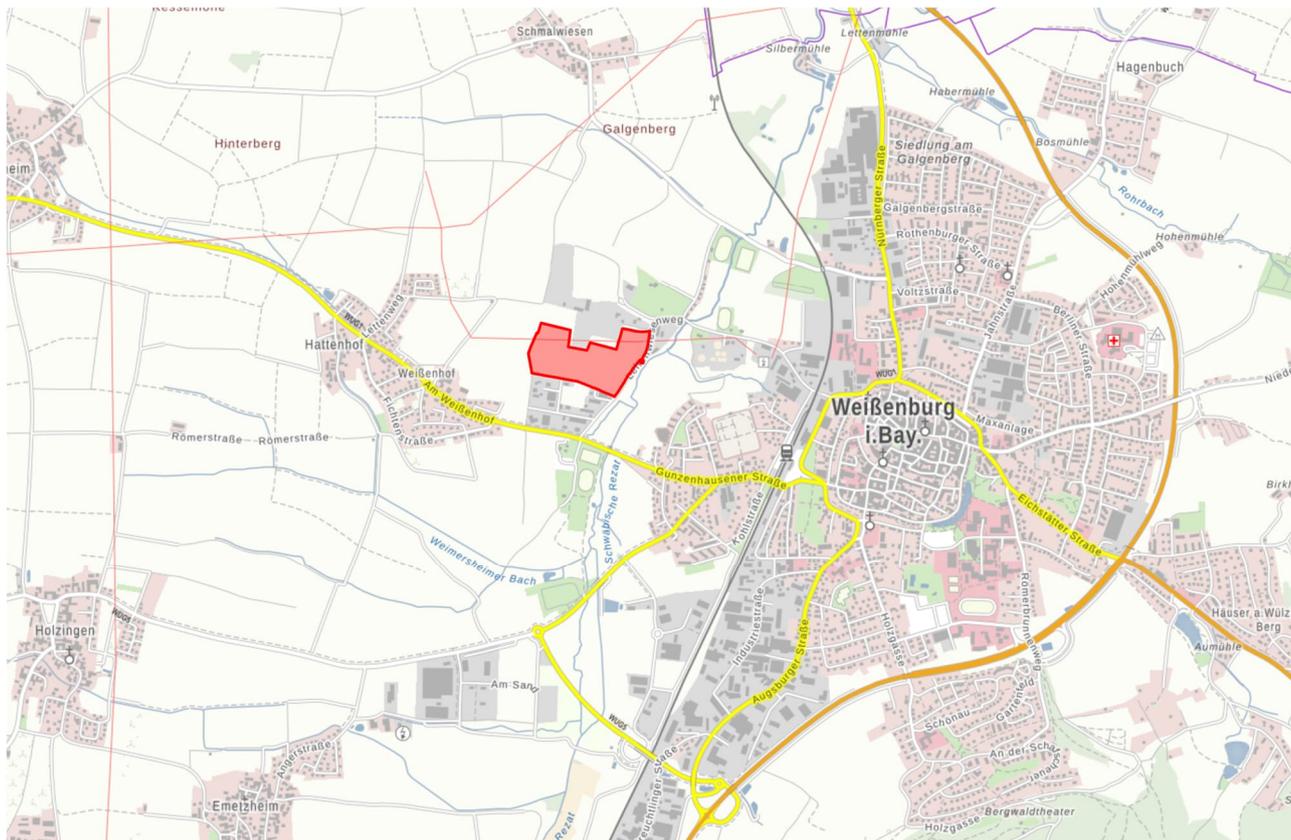
Der Geltungsbereich befindet sich

- nördlich von bestehenden Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen („Arthur-Aurnhammer-Straße“/„Am Richterfeld“/„Lehenwiesenweg“),
- westlich der Ortsstraße Lehenwiesenweg (Flur-Nrn. 984 und 984/2, beide Gemarkung Weißenburg) bzw. der Schwäbischen Rezat bzw. von bestehenden Gewerbeflächen (Lehenwieseweg 31 und 33),

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

- östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) bzw. des Stadtteiles Hattenhof sowie
- südlich des Lagerplatzes des städtischen Bauhofes, eines Gartenbaubetriebes (Lehenwiesenweg 44) und eines Bauunternehmens (Lehenwiesenweg 46).



Lage des Planungsgebiets (Quelle: Bayernatlas)

A.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst nach Aufstellungsbeschluss vom 10.11.2022 folgende Flurstücke (Flurstücksnummern nach amtlicher Vermessung):

Gemarkung Weißenburg: Flur-Nrn. 1113, 1113/2, 1114, 1115, 1122/1, 1122/2 und Teilflächen von Flur-Nrn. 975/2, 976/2, 984, 984/2, 1117, 1121/2, 1192/5

Gemarkung Weimersheim: Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 2301

Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt **8,954 ha**.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

aktuelle Auswertung in der städtischen Liegenschaftsverwaltung (Oktober 2022) hat ergeben, dass derzeit rund 80 % der auszuweisenden Gewerbeflächen nachgefragt wären.

Beabsichtigt ist eine Verfolgung von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsmodellen. Zu verfolgendes Ziel bei der Stadt Weißenburg i. Bay. ist die Schaffung eines Gesamtangebotes, sowohl für große Industriebetriebe, als auch für Kleingewerbe.

A.2.4. Gebiets-/ Bestandssituation

Das Planungsgebiet wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist durch eine weitgehend ausgeräumte Feldflur gekennzeichnet. Entlang der Flurgrenze des Flurstücks Nr. 1121/2 befindet sich eine schmale Feldhecke. Entlang des Lehenwiesenwegs gibt es vereinzelt Bäume und Gehölzgruppen.

Im Norden grenzt die Fortsetzung des Lehenwiesenwegs sowie Lagerflächen des städtischen Bauhofs an. Nördlich des Weges liegen ein Gartenbaubetrieb (Lehenwiesenweg 44) und Betriebsflächen eines Bauunternehmens (Lehenwiesenweg 46). Im Osten wird das Planungsgebiet von der Straße Lehenwiesenweg (Flur-Nrn. 984 und 984/2, beide Gemarkung Weißenburg) begrenzt, und greift im Bereich des geplanten Anschlusses der Retentionsflächen in die östlich an der Straße gelegenen Wiesenflächen über, die zwischen der Schwäbischen Rezat und der Straße liegen. Im Süden grenzt ein bestehendes Mischgebiet und Gewerbegebiet („Arthur-Aurnhammer-Straße“/ „Am Richterfeld“/ „Lehenwiesenweg“) an, sowie der Wendehammer der Straße Am Richterfeld. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen und der Stadtteil Hattenhof an, der von Süden kommende Feldweg endet auf halber Strecke.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.



Überblick über das Planungsgebiet von Westen nach Nordosten



Überblick über das Planungsgebiet von Westen nach Osten

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.



Überblick über das Planungsgebiet von Westen nach Südosten



Feldweg im Westen auf Höhe bestehendes Mischgebiet

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.



Hecke im angrenzenden Gebiet an der Südkante



Straße Am Richterfeld Richtung Planungsgebiet im Norden



Übergang bestehendes Mischgebiet zum Planungsgebiet



*Lehenwiesenweg nach Norden, Planungsgebiet links der Straße angrenzend,
Wiesen zur Schwäbsichen Rezat rechts der Straße*

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.



Lehenwiesenweg nach Norden, Planungsgebiet rechts der Straße angrenzend

Das Gelände fällt leicht bewegt Richtung Osten und Süden von ca. 423,00 üNN auf 405,00. Die Neigung beträgt im Mittel ca. 4,2%. Im Osten und Westen ist das Gebiet dabei stärker geneigt, in der mitte schwächer.

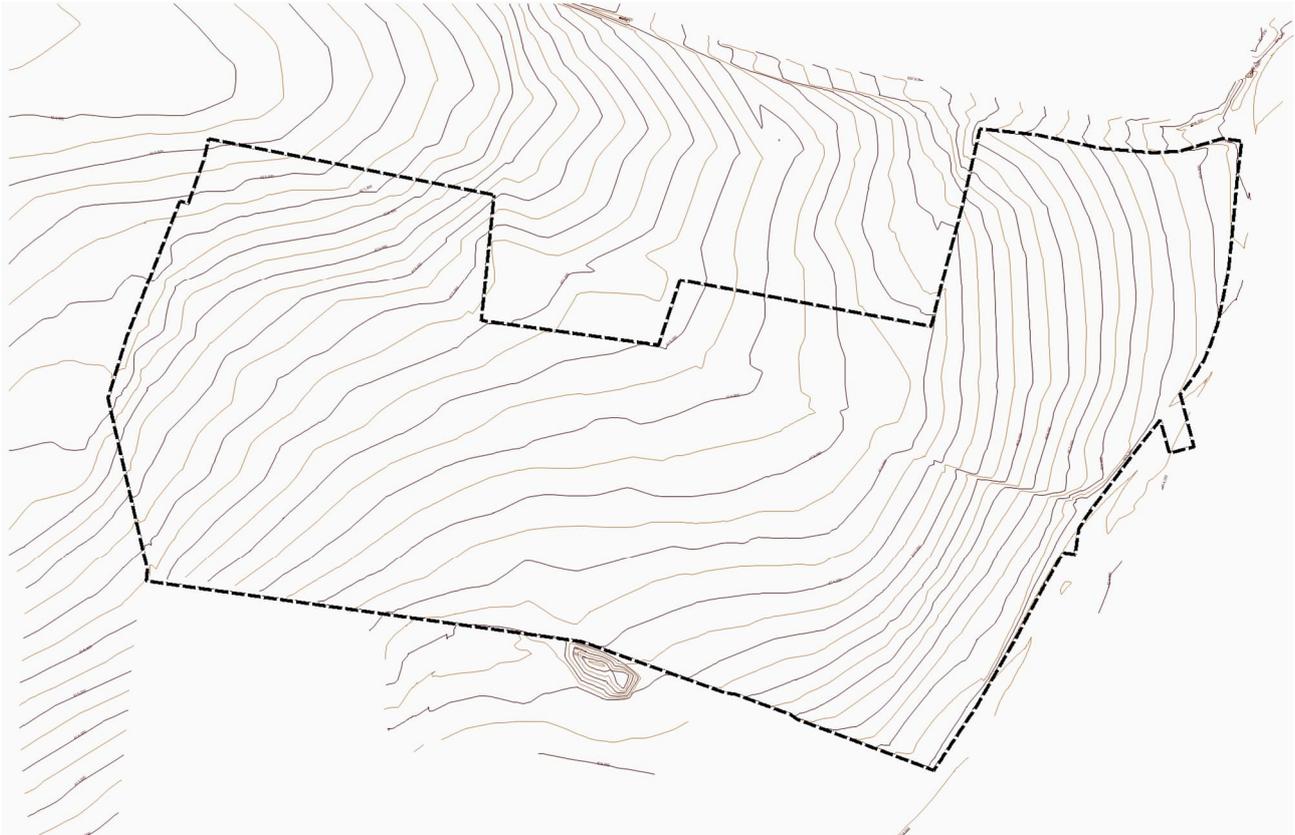
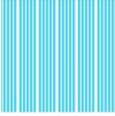


Abbildung: Topographische Ausgangssituation

Nach der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich quartärer Ablagerungen.

Gemäß Bodenkarte ist der Boden wie folgt klassifiziert:

	Kurzname der Geologischen Einheit: Lol Geologische Einheit: Lößlehm, pleistozän Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt
	Kurzname der Geologischen Einheit: qp,G Geologische Einheit: Flussschotter, pleistozän Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig
	Kurzname der Geologischen Einheit: qpo,G Geologische Einheit: Flussschotter, oberpleistozän (Niederterrasse) Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig
	Kurzname der Geologischen Einheit: ya Geologische Einheit: Künstliche Ablagerung Gesteinsbeschreibung: Auffüllung, Aufschüttung, Aufspülung

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.



Kurzname der Geologischen Einheit: IAt

Geologische Einheit: Amaltheenton-Formation

Gesteinsbeschreibung: Ton- und Tonmergelstein, dunkel- bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend



Kurzname der Geologischen Einheit: ta-f

Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch oder fluviatil

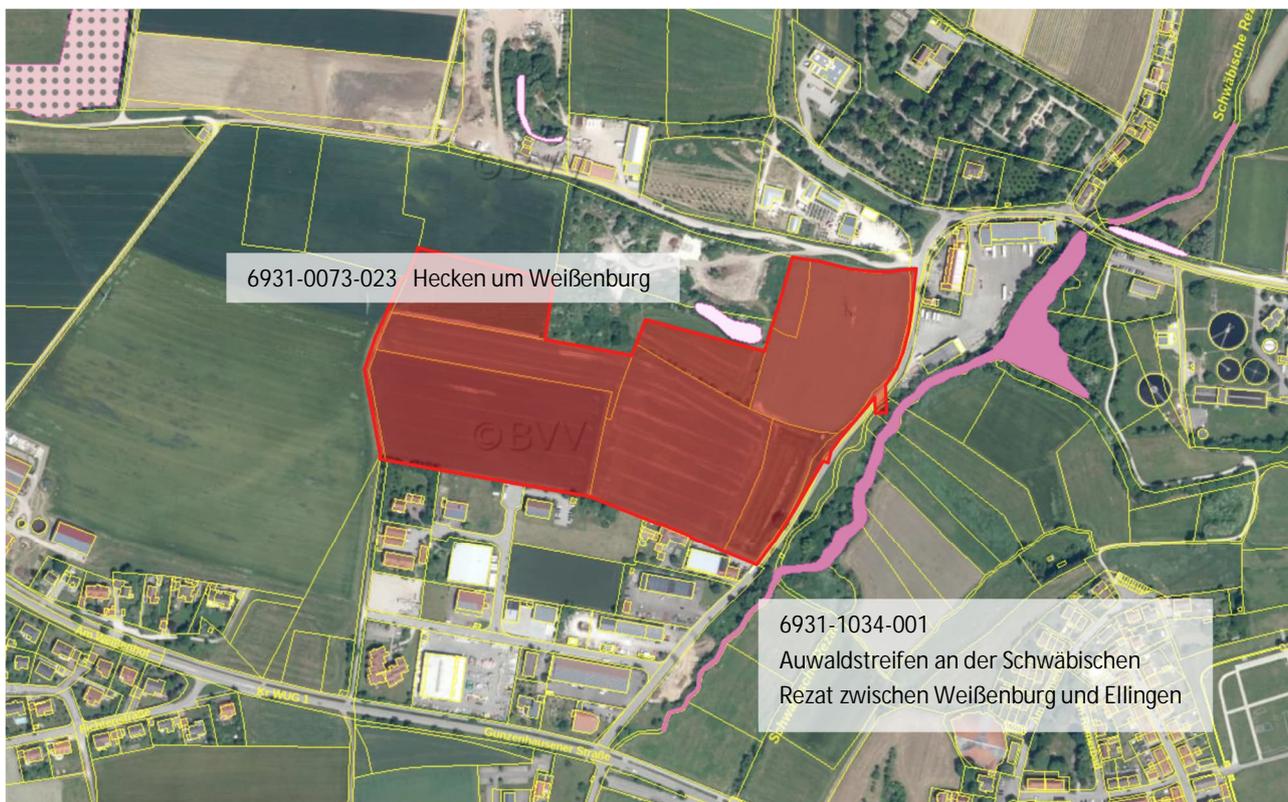


Ausschnitt Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) (Quelle: BayernAtlas)

Im Planungsgebiet und auch im näheren Umgriff befinden sich keine Natura 2000 Schutzgebiete.

In näherer Umgebung liegen einige kartierte Biotope.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal.



kartierte Biotope (Quelle: Bayernatlas)

Im Planungsgebiet liegen keine kartieren Biotope

Folgende Biotope finden sich nördlich (Plandarstellung in hellrosa) und östlich (Plandarstellung in rosa) nahe der Planungsgebietsgrenze:

Biotophaupt Nr.	6931-0073
Biotopteilflächen Nr.	6931-0073-023
Überschrift	Hecken um Weißenburg
Hauptbiototyp	Hecken, naturnah (95 %)
Weitere Biototypen	Feldgehölz, naturnah (5 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Nein
Anteil Schutz Streuobst	0

Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23	0
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	0
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	25.09.1986
Schutzkategorie Par.30	D
Schutzkategorie Streuobst	keine
Biotophaupt Nr.	6931-1034
Biotopteilflächen Nr.	6931-1034-001
Überschrift	Auwaldstreifen an der Schwäbischen Rezat zwischen Weißenburg und Ellingen
Hauptbiotoptyp	Auwälder / 91E0 (80 %)
Weitere Biotoptypen	Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (20 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Ja
Anteil Schutz Streuobst	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	80
Anteil Schutz Par.30 Art.23	80
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	0
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	18.08.2011
Schutzkategorie Par.30	A

Schutzkategorie Streuobst

keine

Boden und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht gelistet.

In der Nähe des Planungsgebietes sind folgende Bodendenkmäler gelistet:

D-5-6931-0297

Kurzbeschreibung: Gräber der römischen Kaiserzeit.

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

D-5-6931-0404

Kurzbeschreibung: Straße der römischen Kaiserzeit.

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

D-5-6931-0392

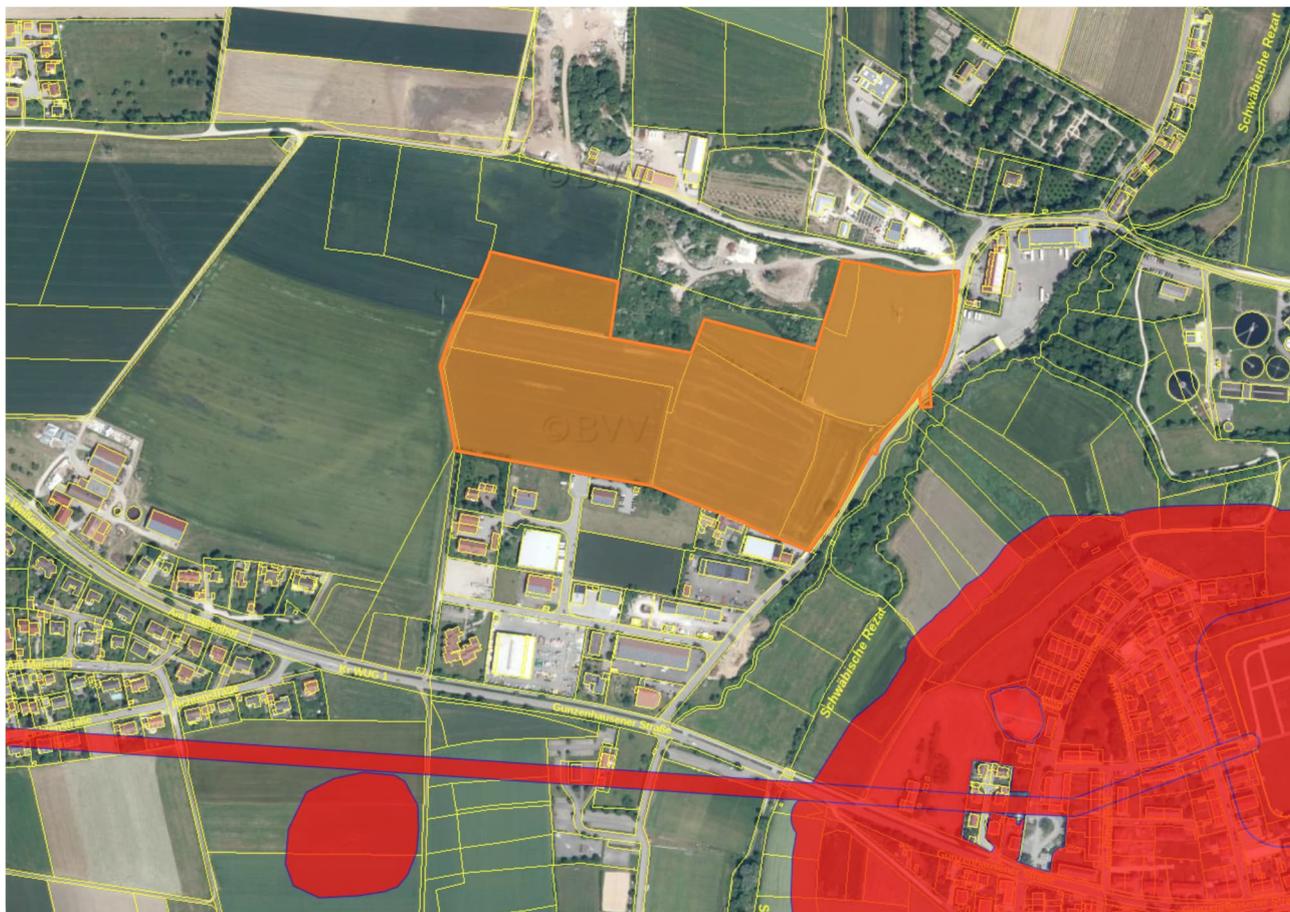
Kurzbeschreibung: Siedlung der Latènezeit und Vicus der römischen Kaiserzeit.

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

D-5-6931-0224

Kurzbeschreibung: Römisches Kastellbad, unter Schutzbau konserviert und museal aufbereitet.

Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.



Kartierte Denkmale (Quelle: Bayern Atlas)

A.2.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die geplanten Flächen für das Gewerbegebiet befinden sich derzeit im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West – rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist der Bereich bereits überwiegend als gewerbliche Bauflächen (G) mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ und den Vermerken „Eingrünung von Bauflächen“ sowie „Aufstellung von Grünordnungsplänen“ dargestellt. Zusätzlich sind im nordwestlichen Bereich ehemalige Deponieflächen und im südöstlichen Bereich Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen „RÜB - Regenüberlaufbecken“ dargestellt. Nachrichtlich mit eingearbeitet in den Flächennutzungsplan ist im nördlichen Bereich die bestehende Hochspannungsleitung „110 kV-Leitung“ mit entsprechender Freihaltezone.

A.2.6. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von Süden aus dem Gewerbegebiet Am Lehenwiesenweg über eine Verlängerung der Straße „Am Richterfeld“ und von Osten über den „Lehenwiesenweg“ über eine neu zu erstellende Zufahrt.

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Netze aus den angrenzenden Gebieten. Für das Kanalnetz (Schmutz- und Regenwasser) wird eine neue Trasse von Westen nach Osten entwickelt.

Bestehende Mischwasserkanäle befinden sich im nahen Umfeld im „Lehenwiesenweg“ und „Am Richterfeld“. In einer Entfernung von ca. 30 m (Luftlinie) in östlicher Richtung befindet sich die Schwäbische Rezat.

Die Erschließung mit den verschiedenen Medien wie Strom, Wasser und evtl. Gas erfolgt über den Lehenwiesenweg bzw. der Straße Am Richterfeld. Die SWW GmbH werden das Baugebiet auch mit Glasfaser erschließen. In Baugebiet werden für die benötigte Stromversorgung zwei Flächen für die Errichtung von Transformatorenstationen festgesetzt.

A.3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

A.3.1. Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2018) ist die Stadt Weißenburg i. Bay. der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und als Mittelzentrum klassifiziert. Sie liegt in der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum und ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregionen“ festgelegt.

[Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:](#)

[LEP Bayern - Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen](#)

[3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot](#)

[\(G\) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.](#)

[\(G\) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.](#)

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

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

LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

LEP Bayern - 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

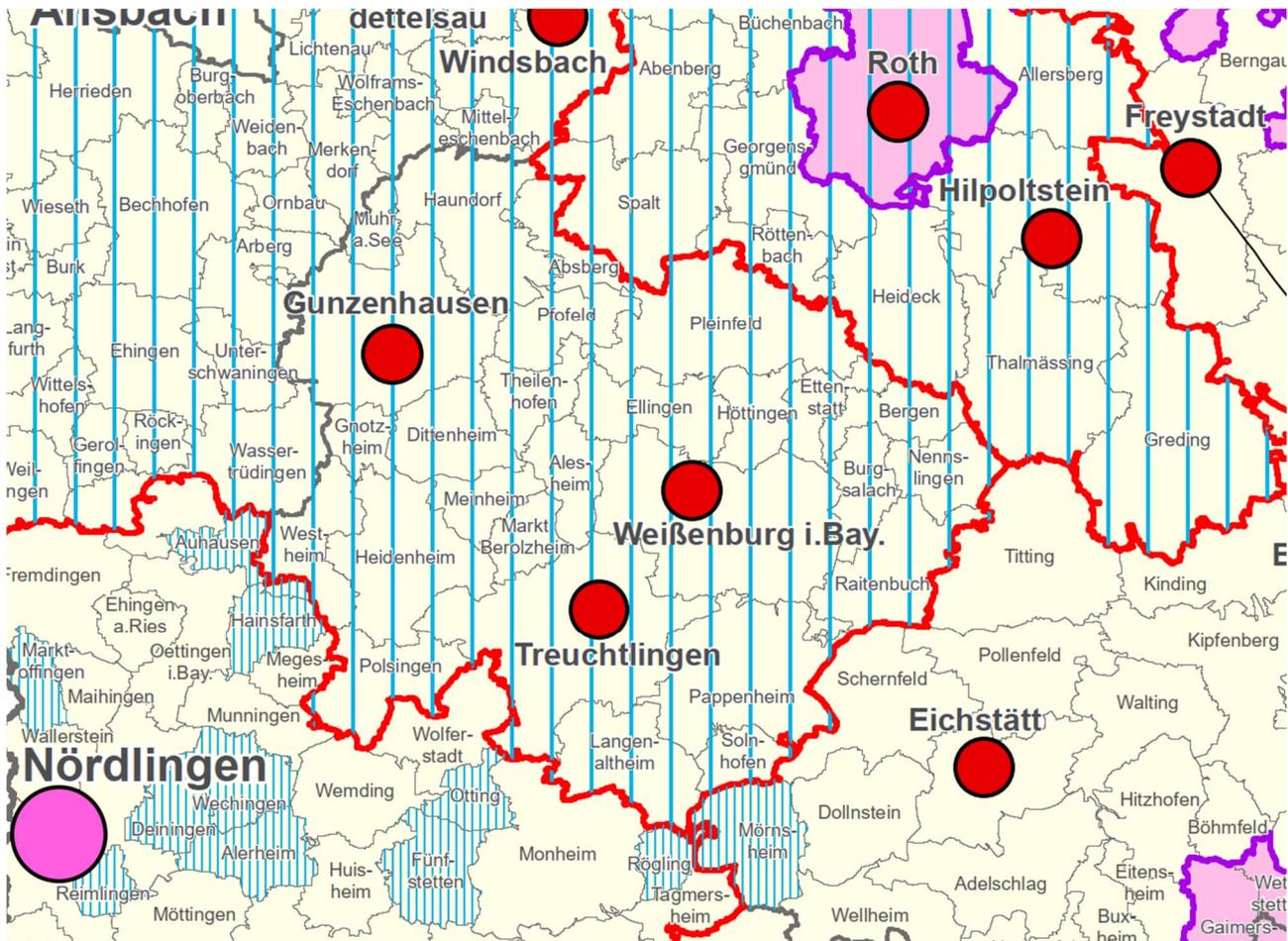
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

Die Stadt Weißenburg i. Bay. entwickelt das neue Gebiet auf einer als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche, deren Geltungsbereich i. S. d. Flächensparens reduziert wird. Möglichkeiten im Bestand der Kernstadt bzw. Potentiale der Innenentwicklung werden wie im Bedarfsnachweis mit Stand 26.10.2022 ausgeführt eingeschätzt, und können in Hinblick auf sog. „Baulücken“ nicht verwirklicht werden bzw. stehen der Vorzugsvariante aus den geschilderten Gründen zurück. Durch die Baulandausweisung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung entstehen eine gegliederte Siedlungsstruktur und eine entsprechende Anbindung. Die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 15.09.2021) wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II angewandt, der Bedarfsnachweis mit Stand 26.10.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt der Begründung bei.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.



Auszug Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte (2020)

Im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) ist das Gebiet als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ festgesetzt.

In Kapitel 3 Siedlungsstruktur Stand 14.10.1987 werden in Absatz 3.1 Siedlungswesen folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

- 3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- 3.1.2 Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. *) von der Verbindlichkeit ausgenommen
- 3.1.3 Die am Altmühlsee, am Brombachsee und im Umland der beiden Seen zu erwartende Sonderentwicklung, insbesondere im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit einschließlich Freizeitwohnen und Camping, beim Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe sowie bei Anlagen

und Einrichtungen für Sport und Erholung, soll in den jeweils dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet so gesteuert werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und ihr Erholungswert erhalten wird.

- 3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.
- 3.1.5 Von einer Bebauung sollen grundsätzlich freigehalten werden die besonders schützenswerten Landschaftsteile, insbesondere die großstufigen Steilanstiege des Steigerwaldes, der Frankenhöhe und der Südlichen Frankenalb einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen und die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche von Aisch, Fränkischer und Schwäbischer Rezat, Altmühl, Tauber und Wörnitz mit den jeweiligen Nebentälern sowie von Aurach (zur Regnitz), Zenn, Bibert, Schwabach und Aurach (zur Rednitz).

Im Absatz 3.3. werden zum gewerblichen Siedlungswesen folgende Ziele definiert:

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

In Kapitel 5 Wirtschaft Stand 14.10.1987 werden in Absatz 5.1.1 Regionale Wirtschaftsstruktur folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden.

5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll ins-besondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden. Für freiwerdende Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft sowie zur Verbesserung der Einkommensstruktur von Zuerwerbs- und Nebenerwerbslandwirten soll die rechtzeitige Bereitstellung wohnortnaher gewerblicher Arbeitsplätze angestrebt werden.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Beschäftigungsmöglichkeiten für Männer und Frauen soll entsprechend dem Bedarf und der Struktur der Erwerbsbevölkerung angestrebt werden. Auf die Bereitstellung von gewerblichen Arbeitsplätzen für Frauen soll dabei bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft hingewirkt werden.

5.1.1.3 Wirtschaftsnaher Infrastruktur

Die wirtschaftliche Entfaltung der Region Westmittelfranken soll durch den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur unterstützt werden. Dabei sollen ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere der Abwasserbeseitigung, der Wasser- und Energieversorgung und eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur sichergestellt werden.

In den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft sollen gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungspotentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden. Vor allem soll auf die Sicherung von GI-Gebieten in geeigneten Standorten hingewirkt werden.

In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

In allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden.

In Kapitel 5.5 Industrie werden u.a. folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

Weißenburg i. Bay.

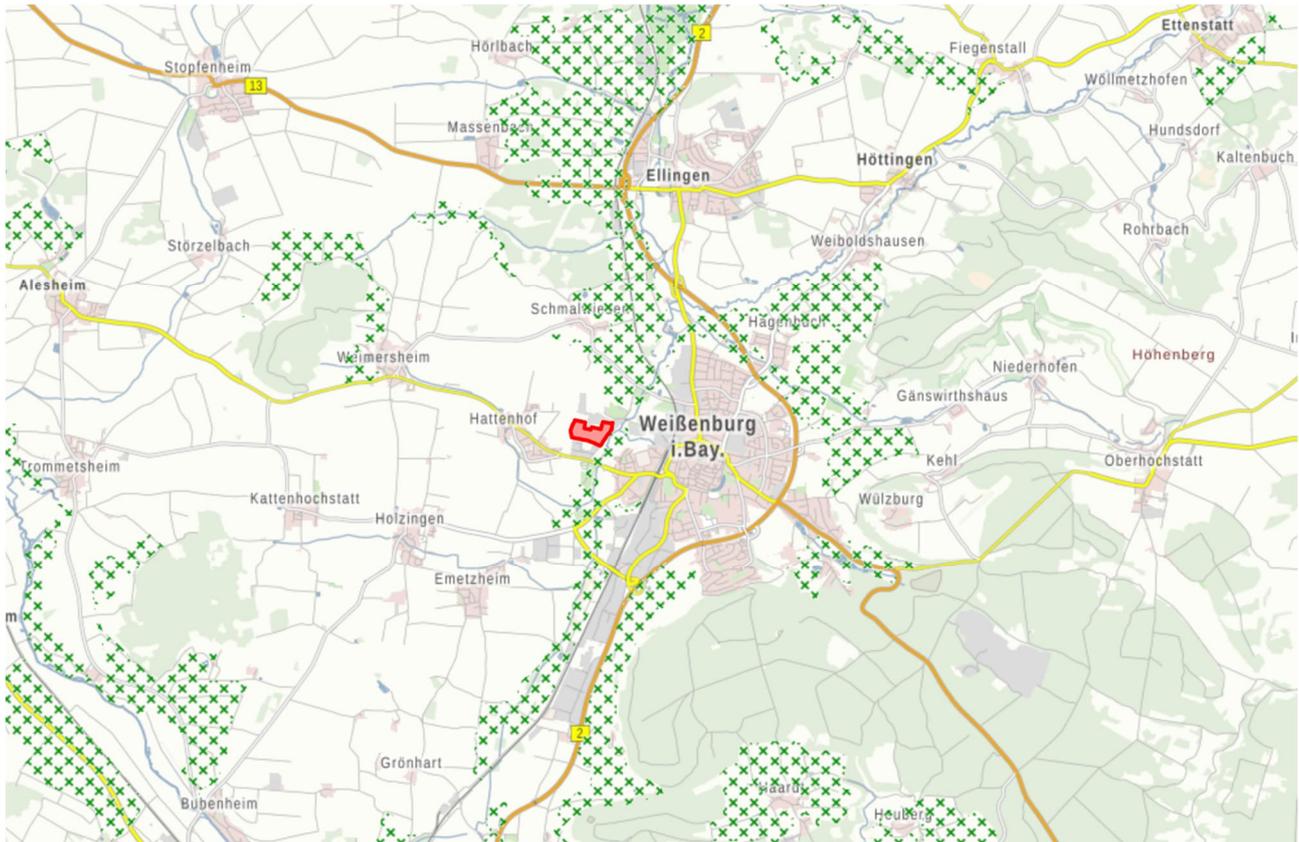
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

5.5.3 Im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen soll eine weitere industrielle Entwicklung vor allem in Weißenburg i. Bay., Gunzenhausen und Treuchtlingen angestrebt werden. Die Ansiedlung von Produktionsbetrieben an geeigneten Standorten soll grundsätzlich mit den Belangen des Erholungsverkehrs in Einklang stehen.

In Kapitel 5.6 Handwerk werden u.a. folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

Auf die Sicherung und Verbesserung des Handwerks soll vor allem hingewirkt werden durch:

- Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerkes, in Sanierungs- und Neubaugebieten
- schwerpunktartige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung in beengten oder störenden Lagen bestehender Betriebe, insbesondere des produzierenden Handwerks



Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Quelle BayernAtlas)

Das Baugebiet liegt im Naturpark Altmühltal und westlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Schwäbischen Rezat.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Für den Naturpark Altmühltal werden im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) Kapitel 7 Freiraumstruktur (Stand 16.05.2019) Absatz 7.1.2.6 Naturparke folgende Grundsätze genannt:

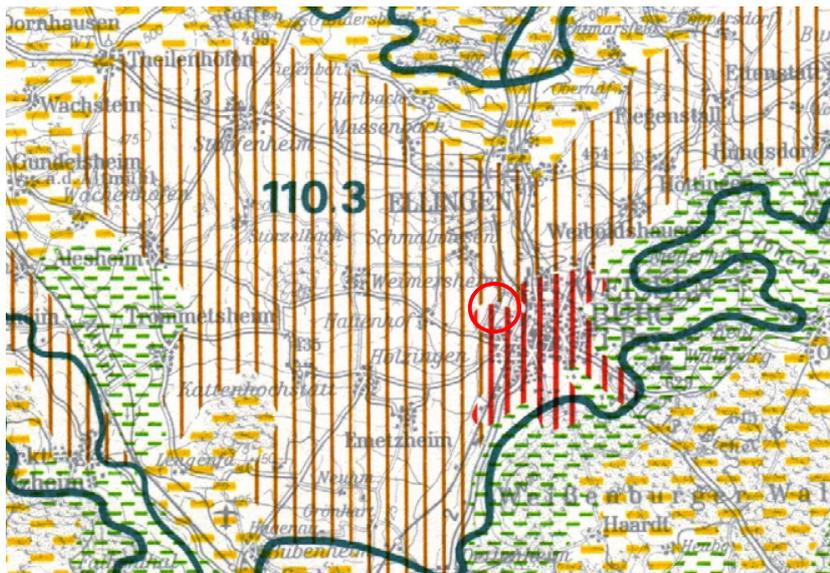
Im Naturpark Altmühltal ist anzustreben, dass

- insbesondere durch landschaftspflegerische Maßnahmen die Erholungsqualität gestärkt oder verbessert wird,
- Eingriffe in das Landschaftsbild im Bereich des Kalksteinabbaus beseitigt bzw. gemildert werden,
- vornehmlich im Bereich Solnhofen-Langenaltheim und Treuchtlingen Möglichkeiten zur Ausübung der Hobbygeologie geschaffen werden und
- das bestehende Informationszentrum Naturpark Altmühltal in Treuchtlingen gesichert und weiterentwickelt wird.

Zu den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten werden im Regionalplan der Region Westmittelfranken (Region 8) Kapitel 7 Freiraumstruktur (Stand 16.05.2019) Absatz 7.1.3.2 folgende Grundsätze genannt:

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

In der Begründungskarte 2 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung ist das Gebiet in die naturräumliche Einheit 110.3 „Vorland der Südlichen Frankenalb – Weißenburger Bucht“ eingeordnet und als „intensive Landnutzung“ im Übergang zu „städtisch-industrielle Nutzung“ dargestellt.

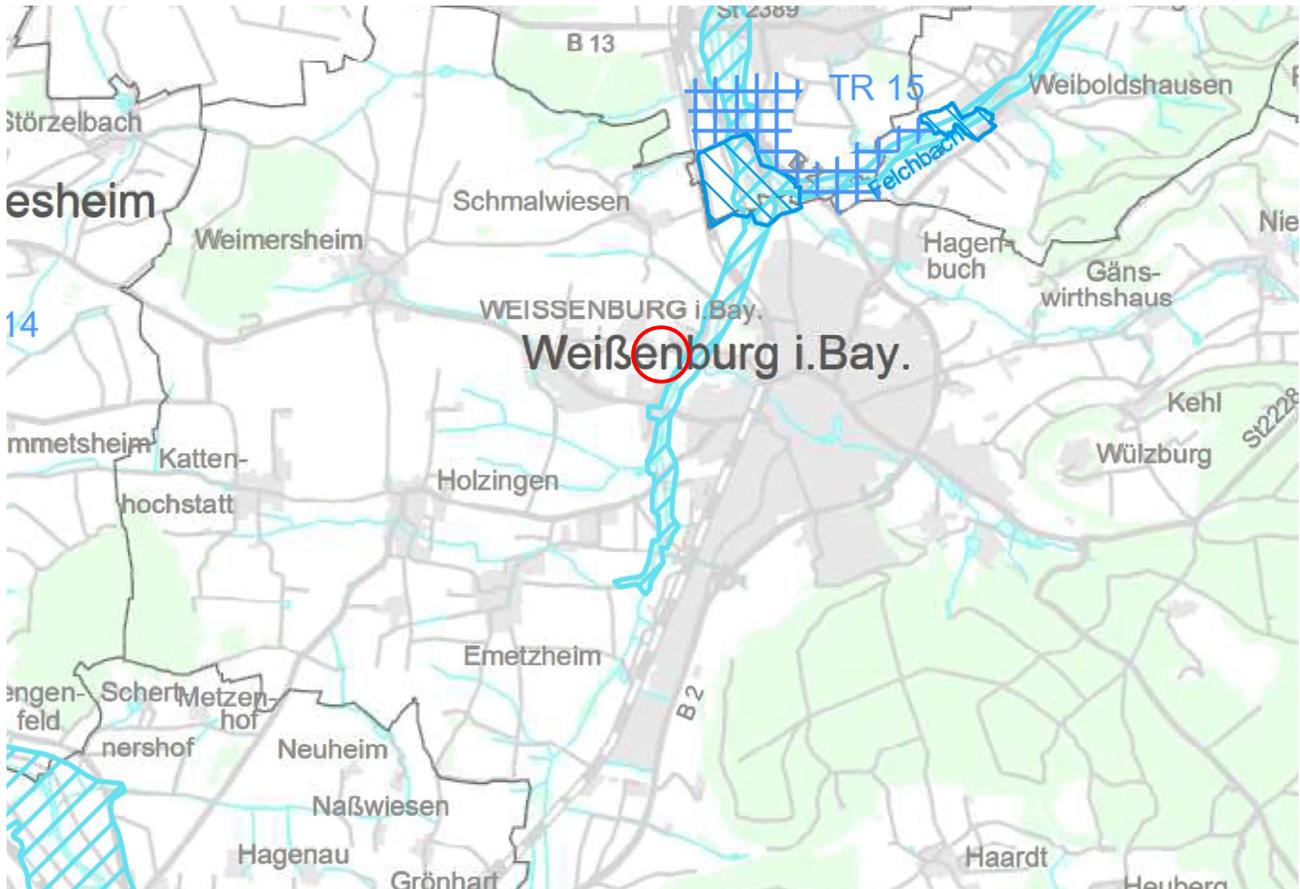


Auszug Regionalplan Westmittelfranken – Karte zu Ökologisch-funktionelle Raumgliederung

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

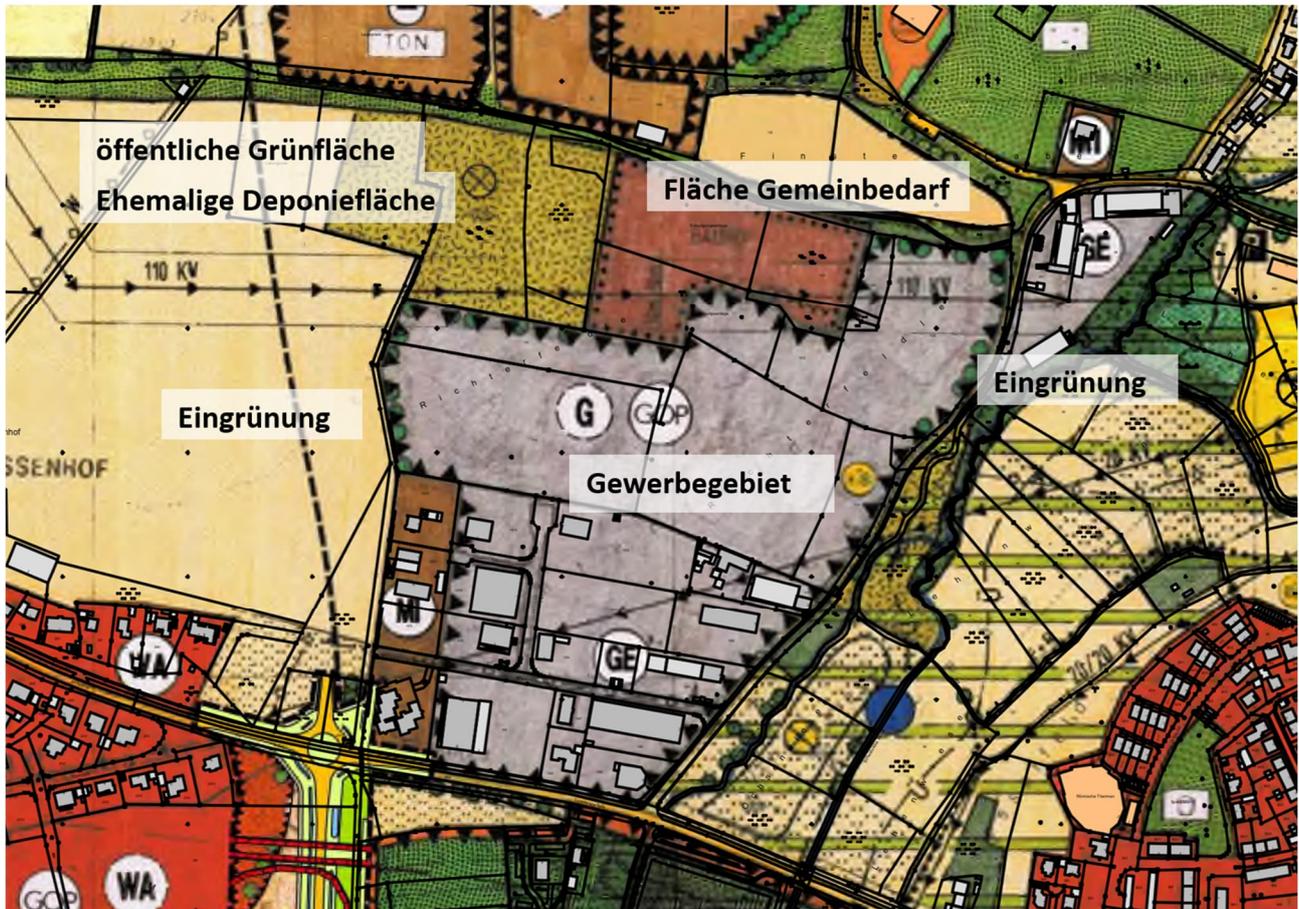
In Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Tekturkarte 4 Wasserwirtschaft (Stand 27. Änderung) ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet östlich des Planungsperimeters dargestellt.



Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Tekturkarte 4 Wasserwirtschaft (Stand 27. Änderung)

A.3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay. (Teil West – rechtsverbindlich seit dem 20.03.1999) ist das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen (G) mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ und den Vermerken „Eingrünung von Bauflächen“ sowie „Aufstellung von Grünordnungsplänen“ dargestellt. Der nördliche Bereich ist als „öffentliche Grünfläche“ und „ehemalige Deponiefläche“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Zusätzlich sind im nordwestlichen Bereich ehemalige Deponieflächen und im südöstlichen Bereich Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen „RÜB - Regenüberlaufbecken“ dargestellt. Nachrichtlich mit eingearbeitet in den Flächennutzungsplan ist im nördlichen Bereich die bestehende Hochspannungsleitung „110 kV-Leitung“ mit entsprechender Freihaltezone.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1999 werden folgende Passagen zu dem Gewerbegebiet „Richterfeld“ angeführt (gemäß Erläuterungsbericht Richterfeldle, Seite 96): (...) Das Gewerbegebiet nördlich der Straße nach Hattenhof wird in Richtung Norden um 8,2ha erweitert, um im Westen der Kernstadt möglichst stadtnahe Gewerbeflächen bereitstellen zu können. Die Fläche grenzt im Norden an eine bestehende Lagerfläche, bzw. im Nordosten an eine bestehende Gewerbefläche an. Im Osten stellt der Talraum der Schwäbischen Rezat, begrenzt durch den Lehenwiesenweg, eine natürliche Grenze dar. Durch Ausweisung dieser Fläche wird die bauliche Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes abgeschlossen. Das Gewerbegebiet kann im Freispielgefälle an den Lehenwiesenweg unter Vorschaltung einer Regenrückhaltung angeschlossen werden. (Anmerkung: Zwischenzeitlich Trennsystem) Durch grünordnerische Maßnahmen soll eine bessere Durchgrünung und optische Gestaltung als im bestehenden Gewerbegebiet erreicht werden. Inhalt sind Pflanzmaßnahmen am Lehenwiesenweg und in den

Erschließungsstraßen sowie randliche Eingrünung und Vorgaben für aufzustellende Freiflächengestaltungspläne.

Im Flächennutzungsplan grenzen an den Geltungsbereich

- im Norden dargestellte Flächen für den Bauhof, Flächen für Lehm- und Tonabbau sowie Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten dargestellte Gewerbegebiet (GE), Fließgewässer und Öffentliche Grünflächen mit dem Vermerk „Städtische und stadtnahe Grünzüge mit hoher Bedeutung für die Naherholung und die Gesamtökologie“,
- im Süden dargestellte Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) sowie
- im Westen dargestellte Flächen für die Landwirtschaft.

Die Bebauungsplanaufstellung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

A.3.3. Überörtliche Fachplanungen

Es liegen momentan keine gültigen und relevanten überörtlichen Planungen vor.

A.3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Der Stadtrat der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in seiner Sitzung am 09. März 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einstimmig verabschiedet. Nach einem intensiven Arbeitsprozess wurde das, nunmehr 245 Seiten umfassende, ISEK als „künftiger Leitfaden“ für die Stadt und ihre Ortsteile fertiggestellt.

Unter 3. „Städtebau und Freiraum“ / 3.3 „Chancen und Probleme für den Siedlungsraum Weißenburg“ wird u.a. folgendes festgestellt (ab Seite 41):

(...) Im Westen der Stadt, nahe dem Römerkastell befinden sich sowohl die geplante Erweiterung des kleinen Gewerbegebietes an der Schwäbischen Rezat als auch die Kläranlage am Lehenwiesenweg und tragen zur Störung im Landschaftsbild bei. (...)

Unter 10. „Mobilität und Verkehrsraum“ wird u.a. folgendes festgestellt (ab Seite 114): (...) Die neue Westtangente wird die Stadt weiter entlasten und gleichzeitig die neuen Gewerbegebiete erschließen. (...)

Im Themenfeld 5 „Masterplan Wirtschaft und Gewerbe“ wird u.a. folgendes angeführt (ab Seite 153):

(...) Vorrangiges Ziel der Stadt Weißenburg ist eine qualitative Wirtschaftsentwicklung. Dieser Anspruch soll sich sowohl in der Bestandspflege als auch in dem Bemühen um Neuansiedlungen widerspiegeln. Die Stadt folgt dem Verständnis, dass eine positive Gewerbeentwicklung ein Zusammenwirken aus unternehmensnahem Handeln der Stadt und einer hohen Lebensqualität erfordert. (...)

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zeichnet sich durch dieses Vorhaben ein Widerspruch wie folgt ab:

In Abb. 4.23 „Leerstände und Brachen, Entwicklungs- und Potentialflächen“ ist das Planungsgebiet zur „Rücknahme Baugebietserweiterung“ vorgeschlagen aufgrund von Nachverdichtungspotential im Bestand, Nutzungskonflikten und ausreichend vorhandenen Gewerbeflächen. Der Richtung Hattenhof verlaufende Grünzug ist als breite Grünachse vorgeschlagen.

Aufgrund der Bedarfsentwicklung der letzten Jahre (vergleiche Bedarfsnachweis mit Stand 30.08.2021) kann die im integrierten Stadtentwicklungskonzept vorgeschlagene Rücknahme der Baugebietserweiterung nicht umgesetzt werden. Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung der im ISEK genannten Ziele.

Die Ausweisung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung im Gelände bzw. in die Landschaft erfolgen. Ein Grünordnungsplan wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet. Durch grünordnerische Maßnahmen soll eine Durchgrünung und optische Gestaltung erreicht werden.

A.3.5. Benachbarte Bebauungspläne

Folgende gültige Bebauungspläne liegen im Plangebiet vor:

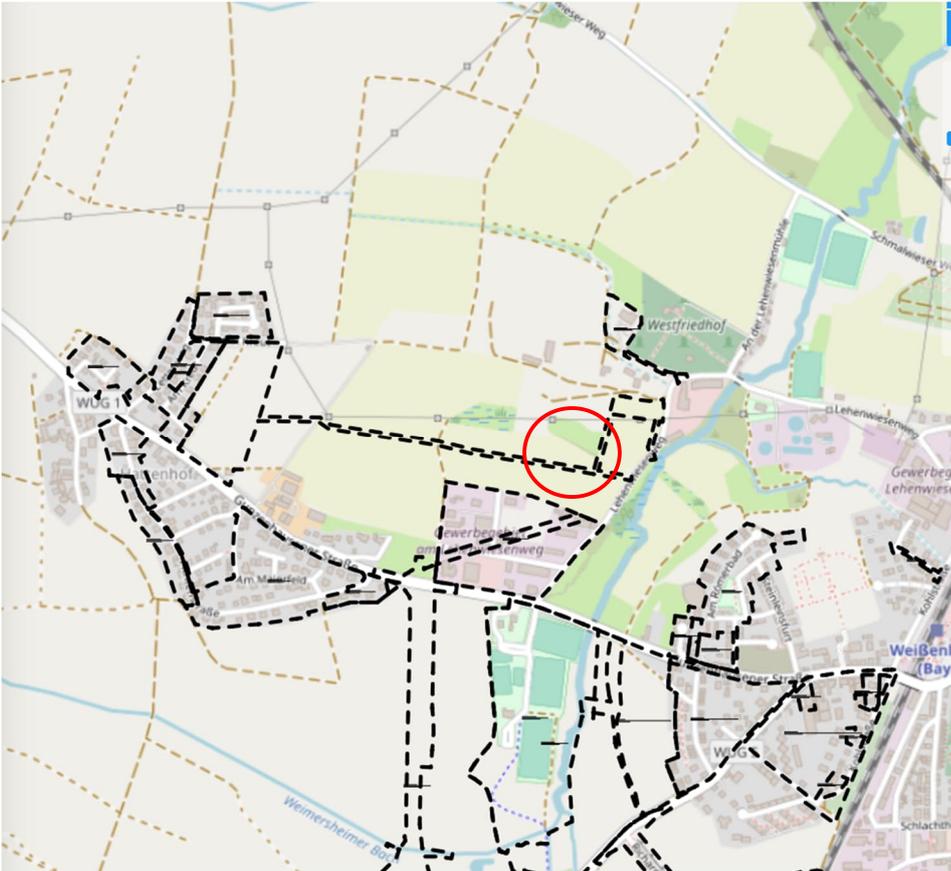
- Nr. W12 Hattenhof – „Stadtnah im Grünen“

Folgende gültige Bebauungspläne liegen für die benachbarten Baugebiete vor:

- Im Süden: Bebauungsplan Nr. 35 „Am Lehenwiesenweg“ und Nr. 35.1 „Deckblatt vom 19.04.1999“

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.



Übersicht Bebauungspläne (Quelle Online-Portal der Stadt Weißenburg)

Im Folgenden wird ein Überblick über die zentralen Festsetzungen gegeben:

Nr. W12 Hattenhof – „Stadtnah
im Grünen“
(Betrachtung nur Teilbereich
im Planungsgebiet)



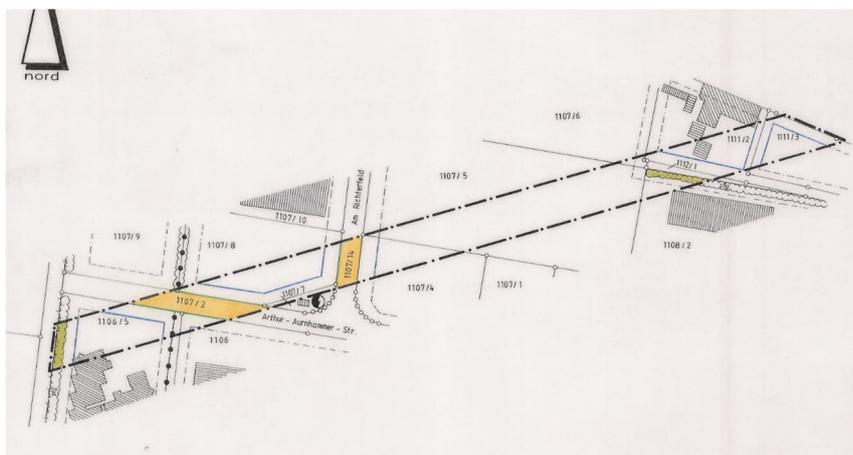
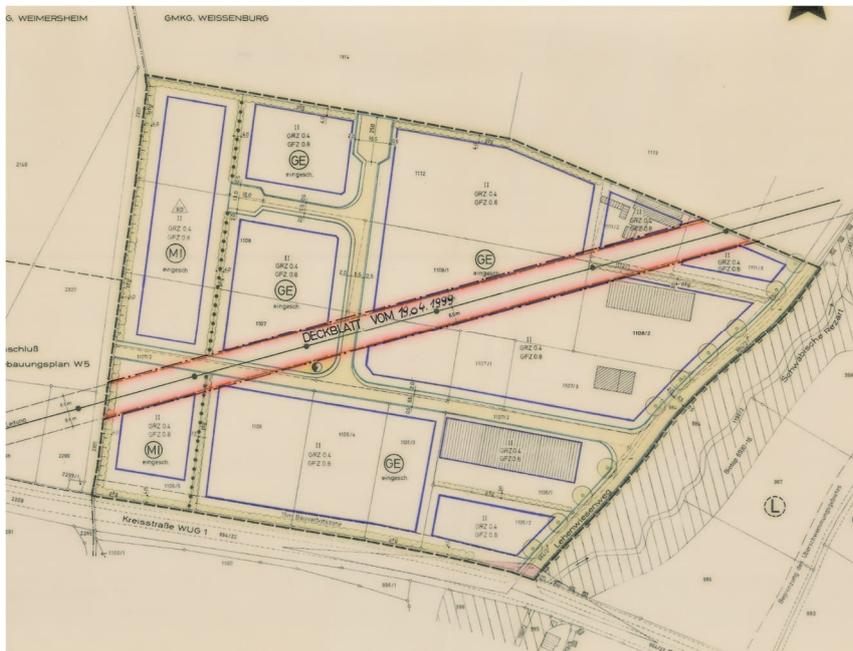
Festsetzungen

Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; sowie Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Bebauungsplan Nr. 35 „Am Lehenwiesenweg“ mit Änderung vom 19.04.1999 (Festsetzung zur Stromtrasse sind aufgehoben mit angepassten Baugrenzen)



Art der baulichen Nutzung	<p>1.ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet- eingeschränkt und Gewerbegebiet - eingeschränkt nach §1 Abs.4 u.5 BauNVO festgesetzt. Die Höchstwerte des §17 Abs.1 BauNVO werden als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.</p> <p>1.1.1 Im Mischgebiet- eingeschränkt sind Wohngebäude i. S. d. §6 Abs.2 Nr.1 BauNVO nur dann zulässig, wenn auf dem Grundstück auch Nutzungen i. S. d. §6 Abs. 2 Nr. 2-7 BauNVO untergebracht werden.</p> <p>1.1.2 Im Gewerbegebiet- eingeschränkt sind nur Betriebe u- Anlagen zulässig, die gewährleisten, daß in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. Nr. 2.321 TA-Lärm (o. Nr. 3 3.1 u. 3.3.2 VDI 2058, Blatt 1) nicht überschritten werden. Der Berechnung ist zugrunde zulegen, daß die Immissionsrichtwerte als Summenwerte sämtlicher in diesem Baugebiet möglichen emittierenden Anlagen zu werten sind. Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Nicht zulässig sind Anlagen, die auf Grund §4 BImSchG in Verbindung mit §§ 2 u. 4 4. BImSchV einer Genehmigung bedürfen.</p>
Anzahl der Vollgeschosse	II als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Bauweise	Offene Bauweise
Dachausformung	Satteldach bei Wohngebäuden
Dachneigung	Eingeschossige Wohngebäude 23-45° Zweigeschossige Wohngebäude: 25-30° Betriebsgebäude 0-28°

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

A.3.6. Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Sonstige Satzungen und Bestimmungen liegen nicht vor.

A.3.7. Weitere Planungen im Umfeld

Weitere Planungen im Umfeld liegen nicht vor.

- Berücksichtigung mögliche Straßentrasse Westtangente
 - Fortsetzung Feldweg im Westen nach Norden
- Ca. 53.000m² Gewerbebauflächen



Weiterentwicklung zum Aufstellungsbeschluss vom 10.11.2022

- Präzisierung der Retentionsbereiche
- Biotop bleibt unberührt
- Darstellung Fahrradweg entlang Lehenwiesenweg



Entwurf Bebauungsplan vom 05.10.2023

B.1.2. Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Süden als Verlängerung der bestehenden, derzeit als Sackgasse mit Wendehammer bestehenden Straße „Am Richterfeld“ sowie über einen neu zu schaffenden Anschluss an die östliche gelegene Ortsstraße „Lehenwiesenweg“. Übergeordnet ergibt sich damit eine ringförmige Erschließung des neuen und alten Gewerbegebiets vom südlichen Anschluss am „Lehenwiesenweg“ über die „Arthus-Aurnhammer-Straße“, „Am Richterfeld“, die neue Planstraße zum neuen nördlichen Anschluss an den Lehenwiesenweg. Nicht direkt angebundene Parzellen im Westen werden über eine kurze Stichstraße erschlossen.

Die innere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt so vollständig über eine zentrale Erschließungsachse. Die zweihüftige Erschließung stellt eine sehr wirtschaftliche und minimierte Gebietserschließung dar. Die Anbindung an die Straße „Am Richterfeld“ ermöglicht eine Verbindung zum bestehenden Gebiet und eine zweite Zufahrt.

Zusätzliche Feldwege und Fußgängerverbindungen verlaufen entlang der westlichen Gebietskante und in den Grünflächen im Norden. Diese sind über Stichwegen mit der Straßenerschließung verknüpft. Die Feldwege dienen darüber hinaus der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

und dem Unterhalt der städtischen Flurstücke. Ein Nord-Süd-Stichweg von der Haupteerschließungsachse ausgehend, verläuft auf der Trasse des Regenwasserkanals und erschließt damit sowohl die Trasse als auch die Retentionsbereich für den Unterhalt.

Entlang der westlichen Seite des Lehenwiesenwegs wird ein Geh- und Radweg ergänzt.

Der Planung liegt die Erschließungsplanung des Ingenieurbüro Kuhn, Weißenburg zugrunde.

B.1.3. Erschließung Ver- und Entsorgung des Gebietes

Für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist ein Tonnensystem geplant.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt in einer gemeinsamen Trasse zusammen mit den östlich gelegenen Gebieten des Bebauungsplanes W12 – Stadtnah im Grünen und des aktuell über ein Pumpwerk angeschlossenen Wohngebietes „Am ehemaligen Umspannwerk“.

In Hattenhof wird der Mischwasserkanal der angrenzenden bestehenden Bebauung auf den Schmutzwasserkanal des geplanten Baugebiets umgebunden. Der weiterführende Kanal ist daher als Mischwasserkanal zu sehen.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über eine angrenzende Versickerungsmulde mit 20 cm belebten Oberboden versickert und über eine unterhalb liegende Drainageleitung gesammelt und ebenso wie der Regenwasserabfluss der Gewerbegrundstücke in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Für die Behandlung und Pufferung des Regenwassers wird eine Retentionsfläche im nordöstlichen Planungsgebiet vorgesehen. Über einen gedrosselten Ablauf wird es schließlich über einen bestehenden Anschluss gedrosselt in die Schwäbische Rezat eingeleitet. Hierfür werden Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) vorgesehen.

Die Trassenführung der Kanäle wurde in den Bebauungsplanentwurf eingezeichnet. Eine Belastung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht ist im Planungsgebiet nicht notwendig, da die Flächen im Eigentum der Stadt verbleiben.

B.1.4. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das neue Gewerbegebiet gliedert sich an das bestehende Gewerbegebiet „Am Lehenwiesenweg“ an. Die östlichen und westlichen Raumkanten werden aufgenommen. Die Größe der neuen Gewerbeeinheiten wird im Maßstab an den Bestand angepasst, die Struktur des Gebietes folgt aber in Anpassung an eine sinnvolle Organisation der zur Verfügung stehenden Flächen einer eigenen Struktur: Nördlich und südlich einer zentralen Erschließungsachse werden die Bauflächen angelagert. Diese Flächen bieten durch variable Grundstückstiefen von 40 m bis 100 m ein vielfältiges Angebot für den Bedarf kleinerer Gewerbeeinheiten.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Die Grundstücksbreiten sind dabei - je nach Bedarf - frei einteilbar und erlauben eine Parzellierung der Grundstücke in die geplanten Größen der Gewerbe-Einheiten zwischen ca. 1.000 m² und 5.000 m².

Die Bauflächen schließen direkt an die Bebauung im Süden an. Entlang der westlichen Kante wird eine breite Ortsrandeingrünung im Übergang zu den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Auch entlang der östlichen Gebietskante wird das Gebiet eingegrünt. Diese Fläche dient auch dem notwendigen Höhenausgleich zum Lehenwiesenweg. Im Norden des Gebietes (Flächen im Schutzbereich Freileitungstrasse, Übergang Flächen Bauhof, kartiertes Biotop) verbindet ein durchgängiger Grünzug sämtliche Freiflächen. Die Grünflächen im Geltungsbereich dienen überwiegend als Ausgleichsflächen entsprechend den Erfordernissen der Eingriffsregelung und als Flächen zur Regenentwässerung.

B.1.5. Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Die Ränder der Gewerbeflächen im Übergang zur freien Landschaft werden entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit Wiesenflächen in die Umgebung landschaftlich eingebunden. Baumreihen werden entlang der Erschließungsstraße und des Lehenwiesenweges vorgeschlagen. Die Retentionsflächen werden als Wiesenflächen ebenfalls landschaftlich eingebunden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB richtet sich nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.

Die Maßnahmenplanung erfolgt unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden. Eine Kombination von erforderlichen Artenschutzmaßnahmen mit Ausgleichsmaßnahmen in Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird grundsätzlich angestrebt (multifunktionale Maßnahmen). Ein Maßnahmenkonzept und Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt wird erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/II für das Gebiet „Am Lehenwiesenweg II“ führt in einem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu folgendem Fazit:

„Im Untersuchungsgebiet kommen planungsrelevante Vögel vor. Da durch das Vorhaben im §44BNatSchG aufgeführte Verbotstatbestände tangiert werden, sind geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zwingend erforderlich und durch sach- und fachgerechte Experteneinbindung umzusetzen. Hierbei sind ggf. auch Möglichkeiten bzw. Erfordernisse einer Nachbesserung zu garantieren, falls angedachte Maßnahmen nicht den erforderlichen Erfolg aufweisen sollten.“

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (aV1-6) sowie der vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF 1) sind die projektbedingten Wirkfaktoren und -prozesse insofern kompensierbar, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im

räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht. Daher werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Eine Ausnahme gem. §45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. §67 BNatSchG wird nicht benötigt.“

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Ergänzung ist als Bestandteil der Begründung in der Anlage beigefügt.

B.1.6. Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306 - 0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2773A in der Fassung vom 22.05.2023 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei.

B.1.7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das globale Klima wird sich gemäß Deutschem Wetterdienst im Zuge des Klimawandels erheblich verändern. Auch im Planungsgebiet ist mit Rückwirkungen auf das lokale Klima zu rechnen. Demnach wird ein deutlicher Anstieg der Durchschnittstemperaturen erwartet. Im Vergleich zum 20. Jahrhundert geht man von einer Zunahme um ca. zwei bis fünf Grad Celsius aus. Darüber hinaus wird eine Zunahme von Wetterextremen erwartet.

Maßnahmen zum Klimaschutz

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Reduzierung der Erderwärmung erfordern vor allem die Reduzierung des Primärenergiebedarfs und damit einen möglichst geringen CO₂-Bedarf beim Bau. Durch folgende Maßnahmen wird diesem Ziel Rechnung getragen:

- Wärmedämmung – Reduzierung des Heizenergiebedarfs im Winter

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Zunahme von Hitzewellen und der damit einhergehenden Belastungen für den menschlichen Organismus wird durch eine Durchgrünung des Gebietes mit schattenwerfenden Bäumen entgegengewirkt.

Die Zahl und Qualität der Bäume wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die zunehmende Sommerhitze und sommerliche Trockenperioden fordern eine gezielte Auswahl von geeigneten Straßenbaum- und Straucharten. Besonders geeignet bei Neuanpflanzungen sind Baum- und Straucharten, die als „stadtklimafest“ gelten, d.h. die längere Trockenperioden und Hitze im Sommer genauso gut

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

überstehen wie im Winter Frost und Kälte. Diesen Anforderungen wird durch die Vorschrift nach Verwendung von Pflanzen mit nachgewiesener Standorteignung Rechnung getragen.

Zunahme von Anzahl und Heftigkeit von Starkregenereignissen

Anfallendes Regenwasser soll gesondert gesammelt und in zentrale öffentliche Retentionsflächen eingeleitet, rückgehalten und gedrosselt in die bestehende Vorflut abgeleitet bzw. in diesen Retentionsflächen direkt über eine belebte Bodenschicht versickert werden (soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen). Das Niederschlagswasser der Planstraße A soll über einen Entwässerungsgraben versickert werden, lediglich die Notüberläufe der Versickerung sollen über die Retentionsbecken entwässert werden. Dies führt zu einer Entlastung der Kläranlage sowie zu einer Minimierung von Pegelspitzen bei Hochwasser. Der prognostizierten Zunahme der Niederschlagsmengen durch den Klimawandel wird durch entsprechende Kapazitätsreserven der Retentionsräume Rechnung getragen.

Durch die Bebauung des Planungsgebiets erfolgt zukünftig eine geordnete Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

B.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann ohne Widerspruch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dargestellt.

B.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

B.3.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (§8 BauNVO) festgesetzt. Es werden die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 ausgewiesen.

Nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Als zulässige Anzahl wird 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb festgesetzt. Dies gilt für Betriebe mit einer betrieblichen Grundstücksgröße von mindestens 1.500m². Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Nachweis über eine schalltechnische Unbedenklichkeit zu erbringen.

Folgende nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes (Werksverkauf) können als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die angebotenen Sortimente müssen in eindeutigen Bezug zum Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und nicht mehr als 50 m² betragen.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass besonders dem Bedarf von kleineren und mittelständischen Betrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerks Rechnung getragen wird. Die Zulässigkeit der Wohnraumnutzung bietet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die Möglichkeit zur effizienten Betriebsführung. Die Mindestgröße von Grundstücken für die Zulässigkeit von Wohnnutzung soll sicherstellen, dass die Wohnnutzung gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die Unzulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten soll sicherstellen, dass dem Ziel der Stillung des hohen Bedarfs an gewerblichen Flächen Rechnung getragen wird.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und dem „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ der Stadt Weißenburg i. Bay., GEO-PLAN Bayreuth Rechnung getragen und einer Schwächung des Einzelhandels in der Innenstadt entgegengewirkt werden. Im Rahmen des sog. „Handwerkerprivilegs“ sollte die Zulässigkeit gewerbeanhängiger Verkaufsflächen auch weiterhin gesichert, jedoch im Sinne einer Ausnahmeregelung reglementiert werden. Das bedeutet, dass eine Zulassung nur dann gewährt werden sollte, wenn bei der Verkaufsstätte und den angebotenen Sortimenten ein eindeutiger Bezug zum Hauptbetrieb gegeben ist. Zulässige Sortimente und Größe der Verkaufsfläche sollten im Einzelfall möglichst exakt definiert werden.

Gewerbeanhängigen Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, z.B. Kfz-Werkstatt mit Zubehörhandel, stehen kaum Bedenken entgegen. Gleiches gilt für Verkaufsstätten von großhandelsaffinen Sortimenten ohne Zentrenrelevanz, z.B. Handel mit Mineralölen oder Baustoffen.

- Werkstätten / Handel für Landmaschinen, landwirtschaftliche Produkte und Zubehör
- Werkstätten / Handel für Nutzfahrzeuge und Zubehör
- Werkstätten / Handel für PKW und Zubehör
- Handel mit Baustoffen, Brennstoffen und Mineralölen

Von diesen Hauptsortimenten abweichende Randsortimente sollten grundsätzlich nur dann zugelassen werden, wenn dies der Betriebstypik bzw. der branchenüblichen Sortimentszusammensetzung entspricht. (...) Vor allem bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte die Zulässigkeit sorgsam

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

geprüft und ggf. mit einer Größenbeschränkung belegt werden. Agglomerationen von mehreren Betrieben, die funktionale Ausbildung eines Fachmarktzentrums oder Factory-Outlet-Center (FOC) wurden wirksam ausgeschlossen. (...) (vgl. „Entwicklungskonzept Einzelhandel“ der Stadt Weißenburg i. Bay. aus dem Jahr 2016, GEOP-PLAN Bayreuth, Seite 62 – „4. Gewerbeanhängige Verkaufsstätten, Lager-, Fabrikverkäufe“).

Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306 - 0, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2773A in der Fassung vom 22.05.2023 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Die Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Für die Teilflächen des GE Am Lehenwiesenweg II sind unter Beachtung der Vorbelastung durch die bestehenden umliegenden Gewerbebetriebe folgende Kontingente ermittelt worden:

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontigent bzw. immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L _{EK} in dB	
		tags (6:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
GE1	ca. 14.540	≤ 61	≤ 46
GE2	ca. 4.190	≤ 63	≤ 48
GE3	ca. 6.140	≤ 58	≤ 43
GE4	ca. 5.080	≤ 58	≤ 43
GE5	ca. 6.330	≤ 56	≤ 41
GE6	ca. 5.050	≤ 59	≤ 44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LEK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LEK = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) - Relevanzgrenze nach DIN 45691: 2006-12.

Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente dürfen die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebietes in der Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA Lärm von 65 / 50 dB(A) tags / nachts nicht überschreiten.

Die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schallleistungspegel können u.U. wesentlich höher sein, als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte. Hierzu muss bereits im Vorfeld auf eine sorgfältig auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung Rücksicht genommen werden. Folgende Stichpunkte sind hier zu nennen:

Lärmabschirmung durch Gebäudeanordnung

- *Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von Immissionsorten*
- *Verlagerung bzw. Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen – wenn möglich - nur innerhalb von Gebäuden*
- *Immissionsortabgewandte Lage von schallemittierenden Gebäudeöffnungen*
- *Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw-Abstellflächen*

B.3.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Für die Grundflächenzahl (GRZ, §16 Abs.3 Nr.1 BauNVO) des Gewerbegebietes wird der Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8 nach §17 BauNVO festgesetzt.

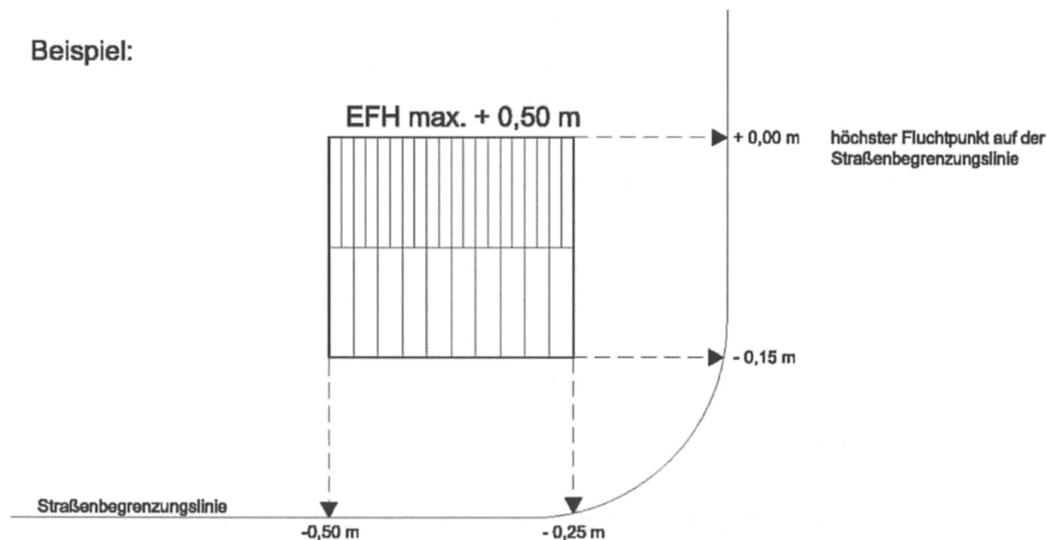
Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Im Gewerbegebiet wird die Gebäudehöhe auf max. 10,00 m festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen Siloanlagen und Hochregallager diese Höhe überschreiten.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,50 m über dem höchsten Fluchtpunkt an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.



Die Grundflächenzahl (entsprechend dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO) von 0,8 ermöglicht den Gewerbebetrieben eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke für ihren Gewerbebetrieb durch den Bau der Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Bebauungen in verträglichem Rahmen bleibt und sich gut in die Umgebung einfügt.

B.3.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die offene Bauweise entspricht dem angestrebten aufgelockerten Charakter des Gebiets. Die Baugrenzen stellen einen ausreichenden Abstand der Baukörper zur offenen Landschaft und zum Straßenraum sicher. Im Bereich des Flurstückes Nr. 1111/2, Gemarkung Weißenburg, wird der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 7m erhöht, um den Anforderungen des Schallschutzes für das bestehende grenzständig zu den neu geplanten Gewerbeflächen stehende Wohngebäude auf diesem Flurstück zu entsprechen.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

B.3.4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Diese Festsetzung stellt die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der BayBO sicher.

B.3.5. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen stellen Einfriedungen und Kfz-Stellplätze dar. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach Art. 6 Abs. 6 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Diese sind der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienende Nebenanlagen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie Anlagen für Fernmeldetechnik und erneuerbare Energien.

Flächen für Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind als einseitiger Parkstreifen an der Haupteinfahrtsstraße vorgesehen.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ermöglichen eine flexible Bebauung entsprechend den unterschiedlichsten Anforderungen der Gewerbebetriebe. Die öffentlichen Stellplätze entlang der Straße dienen der guten Erschließung des Gewerbegebiets.

B.3.6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil ist ein Sichtfeld im Bereich der Einmündung in den Lehenwiesenweg eingetragen. Dieses ist von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

Diese Festsetzung stellt die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Planstraße in den bestehenden Lehenwiesenweg sicher.

B.3.7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) BauGB)

Zentrale Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in die im zeichnerischen Teil eingetragenen zentralen öffentlichen Retentionsflächen R 1, R 2 und R 3 einzuleiten, rückzuhalten und gedrosselt in die bestehende Vorflut abzuleiten bzw. in diesen Retentionsflächen direkt über eine belebte Bodenschicht zu versickern (soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen).

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Die Retentionsflächen R1 bis R3 sind als naturnah gestaltete Mulden auszubilden.

Grundwasserschutz

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand und bei der Grundstücksentwässerung zu beachten.

Hang - und Schichtwasser, sowie das Wasser aus Drainagen dürfen nicht in den Kanal eingeleitet werden.

Mit diesen Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgesetzt.

B.3.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Niederschlagswasser

Die Entwässerung ist entsprechend der Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG als Trennsystem vorzusehen. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Schwäbische Rezat ist aufgrund des Umfangs der befestigten Flächen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Als Grundlage hierfür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke DWA-A102-2 und DWA-A-117 zu erstellen. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach im Vorfeld abzustimmen.

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der Planstraße A ist über einen Entwässerungsgraben zu versickern. Notüberläufe der Versickerung sind über die Retentionsbecken R 1, R 2 und R 3 zu entwässern. Die Planstraße B wird über die Straßeneinläufe mit quantitativen Behandlungseigenschaften in den Regenwasserkanal entwässert.

Niederschlagswasser von Gewerbeflächen

Das belastete Niederschlagswasser von Hof - und Rangierflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken direkt zu behandeln, bevor es in den Regenwasserkanal abgeführt werden kann. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW -Stellplätzen ist direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Mit den bei der Stadt Weißenburg i. Bay. einzureichenden Bauvorlagen ist jeweils eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der o. g. Regelwerke der DWA für das Baugrundstück für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzulegen.

Dachdeckungen

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

Seite 51 von 85/ Stand 04.10.2023

Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Büro Römhild durchgeführt. Die erarbeitete „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) mit Stand vom 08.03.2023 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Maßnahmen zum Artenschutz i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind folgende Vorgezogenen CEF/-Kompensationsmaßnahmen gemäß saP (Büro Römhild, 08.03.2023) umzusetzen:

CEF1: Schaffung neuer Lebensräume für betroffene Gehölzbrüter des Halboffenlandes (Dorngrasmücke, Bluthänfling, Stieglitz):

Es ist eine artenreiche Blühbrache mit Abschnittsweiser Mahd und wenig oder keinen Gehölzstrukturen anzulegen. Eine Verbuschung/Verholzung der Fläche ist langfristig zu unterbinden. Die Maßnahme ist in der Umsetzung mit geschulten Fachkräften abzustimmen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche A1 (siehe B.3.10) umzusetzen:

- Anlage von Rohbodenflächen durch punktuell Abschieben des Oberbodens
- streifenweise Mahd der Offenlandflächen in alternierender Reihenfolge zur Schaffung von temporären Altgrasstreifen

Die Auswahl der Pflegemaßnahmen ist auf dem Zielbiotop der Ausgleichsfläche „Artenarmes Extensivgrünland“ abgestimmt.

Durch die festgesetzten CEF-Maßnahmen wird die Kompensation von zwei Dorngrasmücken-Reviere erreicht. Im vorliegenden Fall wird die Entwicklung geeigneter Habitatstrukturen für die o.g. Arten gefordert. Als Maßnahmenfläche bieten sich die vorgesehenen Ausgleichsflächen westlich der Bauhof-Lagerflächen an.

Hier ist eine artenreiche Blühbrache mit Abschnittsweiser Mahd und wenig oder keinen Gehölzstrukturen anzulegen. Eine Verbuschung/Verholzung der Fläche ist langfristig zu unterbinden.

Die Maßnahme soll die Belange aller betroffenen Arten in sich vereinen und darüber hinaus einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten, weshalb folgende Aspekte zu berücksichtigen sind (nicht zwingend alle erforderlich):

- Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel durch punktuell Abschieben des Oberbodens zu erreichen)
- Anlage von Kleinstrukturen (z.B. Trocken- und Lesesteinmauern, Stein-Sand-Schüttungen)
- streifenweise Mahd der Offenlandflächen in alternierender Reihenfolge zur Schaffung von temporären Altgrasstreifen und zur Verhinderung einer Gehölzsukzession
- Schaffung samenreicher Ruderalfluren bzw. Kurzzeitbrachen

- *Herstellung von Sukzessions-Frühstadien und gesicherte (Folge-)Pflege mit dem Ziel der Schaffung eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen.*

Zur Vermeidung oder Minderung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgenden Vermeidungsmaßnahmen gem. saP Büro Römhild vom 08.03.2023 festgesetzt:

aV1: Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Sofern diese doch erforderlich sein sollten, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum <540nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT >2.700K und <= 3000) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden). Ein zusätzliches Anstrahlen geplanter Gebäude von außen (z.B. mit Skybeamern) hat zu unterbleiben. Es gelten hier auch die einschlägigen Regelungen des Art.11a BayNatSchG.

aV2: keine Nachtbaustellen

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baustellenbetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit zu beschränken.

aV3: Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit

Zu entfernende Gehölze dürfen zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar gerodet werden.

aV4 Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Große Glasflächen (Definition: Bodentiefe Flächen von mehr als 2m Breite durchgängiger Glasfront) sind zu vermeiden. Zwingend erforderliche große Glasflächen sind durch nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuft Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam) sichtbar zu machen. Eckverglasungen, Tunnel oder sonstige Risikoelemente entsprechend SCHMID et al. (2012) sind zu vermeiden. Freistehende Glasflächen wie z. B. gläserne Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune sind zu vermeiden.

aV5 Habitatoptimierung für die Feldlerche

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsfläche **A2 (siehe B.3.10) umzusetzen**: im Nordwesten ist jährlich eine 1.000m² große Fläche den Habitatansprüchen der Feldlerche nach den Maßnahmenvorschlägen der saP zu optimieren. **Als Maßnahme wird festgesetzt: Oberflächliches Anfräsen extensiver Grünlandflächen in jährlicher Rotation, um lückige Rohbodenstrukturen zu erhalten.**

Die Feldlerche ist eine charakteristische Art der offenen Agrarlandschaft, deren Bestände in den letzten Jahrzehnten in vielen Regionen deutlich zurückgegangen sind. Grund dafür sind Intensivierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft, durch die Lebensraumverluste und -veränderungen für die Feldlerche entstanden sind.

Die Feldlerche bevorzugt offene, lückige Strukturen mit einer Kombination aus kurzen Vegetationsbereichen und freiliegendem Boden. Dies ermöglicht es ihr, Nahrung zu finden und gleichzeitig potentiellen Fressfeinden auszuweichen. Die lückigen Rohbodenstrukturen sind zudem wichtige Nistplätze für die Feldlerche. Durch das Anfräsen werden verdichtete Bodenschichten aufgebrochen und die Oberflächenschicht des Bodens gelockert. Dies fördert nicht nur die Bildung lückiger Strukturen, sondern verbessert auch den Wasser- und Luftaustausch im Boden und fördert die Entwicklung einer vielfältigen Insektenfauna, die als Nahrungsquelle für die Feldlerche dient.

Das jährliche Rotationsprinzip gewährleistet, dass nicht die gesamte Fläche auf einmal bearbeitet wird, wodurch immer Bereiche vorhanden sind, die den Lebensraumanforderungen der Feldlerche in dem jeweiligen Jahr entsprechen. Gleichzeitig verhindert die Rotation, dass sich die Vegetation dauerhaft verdichtet und höher wachsende Pflanzen dominieren.

Die Habitatoptimierung in den extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen zeichnet sich durch eine geringe Düngung und einen späten Mahdtermin aus. Dies begünstigt die Ansiedlung und Ernährung der Feldlerche, da eine höhere Insektenvielfalt und -dichte sowie eine geringere Vegetationshöhe gewährleistet sind.

Die Maßnahme dient somit der Erhaltung und Förderung des Lebensraumes der Feldlerche und kann dazu beitragen, den Rückgang dieser charakteristischen Art in der offenen Agrarlandschaft zu stoppen bzw. umzukehren. Sie berücksichtigt sowohl die spezifischen Habitatsprüche der Art als auch ökologische Aspekte der Boden- und Vegetationsstruktur.

Mit den Festsetzungen wird den naturschutzrechtlichen Bestimmungen und der gesetzlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen.

B.3.9. Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Bäume

Es ist mindestens jeweils die im Plan dargestellte Anzahl von Bäumen im öffentlichen Grünbereich und im Straßenbereich zu pflanzen. Von der dargestellten Lage kann entwurfsabhängig abgewichen werden.

Für die Straßenbäume und Bäume in öffentlichen Grünflächen sind Baumarten mit nachgewiesener Standorteignung der 1. und 2. Wuchsordnung zu wählen. *Eine Vorgabe zur Mindestqualität erfolgt nicht.*

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Pflanzliste:

- *Carpinus betulus* „Fastigiata“ Säulen-Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* „Diversifolia“ Einblättrige Esche
- *Fraxinus excelsior* „Westhof's Glorie“ Straßen-Esche
- *Quercus robur* „Fastigiata“ Säulen-Eiche
- *Quercu robur* „Fastigiata Koster“ Säulen-Eiche
- *Tilia x europaea* „Pallida“ Kaiser-Linde

Sollten sich in der Zwischenzeit neue Klimabäume bzw. klimaangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte ebenfalls gepflanzt bzw. umgesetzt werden.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 750 m² Grundstücksgröße ein Baum der Wuchsordnung 2 (10-20 m) oder 3 (bis 10 m) zu pflanzen. Die vorgeschriebene Mindestpflanzqualität ist mit einem Stammumfang 14-16 cm festgesetzt.

Pflanzliste:

- *Betula pendula* Weiß-Birke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche
- *Ulmus glabra* Berg-Ulme
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Frangula alnus* Faulbaum
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Acer campestre* Feld-Ahorn

Sollten sich in der Zwischenzeit neue Klimabäume bzw. klimaangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte nach Rücksprache mit der Stadt Weißenburg i. Bay. ebenfalls gepflanzt bzw. umgesetzt werden.

Die Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen. Grundsätzlich sind die Bäume dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend nachzupflanzen.

Gehölzstrukturen

Am Rand der Gewerbeflächen werden gehölzbestandene Bereiche aus niedrigen Feldhecken festgesetzt. Abstand der Gehölzbereiche voneinander ca. 10-25m, Länge der Gehölzbereiche 5-15m.

Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflegemaßnahmen sind regelmäßig durchzuführen.

Seite 55 von 85/ Stand 04.10.2023

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Reihenabstand = 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe = 1,5 m, vorgeschriebene Mindestpflanzqualität:
verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 50-100.

vorgeschriebene Pflanzenarten:

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Mespilus germanica Mispel
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Die Gehölze sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. des jeweiligen Gebäudes zu pflanzen. Grundsätzlich sind die Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend nachzupflanzen.

Die Vorgaben zur Bepflanzung stellen das durchgrünte Erscheinungsbild des Gebietes sicher und mindern die negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild. Die Auswahl der Arten erfolgt aus Gründen des Naturschutzes und der Standortgerechtigkeit. Mit diesen Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgesetzt.

B.3.10. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

A1 Ausgleichsfläche 1, extensive Blühbrachen mit Flutmulden

Entwicklungsziel: Artenarmes Extensivgrünland (z.B. Rotschwingel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)

BNT-Code G213

Pflegemaßnahmen zur Entwicklung und Erhalt des gewünschten Biotopzustands:

- Bewirtschaftung als extensives Grünland mit ein- bis zweischüriger Mahd, frühester Schnittzeitpunkt 01.07. bzw. bis zum 14.03. des Folgejahres, das Mähgut ist zu entfernen;
- Für die Ansaat sind Saatgutmischungen mit gebietsheimischen Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften vom Verband der deutschen Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten zu verwenden;
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.

Beim Zielbiotop handelt es sich gem. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste um extensiv bewirtschaftete, im Vergleich zu G214 insgesamt nur mäßig arten- und blütenreiche Mähwiesen oder Mähweiden grundwasserferner frischer bis mäßig trockener Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Mähwiesen: 1- bis 2-schürige (gelegentlich bis 3-schürige) Wiesen mit i. d. R. spätem erstem Schnitt, nicht vor der Hauptblüte der Gräser und geringer Düngung, meist ohne oder nur mit geringen Stickstoffgaben. Aufgrund des Auftretens von Pflanzen, die eine späte Samenreife haben, ist ein mäßiger Arten- und Blumenreichtum typisch. Es handelt sich um Wiesen, die als Rumpfgesellschaften den Arrhenatheretalia (gedüngte Frischwiesen und Weiden) zuzuordnen sind.

A2 Ausgleichsfläche 2, extensives Grünland

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (z.B. magere Glatt-/Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt) BNT-Code G214

Pflegemaßnahmen zur Entwicklung und Erhalt des gewünschten Biotopzustands:

- Bewirtschaftung als extensives Grünland mit ein- bis zweischüriger Mahd, frühester Schnittzeitpunkt 01.07. bzw. bis zum 14.03. des Folgejahres, das Mähgut ist zu entfernen;
- Für die Ansaat sind Saatgutmischungen mit gebietsheimischen Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften vom Verband der deutschen Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten zu verwenden;
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.

*Beim Zielbiotop handelt es sich gem. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste um extensiv bewirtschaftete, im Vergleich zu G213 arten- und blütenreiche Mähwiesen oder Mähweiden grundwasserferner, frischer bis mäßig trockener Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Mähwiesen: 1- bis 2-schürige (selten bis 3-schürige) Wiesen mit i. d. R. spätem erstem Schnitt, nicht vor der Hauptblüte der Gräser ohne oder nur mit geringer Düngung (keine oder nur geringe Stickstoffgaben). Aufgrund des Auftretens von Pflanzen, die eine späte Samenreife haben, ist ein hoher Arten- und Blumenreichtum typisch. Es handelt sich meist um Wiesen, die dem Arrhenatherion (Glatthaferwiesen) im Flach- und Hügelland. Auch artenreiche extensive Mähwiesen, die mit weiteren Arten angereichert sind (z. B. mit *Brachypodium pinnatum*, Fieder-Zwenke oder *Festuca ovina*, Schaf-Schwingel) und daher nicht den Kriterien von Glatthafer- oder Goldhaferwiesen entsprechen, werden hier gefasst.*

B.3.11. Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan werden entsprechend des Planteiles zwei Flächen für Versorgungsanlagen „Trafostation“ sowie deren Zugänglichkeit vom öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadtwerke Weißenburg GmbH werden zwei für die Versorgung des Gebietes notwendige Fläche festgesetzt, um Trafostationen zu errichten. Die Standorte befinden sich im östlichen und

westlichen Teil der der Planstraße B und sind so gewählt, dass eine Zugänglichkeit für Wartung o.ä. gut gewährleistet ist und aus Gründen des bestehenden und geplanten Leitungsnetzes sowie der Energieversorgung bzw. der Energietechnik. Mit den zwei Standorten und der großzügig dimensionierten Fläche wird den Anforderungen der Energiewende im Zusammenhang mit der Solarpflicht für Gewerbeanlagen und dem zukünftig erhöhten Strombedarf im Rahmen der Energiewende (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen und Elektro-Fahrzeuge) Rechnung getragen.

B.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

B.4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

Grelle Farbgebungen in der Außengestaltung der baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind an und auf Gebäuden zulässig. Sie dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 0,20 m überschreiten.

Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung wird ein harmonisches Erscheinungsbild des Gebiets gefördert, ohne die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Betriebe zu stark einzuschränken.

B.4.2. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Zusammenhang mit baulichen Anlagen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m von der natürlichen Geländeoberfläche erfolgen. An das Bestandsniveau entlang der Grundstücksgrenzen ist durch Abböschung mit einer maximalen Neigung von 1:2 und/oder durch Stützwände anzuschließen. Dabei dürfen zur offenen Landschaft hin keine Stützmauern und -wände errichtet werden.

Durch diese Festsetzungen wird die verträgliche Einbindung der Bebauungen in die bestehende Topographie sichergestellt. Das leicht von Nord-West nach Süd-Ost geneigte Gelände kann so für die Nutzung optimal für die Erstellung baulicher Anlagen terrassiert werden, ohne zu große Abweichungen von der ursprünglichen Geländegestalt zu verursachen.

B.4.3. Einfriedungen

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m. Als Einfriedungen sind in der Regel Zaunanlagen zu verwenden. Durchgehende Betonsockel sind an allen Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für Zaunpfosten erlaubt. Mauern können ausnahmsweise zugelassen werden. Es gelten die einschlägigen Rechtsvorschriften.

Mit dieser Festsetzung soll der durchgrünte und offene Charakter des Gebiets unter Berücksichtigung der Sicherheitsbedürfnisse der Gewerbebetriebe gefördert werden, gleichzeitig werden Vermeidungsmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umgesetzt.

B.5. Nachrichtliche Übernahmen

B.5.1. Schutzbereiche von Leitungen

Im zeichnerischen Teil ist ein Schutzbereich für die 110kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH eingetragen. Für den Bereich der Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) sind folgende Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen um die 110 kV-Maste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten.

Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher durch die N-ERGIE Netz GmbH geprüft werden. Besondere Bedingungen gelten für Bauwerke und sonstige technische Anlagen die in der Nähe von 110 kV-Leitungsmasten bzw. deren Erdungsanlagen liegen. Diese müssen unabhängig vom Baubeschränkungsbereich im Einzelfall gesondert geprüft werden. Ein Merkblatt für Erdungsanlagen liegt zur Information bei.

T015 Mast Nr. 156 steht im Einflussbereich der geplanten Regenwasserretentionsflächen. Um die Standfestigkeit des Mastes und dessen Fundament sicher zu stellen ist ein Abstand von mind. 10,00 m (Mittelpunkt Mast) zu den Regenwasserretentionsflächen/Abgrabungen einzuhalten. Eine Zuwegung für Baufahrzeuge muss jederzeit möglich sein.

Während der Planungsphase ist mit der Netzplanung 110 kV, Herrn Lederer, Telefon 0911 802-17441, nochmals Rücksprache hinsichtlich der Gestaltung der Becken (wie Böschungswinkel, Dauer der Wasserhaltung) zu halten um den Einfluss eines möglichen Wasserauftriebs aufgrund der Höhenlage des Beckens zu erörtern.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 30,00 m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe gemäß der jeweils gültigen VDE gepflanzt werden.

Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu Leitungstrassen, zu den Maststandorten und zu den Bewirtschaftungszonen müssen jederzeit, auch mit schweren Baufahrzeugen, gewährleistet sein.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist die N-ERGIE Netz GmbH rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

B.6. Hinweise

B.6.1. Grundwasser

In den Erschließungsflächen sind im Rahmen der Baugrunduntersuchung für die Erschließungsplanung (Gutachten Nr. 1299 vom 11.05.2023) Grund-, Schichten- oder Stauwasservorkommen bei min. 3,4m unter Gelände erbohrt worden. Es handelt sich hierbei voraussichtlich um aufgestautes Sicker-/Schichtenwasser. Aufgrund der vorhandenen Böden mit hohem Feinkornanteilen ist nach starken Regenereignissen in allen Bereichen von zumindest zeitweiser Schichten- und/oder Stauwasserbildung auszugehen. Die Ergiebigkeit ist stark witterungsabhängig.

In einer Entfernung von etwa 30-60 m östlich vom neuen Gewerbegebiet befindet sich die Vorflut „Schwäbische Rezat“. Die Baufläche liegt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen oder Trinkwasserschutzgebieten.

Die Grundwasserstände können zeitweise auf dem Niveau des Hochwasserstandes der Schwäbischen Rezat liegen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind vorzusehen, wenn Baukörper in das Grundwasser oder in Schichtwasser eingreifen. Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser ist nicht zulässig. Eine Genehmigung für eine ggfls. notwendig werdende Bauwasserhaltung ist rechtzeitig beim Landratsamt einzuholen.

B.6.2. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter

sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ein Überschuss an Oberboden darf zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden.

Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

B.6.3. Regenwasserrückhaltung

Es wird empfohlen, die Niederschlagswässer der Dachflächen in den zugehörigen Grundstücken mittels unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens zu sammeln und z. B. für die Außenanlagenbewässerung zu nutzen.

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Regelungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. (BGS/EWS) hingewiesen.

Der jeweilige Überlauf der Regenwasserzisterne/n ist an das grundstückseigene Entwässerungssystem zur Oberflächenentwässerung, anzuschließen.

Mit den bei der Stadt Weißenburg i. Bay. einzureichenden Bauvorlagen ist die Entwässerungsplanung für das Baugrundstück vorzulegen; dabei ist auch der Bau der erforderlichen Regenwasserzisterne/n darzustellen.

Die Empfehlungen ergehen aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen - unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, hier dem schonenden Umgang mit der Ressource (Frisch-)Wasser sowie der Schonung des Wasserkreislaufes.

Zisternen dienen zur Gewinnung von Gieß- und Brauchwasser. Eine alternative Behandlung von Regenwasser durch Rückhaltung in Zisternen reduziert den Bedarf an Trinkwasser und kann sich kostensenkend auf Herstellungs- und Betriebskosten der im Planungsbereich zu errichtenden öffentlichen und privaten Entwässerungseinrichtungen auswirken. In gewerblichen Nutzungsformen kann das aufgefangene Wasser zur Außenanlagenbewirtschaftung dienen.

Da empfohlen wird, das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser z. B. im Haushalt bei Betriebsleiterwohnen oder in den Büroräumen zu nutzen, wird darauf hingewiesen, dass Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen -Abteilung Gesundheitsamt- anzuzeigen sind.

Das aus der Zisterne eingespeiste Grauwasser zur Brauchwassernutzung unterliegt der Schmutzwassergebühr. Im Rahmen der gesplitteten Abwassergebühr, hier Schmutzwassergebühr, wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Wassermengen im Sinne der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Weißenburg i. Bay. (BGS/EWS 2018) über geeichte Wasserzähler erfolgt. Werden die Wassermengen nicht vollständig über Wasserzähler erfasst, erfolgt eine pauschale Ermittlung der dem Grundstück aus der Eigengewinnungsanlage zugeführte Wassermengen. Darüber hinaus wird auf die BGS/EWS in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Dies soll im Rahmen der Haustechnikplanung vom Planer berücksichtigt werden.

Die Berechnung der Niederschlagswassergebühr erfolgt gemäß BGS/EWS 2018 nach den jeweiligen Niederschlagswassernutzung - Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung. Darüber hinaus wird auf die BGS/EWS in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Dies soll im Rahmen der Haustechnikplanung vom Planer berücksichtigt werden.

B.6.4. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. 09141/907-159) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Im Geltungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch auf die Möglichkeit eines Fundes und die damit verbundenen Pflichten der Bauherren hingewiesen.

B.6.5. Telekommunikationslinien

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 vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

B.6.6. Altlasten

Im nördlichen Bereich (Ausgleichsflächen und Lage der Rückhaltebecken) befindet sich eine verfüllte Tongrube. Dementsprechend muss bei Grabarbeiten mit Belastungen des Bodens gerechnet werden. In diesem Bereich ist bei Eingriffen in den Boden ein Fachgutachter einzuschalten, der die bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Belange regelt.

B.6.7. Schmutzwasserbehandlung

Das Planungsgebiet wird zusammen mit dem Baugebiet Hattenhof „Stadt nah im Grünen“ gemeinsam im Trennsystem erschlossen. In Hattenhof wird der Mischwasserkanal der angrenzenden bestehenden Bebauung auf den Schmutzwasserkanal des geplanten Baugebiets umgebunden. Der weiterführende Kanal ist daher als Mischwasserkanal zu sehen. Zur Reduzierung der entlasteten Schmutzfracht am RÜB 12 wird der Mischwasserkanal aus dem geplanten Bau- und Gewerbegebiet nach der Überlaufschwelle des RÜB direkt auf die Zuleitung des RÜB geführt.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Schmutzwasser soll in der Kläranlage Weißenburg behandelt werden.

Da aufgrund der beabsichtigten Nutzung neben häuslichem Abwasser zusätzlich von einem gewerblichen bzw. industriellen Abwasseranfall auszugehen ist, kann gemäß der Abwasserverordnung eine Abwasserbehandlung am Ort des Anfalls also vor Einleitung in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal erforderlich werden.

B.6.8. Bodengutachten

Für den Geltungsbereich wurde eine Baugrunduntersuchung durch Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Horchstraße 4, 91161 Hilpoltstein ein Geotechnischer Bericht mit Stand vom 15.05.2023 erstellt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Die Empfehlungen der Kapitel 6 bis 9 sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten.

B.6.9. DIN-Normen und weiteren Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Weißenburg i. Bay., Marktplatz 19, 91781 Weißenburg i. Bay., zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

B.7. Flächenbilanz

Geltungsbereich B-Plan	89.545 m ²	100%
Ausgewiesene GE-Fläche	52.120 m ²	58,2%
Flächen für Versorgungsanlagen	166 m ²	0,2%
Grünflächen	10.977 m ²	12,3%
Verkehrsflächen, Wege	6.975 m ²	7,8%
Ausgleichsflächen (inkl. Flächen für Regenwasserversickerung und Rückhaltung)	19.307 m ²	21,6%

C. Umweltbericht

C.1. Einleitung

C.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Weißenburg i. Bay. plant die Schaffung von stadtnahen Gewerbeflächen für kleinere bis mittlere Unternehmen, die zwischen 1.000 m² und 5.000 m² groß sind. Dazu soll auf einem bisher landwirtschaftlich genutzten Gebiet im nördlichen Anschluss der bestehenden Misch- und Gewerbegebietsflächen "Arthur-Aurnhammer-Straße", "Am Richterfeld" und "Lehenwiesenweg" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dies wurde bereits im Flächennutzungsplan 1999 vorbereitet, um das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern und möglichst stadtnahe Flächen bereitzustellen. Die Planung berücksichtigt die verträgliche Einordnung in die Landschaft und beinhaltet die Erarbeitung eines Grünordnungsplans. Zudem sollen artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen berücksichtigt werden und in den Bebauungsplan einfließen.

Weitere Einzelheiten können Teil A und Teil B der Begründung entnommen werden.

C.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Beim geplanten Gewerbegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Wegen der Altlastenproblematik sind weiterhin die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

C.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Folgende Schutzgüter werden im Folgenden betrachtet:

- Schutzgut Klima und Lufthygiene
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

C.2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Betrachtete Inhalte

- Emissionen
- Frischluftzufuhr
- Kaltluftentstehungsgebiete
- Klimaschutz und Klimawandel

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen, Gehölzflächen und nur im Süden an bestehende Gewerbeflächen, die z.T. jedoch unbebaut und durchgrünt sind. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sind daher im Umfeld des geplanten Wohngebietes ausreichend vorhanden. Bei der konventionellen Bewirtschaftung der Flächen ist mit dem Ausstoß klimawirksamer Treibhausgase zu rechnen. Die prognostizierte Zunahme von Starkregenereignissen aufgrund des Klimawandels lässt für die Zukunft einen erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas (Staubentwicklung, Abgasentwicklung) durch Baumaschinen und Bauverkehr kommen. Durch den Treibstoffverbrauch beim Maschineneinsatz sowie der Energieverbrauch bei Herstellung und Transport der Baustoffe ist mit zusätzlicher Emission von Treibhausgasen zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Frischluftversorgung sowie die Kaltluftzirkulation und deren Entstehungsgebiete werden durch die zukünftigen Gewerbebebauungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Für den Klimaschutz sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Folgen des Klimawandels in Form von verstärkten Regenereignissen werden durch das kontrollierte Regenwassermanagement abgemildert. Den Auswirkungen von Hitzeperioden werden durch eine möglichst starke Durchgrünung, die Anlage der öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen sowie Baumpflanzungen entgegengewirkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zusätzlichen Bebauungen kommt es zu keinen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Durch den Primärenergiebedarf beim Betrieb der Gebäude (Licht, Heizung, Lüftung) kommt es je nach Wahl des Energieträgers möglicherweise zum Ausstoß zusätzlicher Treibhausgase.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft sind von geringer Erheblichkeit.

C.2.2. Schutzgut Boden

Betrachtete Inhalte

- Bodenaufbau und -eigenschaften
- Baugrundeignung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Versiegelungsgrad
- Altlasten

Bestandsbeschreibung

Nach der Digitalen Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich quartärer Ablagerungen.

Gemäß Bodenkarte ist der Boden wie folgt klassifiziert:

Am westlichen Rand findet sich pleistozäner Lößlehm (Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt). Der wesentliche Teil der Bauflächen ist mit pleistozänen und oberpleistozänen Flussschotter klassifiziert (Kies, wechselnd sandig, steinig)

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch den Baustellenbetrieb kommt es zu Bodenverdichtungen und Ablagerungen von Material und Durchmischungen, sowie in geringem Maße zu Schadstoffeinträgen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die vorhandene Bodenstruktur und das gewachsene Bodengefüge werden bei der Errichtung der geplanten Erschließungs- und Bauflächen z.B. durch Fundamentaushub der Gebäude, Anlage von Kanälen und Befestigten Flächen, Terrassierungen und Abgrabungen und das Einbringen von Oberboden dauerhaft und umfassend verändert. Durch den Bau der Gebäude, Straßen und Zufahrten ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 mit einer dauerhaften Versiegelung von bis zu 80% der Flächen zu rechnen. Der Versiegelungsgrad wird also erheblich erhöht.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit.

C.2.3. Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Betrachtete Inhalte

- Flurabstand zum Grundwasser
- Betroffenheit von Oberflächenwasser
- Grundwasserneubildung

Bestandsbeschreibung:

Gemäß UmweltAtlas Bayern (Bodeninformationssystem Bayern) kann ein Grundwasserstand von ca. 411 mNN für den Untersuchungsbereich entnommen werden. Damit steht ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst ab Tiefen von > 15 m unter der derzeitigen Geländeoberkante an. Somit ist ein zusammenhängender Grundwasserleiter für das Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Böden mit hohem Feinkornanteilen ist nach starken Regenereignissen in allen Bereichen von zumindest zeitweiser Schichten- und/oder Stauwasserbildung auszugehen. Die Ergiebigkeit ist stark witterungsabhängig.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Baubedingte Auswirkungen

Bei Einhaltung entsprechender Schutzmaßnahmen sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer reduzierten Versickerung des Regenwassers und damit zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in einen Regenwasserkanal geleitet und innerhalb des Planungsgebiets zurückgehalten und in Retentionsmulden versickert. Anlagebedingt ist daher von mittlerer Erheblichkeit auszugehen. Ein Großteil des anfallenden Wassers auf der Erschließungsstraße wird in einem seitlichen Grünstreifen vor Ort versickert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

C.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Betrachtete Inhalte

- Tier- und Pflanzenarten
- Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen

Bestandsbeschreibung

Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz wird als Potentielle Natürliche Vegetation „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ angegeben, am Rezatufer mit „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Die vorhandene Vegetation ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vollständig überformt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Altmühltal. Folgende Biotope finden sich nördlich und östlich nahe der Planungsgebietsgrenze: Biotopteilflächen Nr. 6931-0073-023 „Hecken um Weißenburg“ und Biotopteilflächen Nr. 6931-1034-001 „Auwaldstreifen an der Schwäbischen Rezat zwischen Weißenburg und Ellingen“.

Im Rahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen sind keine ABSP-Objekte im Gebiet aufgeführt.

Eine prinzipielle Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten durch das Vorhaben ist zu erwarten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten sind für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant. Aus diesem Grund wurde eine Beurteilung der Artenschutzbelange notwendig. Die Stadt Weißenburg i. Bay. veranlasste daher die Erstellung eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Nach Maßgabe von §44 Abs. 5 BNatSchG werden bei der saP folgende Artengruppen betrachtet (sog. saP-relevante Arten):

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, d.h. Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. „Verantwortungsarten“). Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten im Rahmen einer Neufassung der Bundesartenschutzverordnung erst noch bestimmen muss. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

Weitere, „nur“ nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung besonders bzw. streng geschützten Arten sind nicht Gegenstand der saP (§44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Sie sind aber wie die sonstigen nicht in der saP betrachteten Arten grundsätzlich im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln.

Demnach kommen im Untersuchungsgebiet planungsrelevante Vögel vor. Da durch das Vorhaben im §44 BNatSchG aufgeführte Verbotstatbestände tangiert werden, sind geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zwingend erforderlich und durch sach- und fachgerechte Experteneinbindung umzusetzen. Hierbei sind ggf. auch Möglichkeiten bzw. Erfordernisse einer Nachbesserung zu garantieren, falls angedachte Maßnahmen nicht den erforderlichen Erfolg aufweisen sollten. Unter Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Kompensationsmaßnahme sind die projektbedingten Wirkfaktoren und -prozesse insofern kompensierbar, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht. [Dies wird durch entsprechende Festsetzungen \(siehe B.3.8\) sichergestellt.](#) Daher werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind Lärm- und Staubemissionen sowie ggf. auch Bodenerschütterungen in die Umgebung teilweise unvermeidbar. Besonders störungsempfindliche Arten gegenüber Lärm könnten dadurch betroffen sein. Durch Baustelleneinrichtungen, -materialien und -maschinen sowie arbeitende Personen, die im Gebiet gewöhnlich nicht vorhanden sind, können wildlebende Tiere gestört oder getötet

werden. Durch Unfälle oder Unachtsamkeit könnten zudem Betriebs- oder Schadstoffe in den Boden oder in das Gewässer gelangen. Zudem könnte eine Umlagerung von Oberboden sowie Verdichtung und Versiegelung erforderlich werden. Dies kann zum Verlust von Reproduktions- und Nahrungshabitaten von im Gebiet lebenden Wildtieren führen.

Während der Bauarbeiten könnten zusätzliche Flächen zur Ausführung der Arbeiten benötigt werden, die zum Befahren, als Baustraßen, Standort für Maschinen oder als Lagerplätze dienen sollen. Dies könnte wiederum zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Störung und Vernichtung von Individuen führen.

Tierarten im Umfeld einer Baustelle werden diese Einflüsse zwar in der Regel tolerieren, empfindsamere Arten könnten den Baustellenbereich allerdings deswegen verlassen oder temporär meiden. Diese Störungen sind intensiver als während der anschließenden gewöhnlichen Nutzung und könnten Arten vertreiben. In der Regel kann man aber erwarten, dass nach Beendigung des Baus die weniger empfindlichen Arten wieder zurückkehren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch das Bauvorhaben werden bestehende landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt und weitgehend versiegelt. Folglich könnten Reproduktions- und Nahrungsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten verschwinden. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf derzeitige Brutbestände diverser Vogelarten, Amphibienpopulationen sowie vereinzelter Reptilienvorkommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erschließungsmaßnahmen mit Ausweisung eines Gewerbegebiets lassen Veränderungen erwarten, die gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer deutlichen Verschlechterung führen und in unterschiedlichster Weise auf benachbarte Tierarten wirken. Die Erschließungsfläche kann als unmittelbare Erweiterung bestehender Siedlungsbereiche angesehen werden, verlagert die Außengrenze des Siedlungsbereichs jedoch an bisher eher punktuell genutztes, aber gut strukturiertes Halboffenlandareal eines Stadtrandgefüges. Es ergeben sich insgesamt vor allem Mehrbelastungen durch An- und Abfahrten von Fahrzeugen, wodurch insgesamt ein erhöhtes Gesamtverkehrsaufkommen resultiert, Aufenthalt von Angestellten und Kunden in den Gewerbeanlagen und damit verbundenen Geräusch- und Lichtemissionen, die den überwiegenden Teil des Jahres auftreten. Im unmittelbaren Wirkungsumfeld konnten zudem diverse Vorkommen geschützter Arten festgestellt werden, die es zu berücksichtigen gilt.

Ergebnis

Die Auswirkungen der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) sind bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogener Kompensation von geringer Erheblichkeit. Die Umwandlung der bestehenden Ackerflächen in ein Gewerbegebiet mit Durchgrünung und kleinteiligeren Strukturen wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt aus. Durch die Schaffung neuer Schaffung

neuer Lebensräume für betroffene Gehölzbrüter sind keine negativen Auswirkungen auf die Population der Dorngrasmücken zu erwarten.

C.2.5. Schutzgut Landschaft

Betrachtete Inhalte

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild wird durch folgende Elemente geprägt:

- Ackerfläche des Planungspereimeters als eine nach Südosten geneigte Fläche;
- südliche Begrenzung durch das bestehende Gewerbegebiet in form einer Gehölzstreifens;
- im Osten Ortsstraße Lehenwiesenweg und daran anschließend Gehölz und Wiesenflächen des Ufers der Schwäbischen Rezat.
- weite, ausgeräumte Ackerflächen im Westen;
- im Norden Bauhofflächen mit intensivem Gehölzbewuchs.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bautätigkeit wird das Landschaftsbild durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen und Baumaschinen beeinträchtigt. Da diese Beeinträchtigungen nur vorübergehend sind, ist von geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die neue Bebauung kommt es zu Veränderungen des Landschaftsbildes: Der wahrgenommene Siedlungsrand verschiebt sich nach Norden. Blickbeziehungen in Ost-West-Richtung werden unterbrochen. Durch die Anlage von Grünflächen an den Gebietsrändern fügt sich der Gebietsrand in das Landschaftsbild ein.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen, da die betrieblichen Abläufe keinen Einfluss auf die Landschaft nehmen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind ohne Erheblichkeit.

C.2.6. Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Betrachtete Inhalte

- Lärmimmissionen durch angrenzende Straße
- Nutzungsbedingte Lärmemissionen auf die Umgebung
- Überlagerungseffekte
- Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Bestandsbeschreibung

Im Osten befindet sich die Straße „Lehenwiesenweg“ mit einer Zufahrt auf das Gebiet, im Westen begrenzt ein Feldweg, der sich jedoch nach Norden auf den Feldern verläuft. Geringe Lärmimmissionen im Planungsgebiet liegen durch den Verkehrslärm der östlich gelegene Straße „Lehenwiesenweg“ und die betriebsbedingten Emissionen des südlichen Gewerbegebietes vor.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Bauverkehr und –betrieb bei der Errichtung der baulichen Anlagen kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Zusätzliche Lärmbelastungen durch das Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten. Das Wegenetz wird durch die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen in Ost-West-Richtung am nördlichen Bebauungsrand und in Nord-Süd-Richtung entlang des Lehenwiesenwegs erweitert und aufgewertet. Die Erschließung des Gebiets mit Kfz-Verkehr erfolgt über die Straße im südlichen Gewerbegebiet „Am Richterfeld“ und über eine neue Anbindung an den Lehenwiesenweg. Die anlagenbedingten Auswirkungen sind daher ohne Erheblichkeit. Durch die Anlage eines in einem Grünstreifen geführten Fußweges in Ost-West-Richtung am nördlichen Gebietsrand wird die Erlebbarkeit des Landschaftsraums verbessert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Lärmemissionen auf die Umgebung werden durch das Gewerbegebiet erhöht. Es ist von mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind von mittlerer Erheblichkeit.

C.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Betrachtete Inhalte

- Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

- Bestandsbeschreibung:

Boden und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht gelistet.

Im Abstand von ca. 150m zum Planungsgebietes sind folgende Bodendenkmäler gelistet:

- D-5-6931-0297 Gräber der römischen Kaiserzeit, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert;
- D-5-6931-0404 Straße der römischen Kaiserzeit, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert;
- D-5-6931-0392 Siedlung der Latènezeit und Vicus der römischen Kaiserzeit, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert;
- D-5-6931-0224 Römisches Kastellbad, unter Schutzbau konserviert und museal aufbereitet, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Kultur- und Sachgüter sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Ergebnis

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind ohne Erheblichkeit.

C.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Umweltzustand bleibt unverändert.

C.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

C.4.1. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:

- Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung
- Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors
- Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

- Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

C.4.2. Bestandserfassung und -bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzguts lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen.

Gemäß Leitfaden wird zur praxisgerechten Handhabung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 1 bis 5 bzw. 6 bis 10) eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere Bedeutung anhand der Listen 1a und 1b der Anlage 1 empfohlen. Eine weitergehende Differenzierung muss nicht vorgenommen werden.

Das gesamte Vorhabengebiet lässt sich als Bereich „Ackerfläche“ zusammenfassen.

Für den Bereich „Ackerfläche“ wird folgende Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter vorgenommen:

Schutzgut	Kategorie	Einordnung
Arten und Lebensräume	Gering	intensiv bewirtschaftete Äcker
Boden und Fläche	Mittel	Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion
Wasser	Mittel	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
Klima/ Luft	Gering	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	Gering	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

Es ist keine erhebliche Nutzungsänderung zu erwarten.

C.4.3. Ermittlung der Eingriffsschwere

Dem Leitfaden folgend beeinflusst die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der

Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere somit aus der für das Baugebiet festgesetzten GRZ von 0,8.

Beeinträchtigungsfaktor = GRZ = 0,8.

C.4.4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Gemäß Leitfaden wird vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Die Festsetzung des Kompensationsfaktors erfolgt gemäß den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung.

Folgende Maßnahmen ohne Anrechnung auf den Planungsfaktor, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen werden getroffen (Leitfaden Anlage 2, Tabelle 2.1):

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung;

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen;
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen;
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens;
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung;

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen (effiziente interne und externe Verkehrserschließung, effiziente technische Infrastruktur).

Schutzgut Klima/ Luft

Es werden keine besonderen Maßnahmen getroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

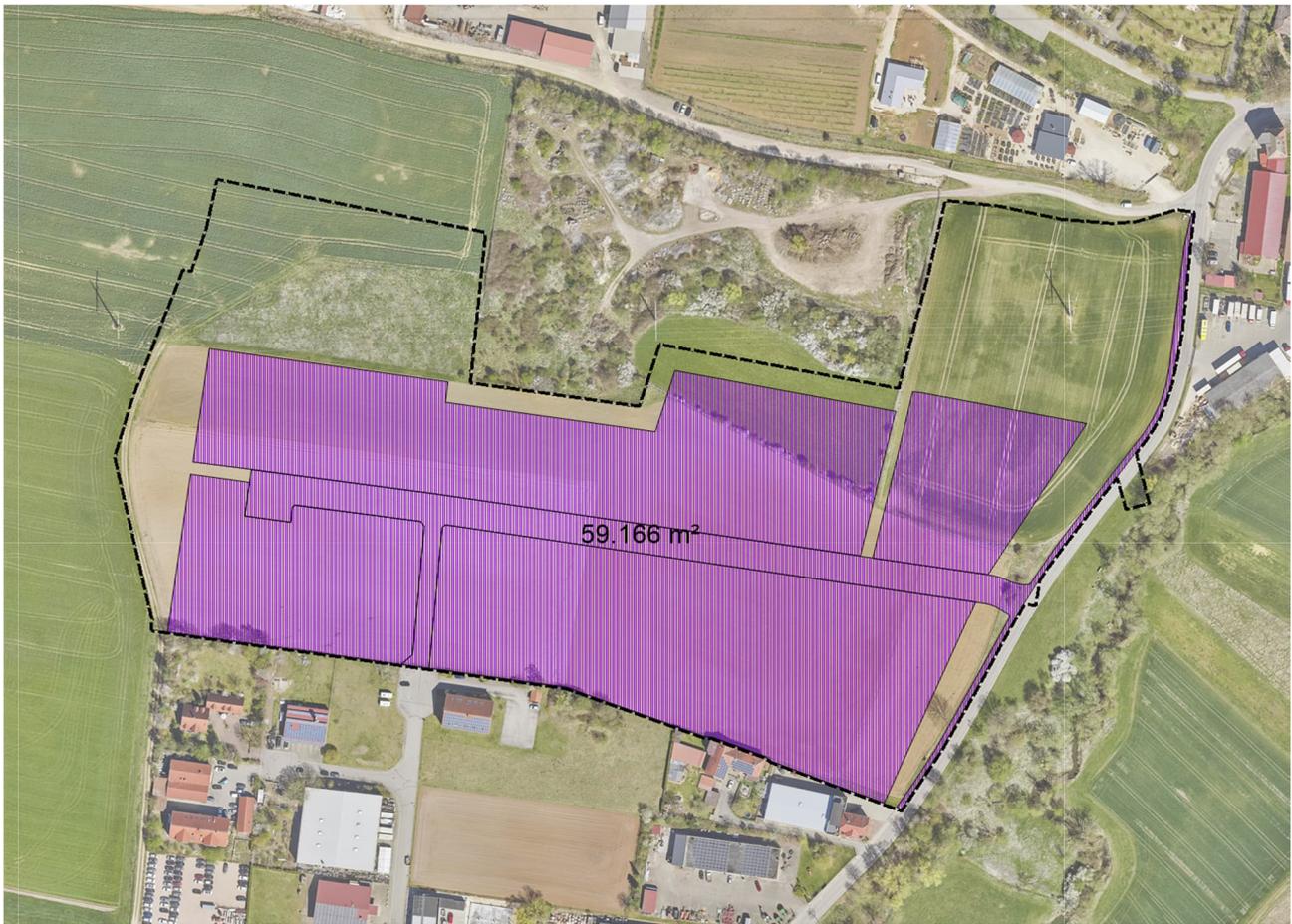
Es werden keine besonderen Maßnahmen getroffen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs mit Anrechnung beim Planungsfaktor werden getroffen (Leitfaden Anlage 2, Tabelle 2.2):

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

Gem. Leitfaden wird der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können. Die Festlegung eines Planungsfaktors und damit die Bewertung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nach den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Bauleitplans im Rahmen der Planungshoheit mit Blick auf die lokale naturräumliche Struktur und ist im Umweltbericht zu begründen.



Ermittlung der Eingriffsfläche

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
intensiv bewirtschaftete Äcker	59.166	3	0,8	142.000
Summe				142.000
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Insektenschutz			Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage §9 Abs.1 Nr.20, BauGB
Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Überflutungsschutz Schutz und Neubildung des Grundwassers			Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage §9 Abs.1 Nr.20, BauGB
Summe (max 20%)				10%
Summe Ausgleichsbedarf				127.800

C.4.5. Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

[A1 Ausgleichsfläche 1, extensive Blühbrachen mit Flutmulden](#)

Entwicklungsziel: Artenarmes Extensivgrünland (z.B. Rotschwengel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)

BNT-Code G213

Beim Zielbiotop handelt es sich gem. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste um extensiv bewirtschaftete, im Vergleich zu G214 insgesamt nur mäßig arten- und blütenreiche Mähwiesen oder Mähweiden grundwasserferner frischer bis mäßig trockener Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Mähwiesen: 1- bis 2-schürige (gelegentlich bis 3-schürige) Wiesen mit i. d. R. spätem erstem Schnitt, nicht vor der Hauptblüte der Gräser und geringer Düngung, meist ohne oder nur mit geringen Stickstoffgaben. Aufgrund des Auftretens von Pflanzen, die eine späte Samenreife haben, ist ein mäßiger Arten- und Blumenreichtum typisch. Es handelt sich um Wiesen, die als Rumpfgesellschaften den Arrhenatheretalia (gedüngte Frischwiesen und Weiden) zuzuordnen sind.

Einzelmaßnahmen zum Erreichen des gewünschten Biotopzustands:

- Umstellung der Bewirtschaftung auf extensives Grünland mit ein- bis zweischüriger Mahd, frühester Schnittzeitpunkt 01.07. bzw. bis zum 14.03. des Folgejahres, das Mähgut ist zu entfernen;
- Für die Ansaat sind Saatgutmischungen mit gebietsheimischen Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften vom Verband der deutschen Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten zu verwenden;
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.

A2 Ausgleichsfläche 2, extensives Grünland

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (z.B. magere Glatt-/Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt) BNT-Code G214

Beim Zielbiotop handelt es sich gem. Arbeitshilfe zur Biotopwertliste um extensiv bewirtschaftete, im Vergleich zu G213 arten- und blütenreiche Mähwiesen oder Mähweiden grundwasserferner, frischer bis mäßig trockener Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Mähwiesen: 1- bis 2-schürige (selten bis 3-schürige) Wiesen mit i. d. R. spätem erstem Schnitt, nicht vor der Hauptblüte der Gräser ohne oder nur mit geringer Düngung (keine oder nur geringe Stickstoffgaben). Aufgrund des Auftretens von Pflanzen, die eine späte Samenreife haben, ist ein hoher Arten- und Blumenreichtum typisch. Es handelt sich meist um Wiesen, die dem Arrhenatherion (Glatthaferwiesen) im Flach- und Hügelland. Auch artenreiche extensive Mähwiesen, die mit weiteren Arten angereichert sind (z. B. mit *Brachypodium pinnatum*, Fieder-Zwenke oder *Festuca ovina*, Schaf-Schwengel) und daher nicht den Kriterien von Glatthafer- oder Goldhaferwiesen entsprechen, werden hier gefasst.

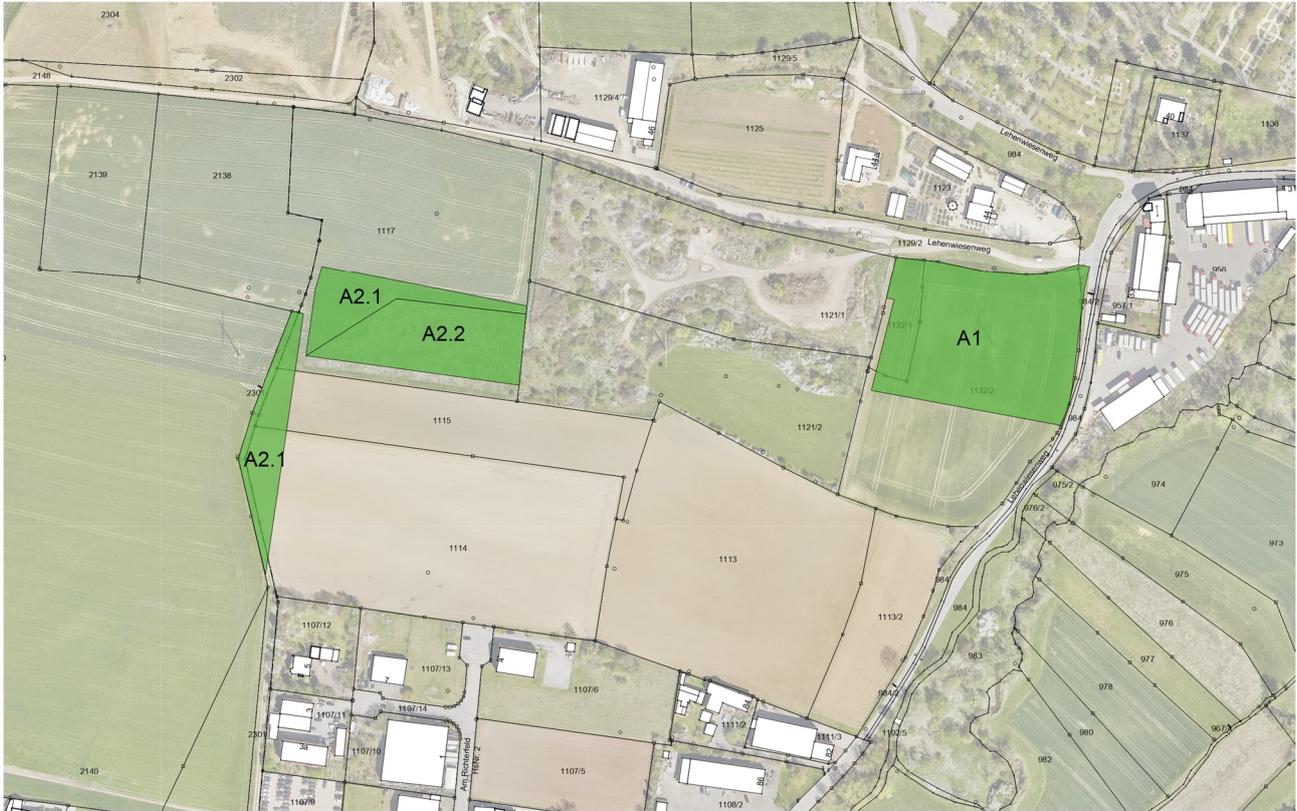
Einzelmaßnahmen zum Erreichen des gewünschten Biotopzustands:

- Umstellung der Bewirtschaftung auf extensives Grünland mit ein- bis zweischüriger Mahd, frühester Schnittzeitpunkt 01.07. bzw. bis zum 14.03. des Folgejahres, das Mähgut ist zu entfernen;
- Für die Ansaat sind Saatgutmischungen mit gebietsheimischen Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften vom Verband der deutschen Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten zu verwenden;
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.

C.4.6. Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/Bilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume (Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste)											
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP	
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland (z.B. Rotschwengel-Rotstraußgras-Wiesen oder Weiden)	8	10.100	6	0	60.600	
2.1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland (z.B. magere Glatt-/Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt)	11	4.770	9	0	42.930	
2.2	A2	Ackerbrachen (ohne einjährige Brachestadien)	5	G214	Artenreiches Extensivgrünland (z.B. magere Glatt-/Goldhaferwiesen oder Magerweiden) (extensiv genutzt)	11	4.430	6	0	26.580	
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										130.110	
Bilanzierung											
Summe Ausgleichsumfang										130.110	
Summe Ausgleichsbedarf										127.800	
Differenz										2.310	

Ergebnis: Die Bilanz ist leicht positiv ausgeglichen.



Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

C.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten ergäben sich unter Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde. Im Rahmen der Standortauswahl wurden im Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie verschiedene Alternativen unter Berücksichtigung rechtlicher und städtebaulicher Aspekte betrachtet:

- Potentiale wie Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes
- Areal „Krummes Sandfeld“
- Areal „An der Niederhofener Straße“
- Areal „Im Norden von Dettenheim“
- Areal „Holzingen“
- Ggf. Potentialflächen Mischgebiet
- Areal „Am Lehenwiesenweg II“

Im Ergebnis erwies sich das gewählte Areal „Am Lehenwiesenweg II“ als am besten geeignet.

C.6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung vom Januar 2007) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fassung Dezember 2021 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

C.7. Maßnahmen zur Überwachung der naturschutzfachlichen Maßnahmen (Monitoring)

Seitens der Stadt Weißenburg i. Bay. ist vorgesehen, einen Dritten zu beauftragen, z. B. den Landschaftspflegeverband Mittelfranken, welche die Kontrolle der Herstellung und die darauffolgenden jährlichen Kontrollen der CEF-Maßnahmen übernehmen wird. Zur Kontrolle der Maßnahmen wird ein jährlicher Bericht über die Lage und Ausführung der CEF-Maßnahmen zur Vorlage bei der unteren Naturschutzbehörde verfasst. Die Flächen, auf welchen die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, sind im Bebauungsplan festgesetzt.

C.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet mit stadtnahen Gewerbeflächen für kleinere bis mittlere Unternehmen ausgewiesen. Es liegt nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Am Richterfeld im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Für die Straßenerschließung wird die Straße am Richterfeld in das neue Gebiet verlängert und schließlich nach Osten zum Lehenwiesenweg geführt, sodass ein Ringschluss entsteht. Zur freien Landschaft werden die Gewerbeflächen mit Ausgleichsflächen eingegrünt. Entlang des Lehenwiesenwegs entsteht ein neuer Geh- und Radweg, neue Fußwege werden am nördlichen und westlichen Gebietsrand geführt. Baumpflanzungen entlang der neuen Straße und des bestehenden Lehenwiesenwegs sorgen für eine Durchgrünung des Gebiets.

Weißenburg i. Bay.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 35/II „Am Lehenwiesenweg II“, Weißenburg i. Bay.

Anfallendes Regenwasser wird gesammelt und in einen Regenwasserkanal geleitet. Über naturnahe Retentionsflächen am östlichen Rand des Plangebiets wird das Regenwasser vor Einführung in die Rezat zurückgehalten.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich derzeit um Ackerflächen. Schwerwiegende Folgen für den Arten- und Biotopschutz sind nicht zu erwarten.

Durch das Baugebiet ist mit geringen bis mittleren Umweltauswirkungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu rechnen. Zur weiteren Verminderung der Umweltauswirkungen werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgenommen.

D. Anhang

- Bedarfsnachweis gemäß der Auslegungshilfe "Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 26.10.2022, erstellt im Stadtbauamt
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Büro für Avifaunistik Beate Römhild, 91781 Weißenburg i. Bay., Stand 08.03.2023
- Schalltechnische Untersuchung von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur Gesellschaft GmbH, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz vom 22.05.2023, Bericht Nr. 2212/2773A
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung - Geotechnischer Bericht von Ingenieurbüro Heinloth GmbH, Horchstraße 4, 91161 Hilpoltstein vom 11.05.2023
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) von GEO-PLAN, 95445 Bayreuth und FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur, 70179 Stuttgart vom 29.12.2016
- Entwicklungskonzept Einzelhandel der Stadt Weißenburg i. Bay. von GEO-PLAN Bayreuth vom 28.04.2016
- Merkblatt für Erdungsanlagen, Auflagen und Hinweise im Bereich von 110 kV-Masten von N-ERGIE Netz GmbH vom 01.01.2022