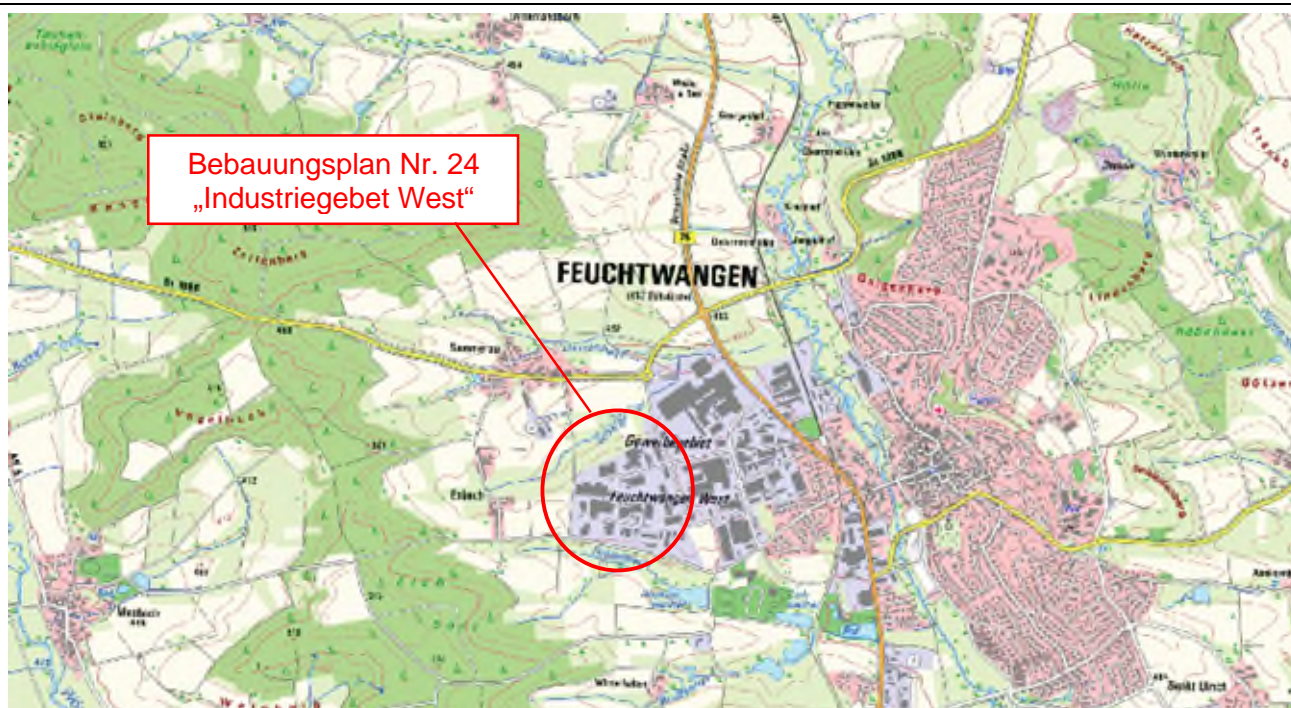




# Stadt Feuchtwangen

Landkreis Ansbach

## 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West“ mit integriertem Grünordnungsplan



## Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf/ Stand: 11.12.2024

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
MICHAEL SCHMIDT  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN  
TEL: +49(0)9852-3939 FAX: -4895  
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



## Inhaltsverzeichnis

1

TEIL A: BEGRÜNDUNG .....	3
A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung .....	3
A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
A 3 Übergeordnete Planungen .....	4
A 4 Alternativenprüfung .....	8
A 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung und Erweiterung.....	9
A 6 Erschließung.....	10
6.1. Verkehrliche Erschließung .....	10
6.2. Ver- und Entsorgung .....	10
A 7 Emissionen, Immissionen.....	10
A 8 Wasserrechtliche Belange.....	10
A 9 Denkmalschutz .....	11
A 10 Anschluss an landwirtschaftliche Flächen.....	11
A 11 Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	11
A 12 Biotopkartierung und Schutzgebiete .....	13
A 13 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	15
A 1 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen .....	18
1.1. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes .....	18
1.2. Hinweise .....	20
TEIL B: UMWELTBERICHT .....	21
Anlagen: .....	21

## **TEIL A: BEGRÜNDUNG**

### **A 1 Anlass und Zielsetzung der Planung**

Anlass der Bebauungsplanänderung und Erweiterung sind die konkreten Erweiterungsabsichten des Vorhabenträgers in direktem Anschluss an das bestehende Firmengelände.

Geplant sind Lagerflächen mit Lagerboxen, sowie ein Bürogebäude und eine Halle. Es handelt sich um eine verkehrlich erschlossene Fläche in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände. Dadurch können logistische Synergieeffekte genutzt werden.

Da die ergänzend überplanten Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, die 5. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West“ erforderlich.

Die Festsetzungen für die Erweiterungsflächen werden von dem bestehenden Bebauungsplan im Wesentlichen fortgeführt, der Bestand und die Erweiterung bilden so eine Einheit.

Ergänzend zu den baurechtlichen Belangen werden mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes auch die Umweltauswirkungen (Umweltprüfung/Umweltbericht) und die ggf. betroffenen Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung) ermittelt und bewertet, sowie der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) berechnet und ausgeglichen.

Die Stadt Feuchtwangen begrüßt die positive Entwicklung und hat den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Stadtratssitzung 17.08.2022 beschlossen.

### **A 2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Das „Industriegebiet West“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Feuchtwangen“, westlich der Bundesstraße B25 und nördlich der Staatstraße St 1066. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 80 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung liegt am nördlichen Rand des Gebietes, hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 2011 und 2012 der Gemarkung Aichenzell und das Flurstück 1493/5 der Gemarkung Feuchtwangen. Von der Änderung ist eine Teilfläche der Flurnummer 1483 der Gemarkung Feuchtwangen betroffen. Die Änderung ist erforderlich, um eine interne Verbindung zu den bestehenden Betriebsflächen herstellen zu können.

Der Erweiterungsberiech wird landwirtschaftlich genutzt und dient teilweise bereits als Lagerfläche.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende, östlich liegende Erschließungsstraße „Daimlerstraße“ erschlossen.

Nördlich grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.



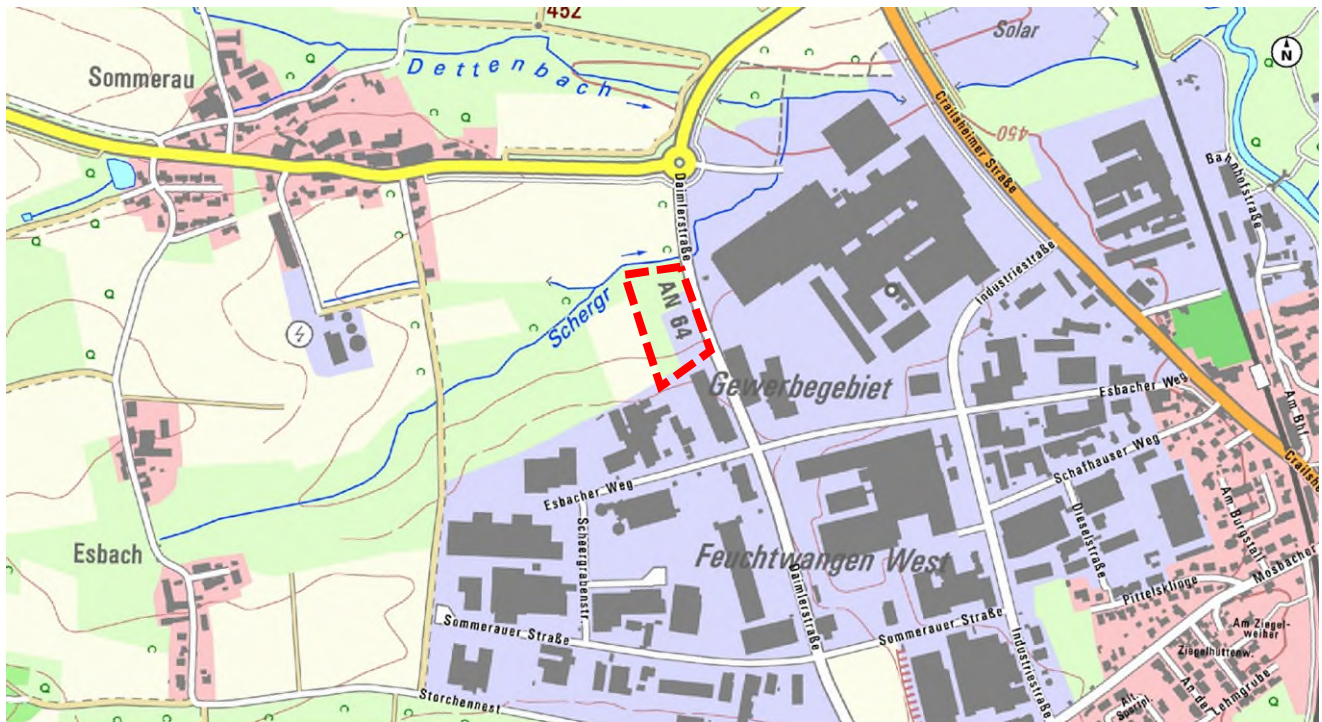


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

### A 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug wirksamer der Stadt Feuchtwangen mit Umgriff des Bebauungsplanes, ohne Maßstab



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West“ ist ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO geplant.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden muss. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Änderung betrifft die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 der BauNVO im Bereich der Bebauungsplanerweiterung.

Die Änderung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Feuchtwangen, kernstadtnahe Gewerbeflächen mit optimaler verkehrlicher Anbindung bedarfsgerecht bereitzustellen, um die bestehenden Betriebe in deren Weiterentwicklung zu unterstützen.

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Feuchtwangen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als mögliches Mittelzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt und befindet sich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche das Oberzentrum Ansbach und das Mittelzentrum Dinkelsbühl verbindet.

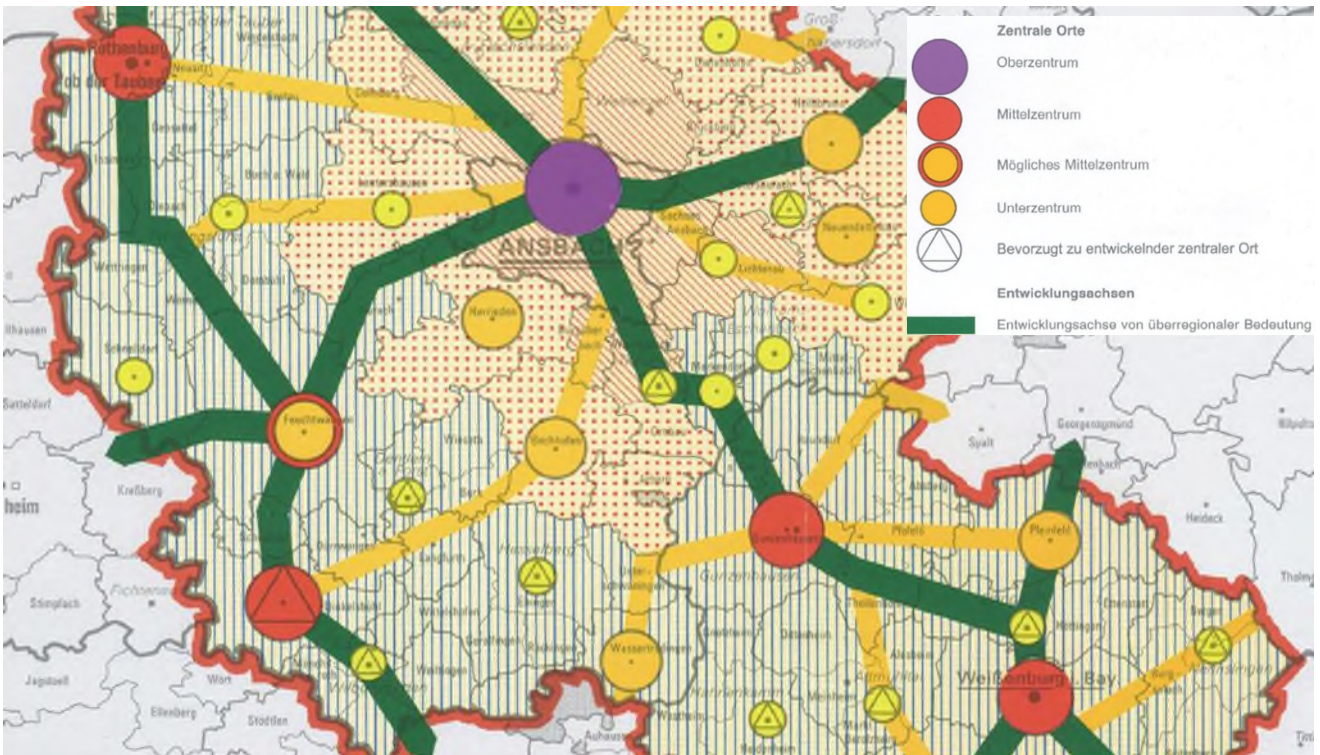


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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

## LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen**

(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.

### **LEP 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 3.3: Vermeidung von Zersiedelung**

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

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

### **LEP 1.4.1 Hohe Standortqualität**

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die ökologischen Aspekte können ferner folgende Ziele und Grundsätze einschlägig sein:

### **LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### **LEP 7.1.5: Ökologisch bedeutsame Naturräume**

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt

werden.

#### **LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

#### **LEP 7.2.1: Schutz des Wassers**

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

118

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

#### **LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

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

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

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

#### **LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

#### **LEP 5.4.2 Wald und Waldfunktionen**

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen.

#### **RP 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8) - Begründung**

(Z) Entwicklungsziel: Zur dauerhaften Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen liegen die Schwerpunkte in der Schaffung möglichst wohnortnaher, insbesondere qualifizierter Arbeitsplätze....  
(Begründung)

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

#### **RP 3.1.1 Siedlungswesen**

(Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen

Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

### **RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen**

(Z) 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.

Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

### **RP 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.

### **RP 5.1 Wirtschaftsstruktur**

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 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.

5.1.1.3 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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung von Gewerbeflächen in einem erschlossenen Gewerbegebiet. Es können Synergien durch die bestehende Erschließung genutzt werden.

## **A 4 Alternativenprüfung**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung von gewerblichen Bauflächen des bestehenden Gewerbegebietes Feuchtwangen West, welches vollständig erschlossen ist.

Es ist eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände geplant. Für diese Flächen soll nun mit vorliegender Planung bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.



Aufgrund der günstigen Lage am Rand des bestehenden Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb, ist eine Alternative im nördlich gelegenen „Industriegebiet West II“ aus betriebswirtschaftlichen Gründen keine Alternative. Unter anderem kann zusätzlicher Verkehr zwischen den verschiedenen Betriebsgrundstücken vermieden werden sowie logistische Synergieeffekte genutzt werden.

## **A 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung und Erweiterung**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB

Der Geltungsbereich beinhaltet zum einen auf einer kleinen Teilfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West“. Im Änderungsbereich sind folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgesehen:

Für den Bereich der Änderung wird das Industriegebiet im Bereich der festgesetzten Grünflächen erweitert, um die erforderliche interne Verbindung herzustellen. Neben dem Industriegebiet wird die Randeingrünung entsprechend fortgeführt.

Auf der Teilfläche der Erweiterung wird das Industriegebiet bedarfsgerecht erweitert.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ werden sowohl für den Bereich der Änderung als auch für die Erweiterung weitestgehend fortgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Die ausnahmsweisen zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Trotz dem Ausschluss oben beschriebener Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zur gewerblichen Nutzung gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Einzelgebäude sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind zu beachten.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird bilanziert und größtenteils auf externen Flächen erbracht.

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

## **A 6 Erschließung**

### **6.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erweiterungsflächen sind über die bestehende „Daimlerstraße“ erschlossen. Zusätzlich ist eine interne Verbindung zum bestehenden Betriebsgrundstück vorgesehen.

### **6.2. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Versorgungssystem sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem der Stadt Feuchtwangen zugeführt.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist über das geplante Regenwasserkanalnetz dem nördlich geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen.

## **A 7 Wasserrechtliche Belange**

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Schergraben, Gewässer III. Ordnung.

Zur Bewertung der Fließverhältnisse und potentiellen Überflutungsbereiche im Untersuchungsgebiet wurde eine hydraulische Untersuchung vom Büro Spekter GmbH durchgeführt. Diese ist als Anlage 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis kann folgendes festgestellt werden:

Das geplante Vorhaben befindet sich geringfügig im Überflutungsbereich. Im Bereich des geplanten Lagerplatzes soll das Gelände angehoben werden. Durch die Anhebung wird das Wasser teilweise verdrängt. Es wurde eine Vergleichssimulation durchgeführt sowie das, durch die geplante Auffüllung verdrängte Volumen ermittelt. Die Differenzbetrachtung zeigt eine Veränderung der maximalen Wassertiefen durch die Maßnahme. Die Wasserstände im Überflutungsbereich westlich der Kreisstraße AN64 erhöhen sich um 0,1 m, wobei die maximale Wasserspiegellage von 452,0 m üNN auf 452,1 m üNN ansteigt. Eine Volumenermittlung zeigt, dass ca. 250 m<sup>3</sup> durch die Maßnahme verdrängt werden.

Da die Flächen westlich der AN64 bereits im Ist-Zustand eingestaut wird, entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Einstauflächen, sondern eine Erhöhung der Wassertiefen um 0,10 m im bestehenden Überflutungsgebiet. Die mehrbelasteten Flächen werden als Ackerland genutzt und weisen daher ein geringes Schadenspotenzial auf. Sonstige negative Auswirkungen auf Unterlieger sind nicht ersichtlich.

## **A 8 Emissionen, Immissionen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 18.11.2024 mit der Auftragsnummer 8788.1 / 2024 – FH angefertigt, um die Lärmimmissionen der relevanten Emittenten im schalltechnischen Einwirkungsbereich an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und hinsichtlich der Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung bezüglich des Schallschutzes zu prüfen.

Zur Beurteilung der Schalltechnischen Situation können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Vergleich mit den Beurteilungspegeln an den maßgeblichen Immissionsorten der schützenswerten

Bebauung herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Den Berechnungen zufolge liegen die Immissionsorte gemäß TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich des Lagerplatzes.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **A 9 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A 10 Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

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

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

## **A 11 Leitungszonen von Versorgungsträgern**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist, nach dem DVGW-Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

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

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung" erfolgen.



## A 12 Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung:



Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)

### 1 Biotop-Nr.: 6827-1150-001, Röhrichte nordwestlich von Feuchtwangen

Feuchtbiotop aus Röhrichten und Seggenried in einem kleinen, landwirtschaftlich intensiv genutzten, strukturarmen Tal. Der südliche Hang ist mäßig steil, der nördliche flach. Im Osten grenzt ein Industriegebiet an. Der Bestand liegt an zwei sich im Osten vereinigenden, jeweils 0,6 m breiten und tiefen Gräben.

Die Schilfröhrichte sind hoch, dicht und vital und stehen an bzw. zwischen den Gräben. Sie sind v.a. randlich mit anderen Arten durchsetzt.

Entlang des Südrandes findet sich in den Buchten der Schilfbestände kleinflächig ein Seggenried aus Zweizeiliger Segge.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1150-001 befindet sich nördlich direkt anschließend an das Planungsgebiets und ist von der Planung betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt wenige Meter.**

**2 Biotop-Nr.: 6827-1152-001, -002, -003 Nasswiese am Schleifbach westlich von Feuchtwangen**

Mehrteilige Nasswiese in der kleinen, flachen Aue des begradigten Schleifbachs, der weiter im Osten zum Heckenweiher aufgestaut wurde. Direkt am Teich und Bach weitere Feuchtbiotope und Gehölze, ansonsten großteils ausgeräumtes, intensiv genutztes Umfeld (Äcker, Intensivwiesen, Ortschaft, Sportplätze etc.). Seggenreiche, von Zweizeiliger Segge dominierte Bestände. Randlich teilweise fließende Übergänge in angrenzende Fettwiesen ("sonstige Flächenanteile").

**Die Flächen des Biotops-Nr. 6827-1152-001, -002, -003 befinden sich südlich bis südöstlich direkt angrenzenden an das Planungsgebiets und sind von der Planung betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 590 m.**

**3 Biotop-Nr.: 6827-1153-001, Feuchtbiotop südwestlich von Feuchtwangen**

Feuchtbiotop aus Röhrrieten, Seggenried, Auwaldstreifen und Gewässerbegleitgehölz an 2 sich vereinigenden Bachläufen in einem kleinen, land- und teichwirtschaftlich genutzten Tal. Im Osten ist der Bach zu einem Teich aufgestaut, im Süden grenzt eine Baustelle an. Im Norden liegt ein Industriegebiet, ansonsten grenzen Nasswiesen an. Die Gewässerläufe sind im Westen bis 0,8 m breit, im Osten ist der Bach durch Aufstau durch den Biber 1 m breit.

Im Osten begleitet ein mittelhohes, lückiges Gewässerbegleitgehölz aus Erlen sowie Birken und Kirschen den Bach. Vereinzelt wächst Holunder unter den Bäumen. Der Unterwuchs wird von Schilf dominiert, das auch in den Lücken und angrenzend an den Gehölzstreifen vorherrscht. Es ist hoch, dicht und vital und nur mit einzelnen Erlen und Eschen durchsetzt.

Vor allem entlang des südlichen Randes findet sich stellenweise ein Seggenried aus Schlank- bzw. Zweizeiliger Segge, die mit Brennessel, Mädesüß und Rasen-Schmiele durchsetzt ist. Vereinzelt wachsen kleine Erlen im Bestand. Entlang des Baches stockt mittig ein hoher, geschlossener Auwaldstreifen aus Schwarzerlen auf den Böschungen. Unter den nur vereinzelt älteren Bäumen wächst keine Strauchschicht. Die Krautschicht wird von Schilf gebildet, vereinzelt finden sich Brennessel, Rohrglanzgras und Kletten-Labkraut.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1153-001 befindet sich südlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 620 m.**

**4 Biotop-Nr.: 6827-1154-001, Nasswiese am Schleifbach und am Heckenweiher westlich von Feuchtwangen**

Die Nasswiese liegt in leichter Hanglage in der kleinen Aue des begradigten Schleifbachs, der im Südosten zum Heckenweiher aufgestaut wurde. Direkt am Teich und Bach weitere Feuchtbiotope und Gehölze, ansonsten großteils ausgeräumtes, intensiv genutztes Umfeld (Äcker, Intensivwiesen, Ortschaft, Sportplätze etc.). Seggenreicher Bestand aus vorwiegend Zweizeiliger Segge. Vom Bach her Schilf vordringend, stellenweise auch viel Mädesüß.

Zum Nordrand hin in höher gelegenen Bereichen Seggen ausdünnend, hier fließende Übergänge in die angrenzende Fettwiese ("sonstige Flächenanteile").

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1154-001 befindet sich südlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 575 m.**

**5 Biotop-Nr.: 6827-1149-001 Nasswiese zwischen Sommerau und Feuchtwangen**

Nasswiese in kleinem, flachen Tälchen (Seitentälchen der Sulzach). Umfeld intensiv genutzt mit Acker, Grünland und Ortschaften. Durch Feldweg in 2 Teilflächen geteilt.

TF 1: Von Seggen geprägter Bestand, im Osten v.a. viel Zweizeilige Segge, nach Westen zu zunehmend mit Schlanker Segge. Im Westen außerdem Seggen ausdünnend, dafür zunehmende Oberschicht aus Süßgräsern, z.B. Wolligem Honiggras

An kleinem Graben hohes, dichtes und vitales Röhricht aus Schilf und Rohrglanzgras. Mit Mädesüß sowie Sträuchern durchsetzt. Südlich davon kleiner Nasswiesenbereich mit Schlanksegge, Wald-Simse und etwas Flatter-Binse.

**Die Fläche des Biotops-Nr. 6827-1149-001 befindet sich nordöstlich des Planungsgebiets und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 250 m.**

## **A 13 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Bei der 05. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Industriegebiet West“ handelt es sich um bisherige Wiesenparzellen, die teilweise bereits als Abstellfläche genutzt werden. Die Fläche befindet sich westlich des bestehenden Bebauungsplanes.

Um die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Artenschutz zu prüfen, wurde vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt- Stand 29.08.2024.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum Juli 2024 begutachtet. Dabei wurde eine Potenzialabschätzung für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durchgeführt.

Folgende Inhalte wurden aus der saP übernommen:

### **Säugetiere**

Trotz fehlender linearer Gehölzbestände fungiert der überplante Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat für Fledermäuse, gerade auch wegen tangierender Gehölze und des angrenzenden Baches mit vermutlich hoher Insekten-Emergenz. Leitlinien für Flüge zwischen unterschiedlichen Teilhabitaten sind direkt im Eingriffs-bereich nur in Form von zwei zu rodenden Bäumen vorhanden. Ein bau- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erwarten, sofern diese Bäume durch eine Gehölzeingrünung nach Norden hin ersetzt werden (V 2). Anlagebedingt könnte es zu Störungen kommen, die vermieden werden können durch eine Objektbeleuchtung mittels schonender LED-Lampen, die nur auf befestigte Bodenflächen gerichtet sind und die nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungssensoren ausgestattet wird (V 3). Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen besteht für Fledermäuse eine geringe Projektrelevanz.

Im Schergraben könnten Biber leben oder sich dort zeitweise aufhalten. Projektbedingte Verbotstatbestände können jedoch ausgeschlossen werden, wenn in den Bach und sein direktes Umfeld mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht eingegriffen, d. h. wenn die Anlage möglichst weit vom Schergraben abgerückt wird (V 1).

Weitere Säugetier-Arten der Prüfliste finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensräume vor oder fehlen weiträumig um das Planungsgebiet.

## Vögel

Der Eingriffsbereich fungiert als Nahrungshabitat für Vögel verschiedener Anspruchsgilden. Vogelbruten werden wegen fehlender Gehölz- und Brachestrukturen als Ausnahme bewertet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind jedoch benachbart entlang des Schergrabens vorhanden.

Bodenbrüter wie die Feldlerche können im Eingriffsbereich ausgeschlossen werden, da angrenzende Gebäude als Sichtbarrieren wirken und eine Kulissenmeidung verursachen. Zudem ist der Eingriffsbereich als Brutplatz für Bodenbrüter auch topografisch ungünstig (Lage in einer Geländemulde). Auch das westlich angrenzende Grundstück Flurnr. 2010 scheidet wegen seiner Topografie, angrenzender Gebäude und Gehölze sowie wegen einer querenden Freileitung als Bruthabitat für Bodenbrüter aus. Deshalb können auch Revierverluste außerhalb des direkten Eingriffsbereiches ausgeschlossen werden.

Im Ufersaum des Schergrabens sind Röhrichtbrüter zu erwarten, auch rechtlich relevante und störungsempfindliche Arten wie Rohrweihe und Blauehlchen. Um erhebliche Störungen zu vermeiden, sollte der geplante Lagerplatz incl. Entwässerungsanlagen möglichst weit vom Schergraben abgerückt werden (V 1).

Weitere planungsrelevante Arten besitzen im Umfeld Reviere und nutzen den Eingriffsbereich flächig oder zumindest randlich zur Nahrungssuche. Für diese Arten wie Baumfalke, Habicht, Wanderfalke, Rotmilan und Schleiereule würde der geplante Lagerplatz allenfalls geringfügige, nicht populationswirksame Einschränkungen ihres Nahrungs-Habitates bewirken.

In nahegelegenen Gehölzstrukturen am Schergraben und um Gebäude ist eine artenreiche Vogelwelt zu erwarten. Mögliche Arten sind Dorngrasmücke, Bluthänfling, Star, Stieglitz und Turmfalke. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet schon lagebedingt aus. Ein Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang oder eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes ist nicht zu erwarten. Bei Bau und Betrieb auftretende Störungen werden als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Gewerbebebauung akzeptieren. Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet.

Daneben nutzen weitere in angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen brütende Vögel (z.B. Sänger, Drosseln, Finken, Tauben, Rabenvögel) die bisher offene Fläche zur nistplatznahen Nahrungssuche. Der geplante Lagerplatz bewirkt für diese Arten keine Beeinträchtigung von Brut- und Ruhestätten, da sie wenig störungsempfindlich sind. Wegen der geringen betroffenen Fläche kann auch eine wesentliche räumliche Einengung des Nahrungshabitats ausgeschlossen werden.

In Feldgehölzen und Waldflächen im erreichbaren Umfeld von Feuchtwangen sind Greife wie Mäusebussard, Turmfalke, Schwarzmilan und Sperber sowie Eulen wie Waldkauz und Waldohreule als Brutvögel zu erwarten. Störungen des Brutgeschäftes und von Ruhestätten können wegen der Entfernung zum Eingriff und vorhandener Vorbelastungen ausgeschlossen werden, ebenso Verluste an Nahrungshabitat-Flächen in relevanter Größenordnung.

Wegen der umgebenden Gehölz- und Röhrichtstrukturen dürfte es zu regelmäßigen Flügen eines breiten Spektrums von Vogelarten im überplanten Bereich kommen, auch von artenschutzrechtlich relevanten Singvögel, Greifvögeln und Eulen. Dies bedingt eine erhebliche Gefahr von Kollisionen mit evtl. geplanten Glasflächen, was Vermeidungsmaßnahmen erforderlich macht (V 4).



Nur unter der Voraussetzung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass der Bau des Lagerplatzes bei der Tiergruppe Vögel keine Verbotstatbestände auslöst.

### **Reptilien**

Im Eingriffsbereich finden Reptilien keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor. Ein gefährdender gelegentlicher Aufenthalt einzelner Individuen (Ausstrahlen der angrenzenden Bachaue) ist zwar nicht gänzlich auszuschließen. Hierdurch verursachte Verluste würden jedoch unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben ("allgemeines Lebensrisiko").

Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (V 5-6).

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

### **Amphibien**

Trotz seiner Lage am Rand der Bebauung kann die Anwesenheit streng geschützter Amphibien-Arten nicht ausgeschlossen werden. Für Laubfrosch, Kleinen Wasserfrosch und Knoblauchkröte könnte der Schergraben mit angrenzendem Feuchtgrünland als Korridor und Ruhestätte dienen. Auch der Eingriffsbereich dürfte zumindest von Einzelindividuen dieser Arten erreicht oder durchwandert werden. Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, insbesondere an geplanten Entwässerungseinrichtungen (V 5-6).

Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Schmetterlinge**

In der Aue des Schergrabens kann ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der potenziellen Lebensstätten wird die Anlage so weit wie möglich nach Süden, vom Bach weg, erstellt (V 1).

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projekt-relevant bewertet.

## **A 1 Grünordnungsplan – Planinhalte und Festsetzungen**

### **1.1. Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes**

#### **a) Grünordnerische Festsetzungen**

Im Norden, Richtung Schergraben werden 7 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 1 gepflanzt.

Im Osten Richtung Straße werden 13 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 2 gepflanzt.

##### **Auswahlliste 1:**

Acer platanoides

Carpinus betulus

Tilia cordata

##### **Auswahlliste 2:**

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

#### **b) Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Zur folgenden Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung von Dezember 2021 herangezogen.

Beeinträchtigungen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter Flora/Fauna und Boden werden über diesen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf mit abgedeckt, da vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar sind.

Der Umfang der auszugleichenden Eingriffsfläche beläuft sich auf 12.859 m<sup>2</sup>, die auf den Biotoptyp G11 Intensivgrünland, entfallen. Des Weiteren werden im Süden für die Zufahrt zur Bestandsfläche Feldgehölze des Biotoptyps 312 sowie im Nordosten 3 Einzelbäume gemäß Biotoptyp B312 gerodet.

25 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches im Süden der Zufahrt sind bereits versiegelt und müssen nicht ausgeglichen werden.

Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

##### **Bewertung des Eingriffs**

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,8 festgesetzt.

BNT	WP	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffs- faktor/GRZ	Kompensa- tions-bedarf in Wertpunkten
Intensivgrünland G 11	3	12.859 – 25 = 12.834	0,8	30.801,60
Mesophile Gehölze B312	8	60	0,8	384
Einzelbäume B312	8	180	0,8	1.152
				32.337,60
Planungsfaktor: Verwendung Durchlässiger Be- läge	Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versicke- rungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegflächen zur Verminderung des ober- flächigen Abflusses von Niederschlägen (Festsetzung im BP)			- 5 %
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				30.721

### c) Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind keine notwendig.

Die grünordnerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zeichnerisch und in den textli-  
chen Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten.

### d) Kompensationsmaßnahmen

Ein Teil des Ausgleichs erfolgt auf der Flur-Nr. 2012, Gemarkung Aichenzell, Gemeinde Feuchtwan-  
gen. Im Norden, Richtung Schergraben werden 7 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß  
Auswahlliste 1 gepflanzt.

Im Osten Richtung Straße werden 13 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste  
2 gepflanzt.

Die restlichen Ausgleichsflächen werden derzeit noch abgestimmt.

#### Ausgleichsberechnung

Ausgangs- zustand	Bewertung Aus- gangszusta- nd in WP	Prognose- zustand	Bewertung Prognose- zustand in WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwer- tung	Ausgleichs- umfang in WP
Inten- sivgrünland G 11	3	Einzelbäume B313	12-3	6	13+7= 20 Bäume a 60 m <sup>2</sup> = 1.200 m <sup>2</sup>	7.200
fehlender Ausgleich						23.521
Ausgleichs- bedarf						30.721

#### 1.2. Hinweise

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47-52 zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.



## **TEIL B: UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Aufgestellt:

Herrieden, 11.12.2024

**Ingenieurbüro Heller GmbH / Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt**

.....  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift)

### **Anlagen:**

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand August 2024

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Stand 18.11.2024

Anlage 3: Hydraulische Untersuchung, Stand 20.11.2024