



GE	
2.120 m ²	
THmax. = 6,50 m ü. EFH	FHmax. = 9,00 m ü. EFH
○	SD/DN 12-20°

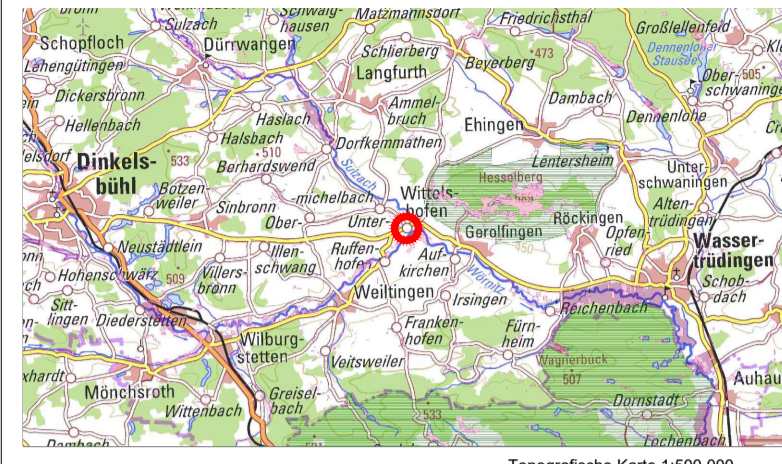
GE	
240 m ²	
THmax. = 4,50 m ü. EFH	FHmax. = 9,00 m ü. EFH
○	SD/DN 45°

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	
max. Grundfläche der baulichen Anlagen	
Höhenbegrenzung Traufhöhe	Höhenbegrenzung Firsthöhe
Bauweise	Dachform und Neigung
2.120 m ²	Max. Grundfläche der baulichen Anlagen
THmax. = 6,50 m ü. EFH	Max. Traufhöhe der baulichen Anlagen
FHmax. = 9,00 m ü. EFH	Max. Firsthöhe der baulichen Anlagen
SD	Dachform (§ 9 Abs.4 BauGB) (BayBo) Satteldach
DN 12-20°	Dachneigung (§ 9 Abs.4 BauGB) (BayBo)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 - offene Bauweise (§ 22 Abs.1 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Stellung der baulichen Anlagen vorgeschlagener Standort
- LEITUNGEN**
 - PE 225 — Unterirdische Leitung (Trinkwasser PE 225)
 - Unterirdische Leitung (Abwasserleitung)
 - RW — Unterirdische Leitung (Regenwasser der Dachflächen)
- FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ**
 - Ü festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**
 - pfg 1 Umgrenzung von Flächen sonstigen Bepflanzungen (hier extensive Wiese)
 - pfg 2 Anpflanzen von Bäumen, Pflanzgebot für Einzelbäume
- REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
 - BD Bodendenkmal
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)
 - SD Dachform (§ 9 Abs.4 BauGB) Satteldach, Walmdach, Flachdach
 - EGFH Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB) Erdgeschößfußbodenhöhe im neuen Höhennetz (§§ 16 und 18 BauNVO)
 - 432,28+ Höhe Bestand
 - 434,09▽ Höhe geplant
 - geplante Böschungen
 - MS 428,60 gepl. Muldenschle in m ü. NN im neuen Höhennetz
 - Stützmauer
 - Bestehende Grenzen
 - 19 Gebäudenummer
 - 271 Flurstücksnummer

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat gefasst am XX.XX.XXXX
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 21 am XX.XX.XXXX
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Gemeinderat gefasst am XX.XX.XXXX
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt am XX.XX.XXXX
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX
- In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung im Amtsblatt Nr. am
- Umfang der Satzung**
Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des Büros Plan Werk Stadt, Westhausen, im Maßstab 1 : 500 sowie die textlichen Festsetzungen und Begründung gleichen Datums. Ausgefertigt: Wittelshofen, den

Plan Werk Stadt Andreas Walter
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Deutschordenstr. 38
 Telefon (07363) 919794 Email: walter@ja-walter.de

73463 Westhausen
 Telefax (07363) 8160934

Zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Wittelshofen - Reichert Bau“

Entwurf
Maßstab 1 : 500

Entwurf gefertigt: 25.08.2022
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Wittelshofen
 Es gelten:
 Baugesetzbuch (BauGB),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 Planzeichenverordnung (PlanzV90),
 Bayerische Bauordnung (BayBO),
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Wittelshofen
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 in der Fassung vom 18.12.1990 die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden
 in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-I-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S.286) geändert worden ist
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Ausfertigungsvermerk:
 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Wittelshofen, den
 (Leibrich) Bürgermeister

Wittelshofen, den
 (Leibrich) Bürgermeister





Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr.38
Tel.: 0 73 63 / 91 97 94

Email: walter@la-walter.de

73463 Westhausen
Fax: 0 73 63 / 81 60 934

Landkreis Ansbach
Gemeinde Wittelshofen
VG Hesselberg
Gemarkung Wittelshofen

Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Wittelshofen - Reichert Bau“ - Entwurf –

Begründung
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 22):

Westhausen, den 25.08.2022

PlanWerkStadt
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794
Telefax (07363) 8160934

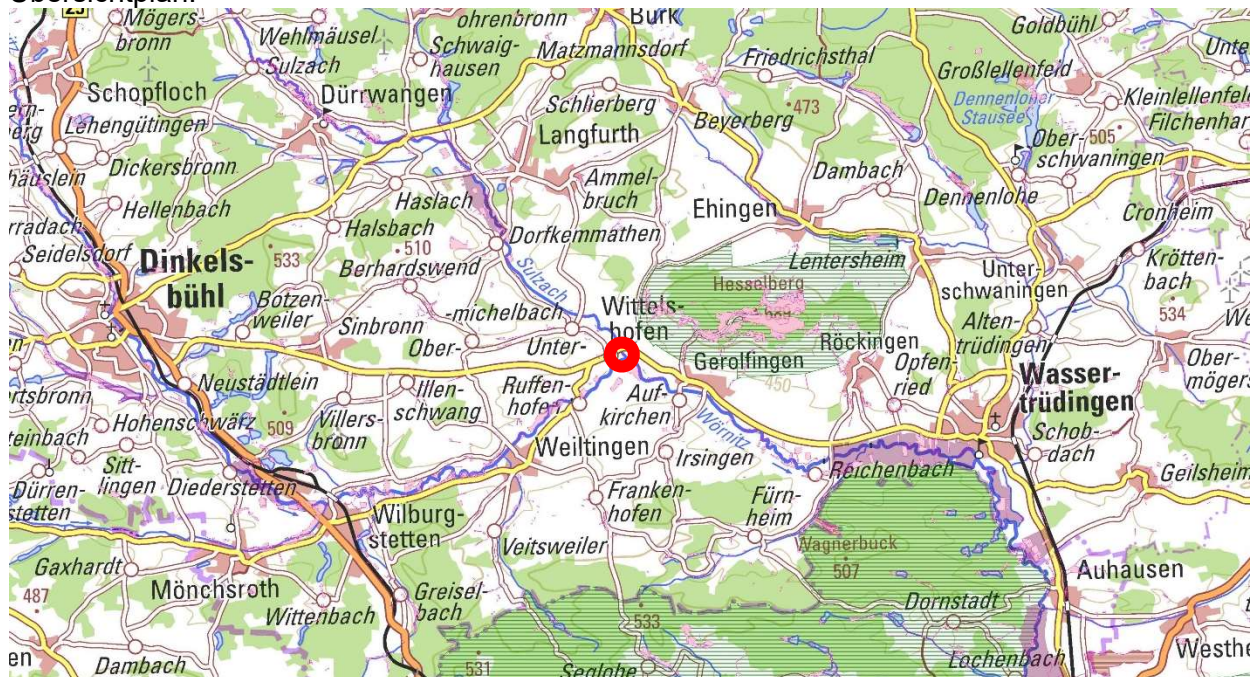
Teil A Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

A1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

An der Nordgrenze der Ortschaft Wittelshofen befindet sich ein Baubetrieb. Dieser expandiert und benötigt eine zusätzliche Lagerhalle mit Aufenthaltsräumen und Sanitäranlagen. Als planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau der Halle ist in diesem Falle ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Ein Teil der Fläche soll weiterhin als landwirtschaftliche Ackerfläche benutzt werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Landschaft sollen direkt auf dem Grundstück erfolgen.

Deshalb beschloss der Gemeinderat von Wittelshofen in seiner Sitzung am 07.06.2022, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Übersichtplan:



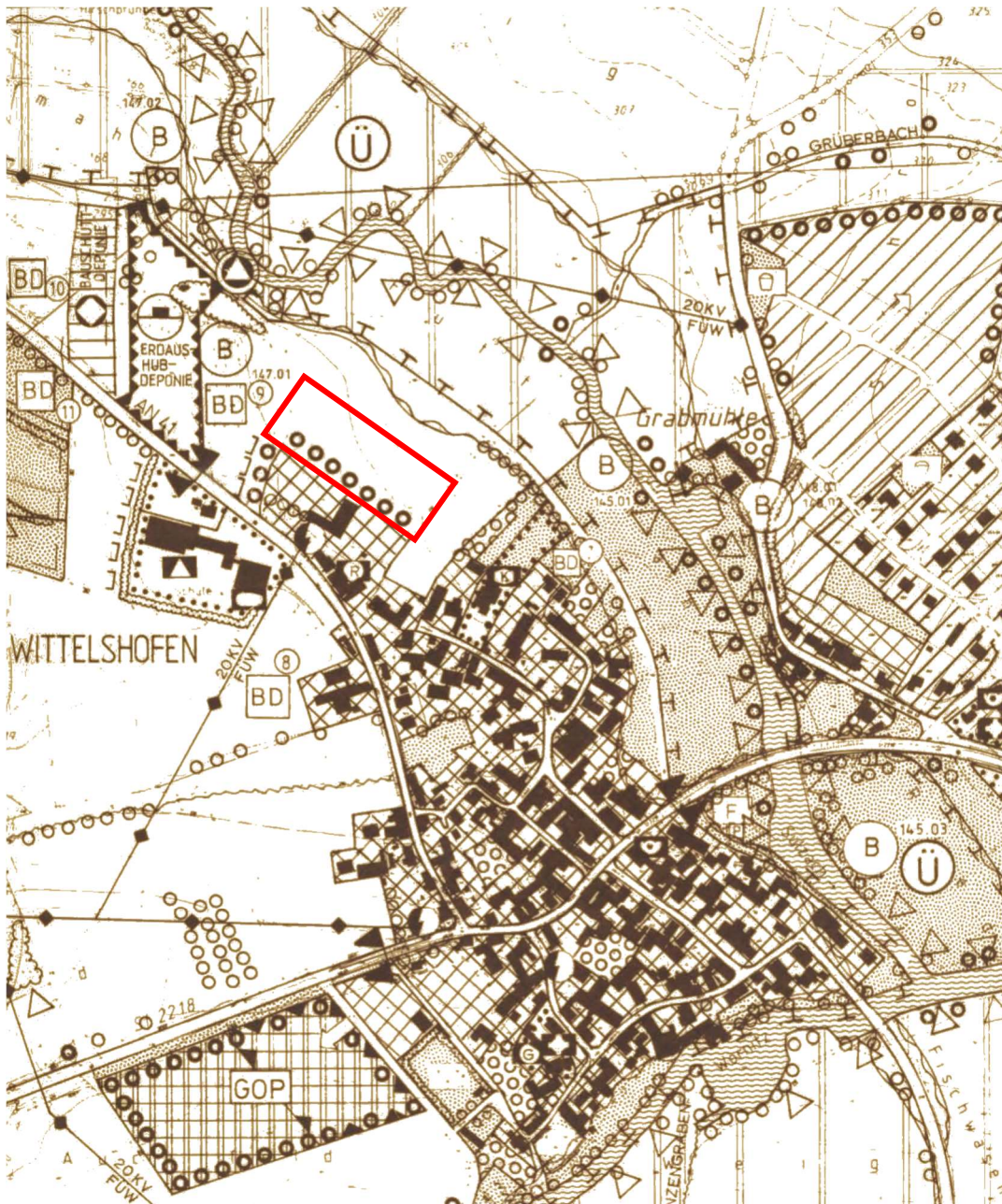
A2 Einfügung in die übergeordneten Planungen

A2.1 Landesentwicklungsprogramm 2020 und Regionalplan der Region Westmittelfranken (8)

Im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes sind keine Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplanung betroffen.

A2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen ist das Gebiet als landwirtschaftliche mit geplanter Ortsrandeingrünung dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen

A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst das Flurstück 272 mit ca. 11.628 m². Der genaue Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung hervor. Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden: Flst. 271 landwirtschaftliche Fläche

Im Osten: Flst. 270 (Teilfläche) Feldweg

Im Süden: Flst. 273 bestehende Betriebsfläche

Im Westen: Flst. 186 (Teilfläche) Feldweg

A4 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

A4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an die bestehende Betriebsfläche an der nordwestlichen Grenze von Wittelshofen. Die Fläche neigt sich ca. 2 m nach Norden und Nord-Osten.

A4.2 Nutzung

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

A4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im privaten Eigentum des Bauherrn.

A4.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb der Geltungsbereiche sind keine Bauwerke vorhanden.

A5 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen an, die intensiv bewirtschaftet werden. Im Westen grenzt ein Feldweg an, dahinter befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzt auf ganzer Länge der bestehende Betrieb des Bauunternehmens an.

A6 Erschließung und Verkehr

A6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Schulstraße und die bestehende Zufahrt auf Flurstück 186 erschlossen. Ebenso ist eine Zufahrt über das Betriebsgelände Flurstück 273 möglich.

A6.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

A6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Kanalanschluss des vorhandenen Baubetriebes.

A6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserleitungsnetz des vorhandenen Baubetriebes.

A6.5 Altablagerungen

Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Bodenschutz - und Altlastenrecht des Fachbereich Wasserwirtschaft des Landratsamtes Ansbach zu verständigen.

A6.6 Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom

Der Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom erfolgt über den bestehenden Stromanschluss des vorhandenen Baubetriebes.

A6.7 Grundwasserschutz

Es dürfen keine Materialien verwendet oder gelagert werden, aus denen Wasser gefährdende Stoffe ausgewaschen oder ausgelaugt werden können.

A6.8 Hochwasserschutz

Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Retentionsraum oder Hochwasserabfluss beeinträchtigen.

A7 Bauliche Nutzung

A7.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgelegte Planung soll in erster Linie den Bedarf an Bauflächen für den bestehenden Baubetrieb und seiner Erweiterung abdecken.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung wird das Plangebiet als "Gewerbegebiet – GE" im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des konkreten Bedarfes werden nur die Nutzungen gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 1-4 BauNVO zugelassen. Alle anderen Nutzungen des § 8 Absatz 3 sind nicht zugelassen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der geplanten Lagerhalle und dem landwirtschaftlichen Nebengebäude (Feldscheune) eine Fläche von ca. 2.360 m² überbaut.

Vorgeschrieben sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

A7.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind derzeit eine Waage geplant. Weitere Nebenanlagen sind, soweit sie dem Charakter des Gewerbegebietes entsprechen, bei Bedarf allgemein zulässig.

A7.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers getroffen worden.

Durch die Bebauung wird die bisherige Freifläche wesentlich verändert. Auswirkungen treten durch das Vorhaben für Pflanzen und Tiere auf, die aufgrund der Versiegelung ihren Lebensraum verlieren. Betroffen sind ebenfalls die Naturgüter Boden (Verlust der Anbaufläche), Wasser (Verlust als Versickerungsfläche für Oberflächenwasser) und Klima (Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet). Außerdem wird das Landschaftsbild verändert. Als Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine extensive Streuobstwiese, Hecken und extensive Wiesenflächen angelegt. Diese wird durch

Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung findet sich im Umweltbericht.

A7.4 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlage

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Sie wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt und stellt eine harmonische gestalterische Verbindung zwischen Bestandsbauten und dem Neubau sicher.

A8 Örtliche Bauvorschriften

A8.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern

Damit sich der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und Dächern (Dachdeckung, Dachform und Dachneigung) getroffen.

Die Ansicht der Gebäude wird wesentlich durch die Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt. Sie wird jeweils über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt:

Für die gewerbliche Lagerhalle wird die Traufhöhe mit maximal 6,50 m zuzüglich bis zu 4,80 m Geländeaufschüttung entlang der Nordseite des Gebäudes und die Firsthöhe mit maximal 9,00 m festgesetzt.

Für die Feldscheune wird die Traufhöhe mit Maximal 4,50 m und die Firsthöhe mit maximal 9,00 m festgesetzt.

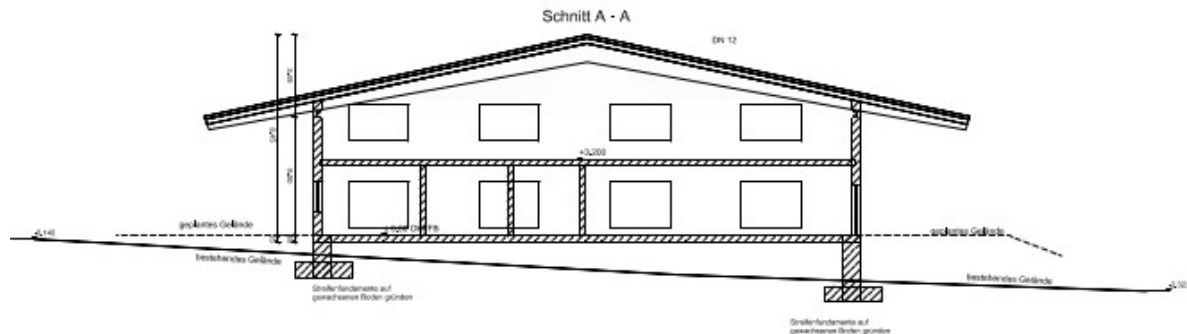


Abb. 1 .: Schnitt geplante Lagerhalle

A8.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Die Vorschrift zur Herstellung von sogenannter „Regenwasserrückhaltung“ (Mulde) auf dem Baugrundstück und Anschluss des Überlaufs an die Ausgleichsfläche, dient der Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser und der Verhinderung von einem unnötigen Sammeln von unverschmutztem Wasser, dessen Vermischung mit Abwasser im Mischwasserkanal und die anschließende Zuführung zur Kläranlage. Damit werden ökologische Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser gemindert. Die geplante Mulde wird im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes in das Gelände eingegraben, so dass keine Aufschüttungen erfolgen und eine Retentionskompensation nicht erforderlich wird.

A9 Planungsstatistik

Baufläche:

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca. 11.640 m ²	100,00 %
Nettobaufläche	ca. 7.290 m ²	62,63 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 750 m ²	6,44 %
Ausgleichsfläche Streuobstwiese, Böschung und Mulde	ca. 3.600 m ²	30,93 %

Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

B1 Einleitung

B1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wittelshofen stellt den Bebauungsplan auf, um die (bauliche) Entwicklung eines bestehenden Betriebes zu ermöglichen und Art und Maß der baulichen Nutzung zu regulieren.

B1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Im Plangebiet ist als Dorfgebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen dargestellt.

Das Plangebiet umfasst ca. 7.290 m² Baufläche und 3.190 m² interne Ausgleichsfläche.

B1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

B1.3.2 Region Westmittelfranken (8)

Es gibt keine regionalplanerischen Vorgaben für den Planungsbereich.

A2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen ist das Gebiet als landwirtschaftliche mit geplanter Ortsrandeingrünung dargestellt.

B2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

B2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

B2.1.1 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Boden, Wasser, Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung:
Eine ausführliche Bestandsaufnahme befindet sich in der Ausgleichsbilanzierung, auf die hier verwiesen wird. Derzeit wird die Baufläche landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete nach Bundes-/Landesrecht:

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete:

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Biotope nach § 33 NatSchG:

Sind im Bereich des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Altablagerungen:

Es sind keine Altablagerungen bekannt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt z.T. innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes

B2.1.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht verändern. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird beibehalten, da eine Fortführung der Bewirtschaftung derzeit gesichert scheint.

B2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

B2.2.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind unter den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

B2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose bei Durchführung der Maßnahme auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

BESTANDSAUFNAHME:

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

BEWERTUNG und PROGNOSE

Durch die geplante Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Streuobstwies mit extensiver Wiesennutzung angelegt. In Anbetracht der geplanten Kompensationsmaßnahmen, sind keine negativen Umweltauswirkungen, in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

BESTANDSAUFNAHME:

Die geplante Baufläche liegt am nördlichen Rand von Wittelshofen. Eine Bebauung des Bereiches wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes beitragen, dies gilt insbesondere für die Blickbeziehung der zuvor freien landwirtschaftlichen Fläche.

Das Plangebiet hat eine geringe Erholungseignung.

BEWERTUNG und PROGNOSE

Aufgrund der geplanten nördlichen Obstbaumbepflanzung als Eingrünung des Baugrundstückes, hat das geplante Baugebiet keine Fernwirkung und nur geringere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild. Aufgrund dieser Maßnahme (Eingrünung) sind keine erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

BESTANDSAUFNAHME:

Großklimatisch gehört die Region zum Übergangsbereich zwischen maritimen Klima mit milden Wintern, kühlen Sommern, höherer Luftfeuchtigkeit und andererseits kontinentalem Klima mit kalten Wintern, warmen Sommern und geringerer Luftfeuchtigkeit.

BEWERTUNG und PROGNOSE

Das geplante Baugebiet hat aufgrund seiner Lage keinen messbaren Einfluss auf das Lokalklima. Deshalb sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Lärm- und Staubemission)

BESTANDSAUFNAHME

Der Bebauungsplan ist konkret auf die Erweiterung der Firma Reichert Bau ausgelegt.

Es werden zusätzliche Lagerflächen, eine überdachte Lagerhalle, 14 Mitarbeiterstellplätze, landwirtschaftliches Nebengebäude und eine Waage errichtet. Die restliche Fläche soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Als Lärm und Staubquelle ergeben sich durch den Liefer- und Lagerverkehr sowie der Transporter- und Autoverkehr der Mitarbeiter. Der Schwerpunkt hierbei wird der morgendliche Verkehr vom Betriebshof zu den Baustellen und abends von der Baustelle auf den Betriebshof sein.

Untertags ist mit wenig Lärm und Staubbelastung zu rechnen. Nachts gibt es keinen Lärm und Staubbelastung.

Eine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation durch die geplante Erweiterung ist nicht zu erwarten.

Angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befindet sich folgende Gebäude (allesamt Mischgebiet):

- Wohnhaus (Schulstraße 16)
- Grund- und Mittelschule Hesselberg-Süd (Schulstraße 17)
- Bürogebäude (Schulstraße 19)
- Wohnhaus (Schulstraße 20)

BEWERTUNG und PROGNOSE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die angrenzenden bebauten Flächen befinden sich in Mischgebiete.

Als Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ gelten:

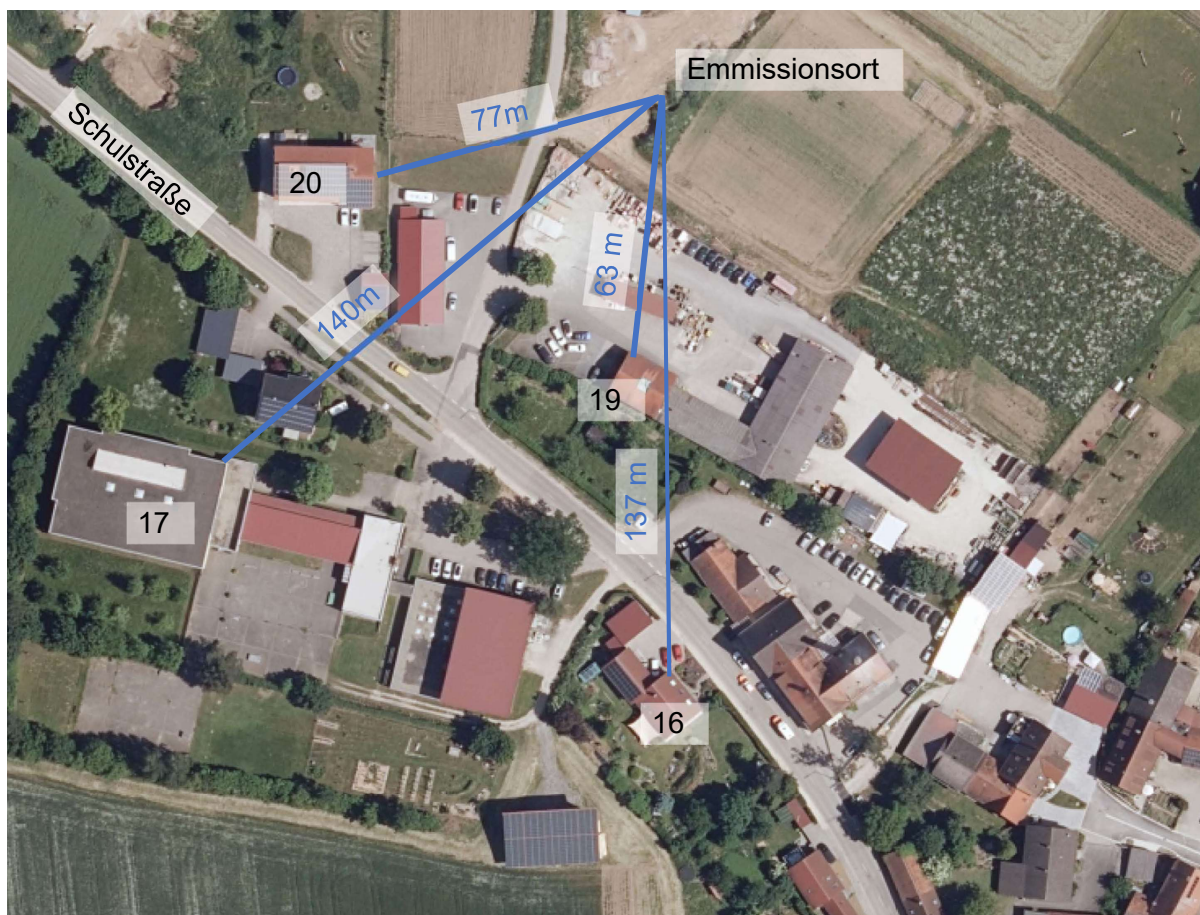
Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) tags 60 dB nachts 50 dB bzw. 45 dB.

Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.

Der bestehende Betreiber der Fa. Reichert Bau befindet sich im Mischgebiet. Da es sich bei dem geplanten vorhabenbezogenem Bebauungsplan um eine Betriebserweiterung (im wesentlichen Lagerflächen und Betriebshalle) handelt sind keine höheren Lärm- und Staubemissionen wie bisher zu erwarten. Der Tätigkeitsbereich der Fa. Reichert Bau ändert sich nicht. Der Hauptverkehr findet morgens so kurz vor 7.00 Uhr, wenn die Mitarbeiter zur Baustelle fahren und abends zwischen 17.00 und 18.00 Uhr, wenn die Mitarbeiter von der Baustelle auf den Betriebshof kommen, statt. Eine Tätigkeit in der Nacht zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr findet nicht statt.

Betrachtung der angrenzenden Bebauung:

- Wohnhaus (Schulstraße 16) befindet sich 137 m vom Emissionsort entfernt. Gegenüber des bisherigen Betriebs- und Lagerfläche rückt der Emissionsort noch weiter ab. Zudem stellt das bestehende Betriebsgebäude eine Barriere dar, sodass die Lärmorientierungswerte nicht überschritten werden
- Grund- und Mittelschule Hesselberg-Süd (Schulstraße 17) befindet sich 140 m vom Emissionsort entfernt. Gegenüber des bisherigen Betriebs- und Lagerfläche rückt der Emissionsort noch weiter ab. Zudem stellt das bestehende Betriebsgebäude der SiuS GmbH (Schulstr 20) eine Barriere dar, sodass die Lärmorientierungswerte nicht überschritten werden. Zudem ist der schwerpunktmäßig der Lärmemission außerhalb der Unterrichtszeiten (morgendliche Verkehr vom Betriebshof zu den Baustellen und abends von der Baustelle auf den Betriebshof).
- Bürogebäude (Schulstraße 19) befindet sich 63 m vom Emissionsort entfernt. Das Bürogebäude gehört und wird von der Fa. Reichert Bau als Firmenzentrale und - Verwaltung genutzt. Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt um vor allen zusätzliche Lagerkapazität für den eigenen Betrieb zu erhalten ist nicht von einer erhöhten Lärm- und Staub- Emission und Immission auszugehen.
- Wohnhaus (Schulstraße 20) befindet sich 77 m vom Emissionsort entfernt. Gegenüber des bisherigen Betriebs- und Lagerfläche rückt der Emissionsort noch weiter ab.



Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden ausreichende Abstände zu den aufgelisteten Gebäuden eingehalten, so dass die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Für die Betriebserweiterung werden nicht die Lärmwerte für Gewerbegebiete (tags 60 dB, nachts 50 dB bzw. 45 dB), sondern die der Mischgebieten (MI) mit tags 60 dB, nachts 50 dB bzw. 45 dB im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Boden

BESTANDSAUFNAHME

Boden / Geologie

Aus geologischer bzw. erdgeschichtlicher Sicht, liegt Wittelshofen im Sandsteinkeuper. Aus und auf den Ausgangsgesteinen haben sich mäßig tiefgründige Erden entwickelt.

Altlasten

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkatasters sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf Schädliche Bodenveränderungen (SBV) bekannt.

BEWERTUNG und PROGNOSE

Durch die Bebauung werden Flächen neu versiegelt. Auf diese Flächen geht der Boden mit all seinen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation sowie der Boden als Ertragsfläche für die Landwirtschaft) verloren.

Durch die Minimierungsmaßnahmen (Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge) wird der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert. Ein Ausgleich wird schutzgutübergreifend erreicht.

Schutzgut Wasser

BESTANDSAUFNAHME

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Oberflächengewässer.

Hochwasser

Teile des Planbereiches befinden sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes

BEWERTUNG und PROGNOSE

Unter der Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahme (Regenwasserrückhaltung Mulde) und Anschluss des Überlaufes an die Ausgleichsfläche ist ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser erreicht und es sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

BESTANDSAUFNAHME:

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Unmittelbar westlich des oben genannten Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal

- D-5-6928-0118 – „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

BEWERTUNG und PROGNOSE

Denkmal weist unter Umständen eine wesentlich größere Ausdehnung als bislang kartiert auf, sodass im Plangebiet mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen ist. Im Bereich von

Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wenn dieses erteilt ist, sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten.

Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander

Die geplante Versiegelung (Gebäude und Wegeflächen) haben wie dargestellt, Einfluss auf mehrere Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild). Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend dargestellt. Weitere Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander sind im Augenblick nicht ersichtlich.

B3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verminderung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge der Zufahrten und Stellplätze.
- Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers in bspw. Zisternen
- Abtrag und Sicherung des Oberbodens
- Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

B4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine sinnvolle Erweiterung des Betriebes ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand ist nur an dem ausgewählten Standort möglich. An anderen Standorten wären zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

B5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

B5.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring

Bei der externen Ausgleichsmaßnahme ist nach fünf Jahren zu prüfen ob die gewünschte Entwicklung erfolgt ist. Ggf. sind dann Korrekturmaßnahmen anzuwenden.

B6 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittelshofen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
- Regionalplan Westmittelfranken

Teil C Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan

Unterlagen gemäß § 17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG zur Abarbeitung der BayKompV

Bezeichnung des Vorhabens Neubau einer Lagerhalle mit Aufenthaltsräumen und Sanitäranlagen

Gemeinde 91749 Wittelshofen

Flurnummer 272

Gemarkung Wittelshofen

Landkreis Ansbach

Bauherr:

Anrede

Bau GmbH H. Reichert

Schulstraße 19

91749 Wittelshofen

Verfasser:

Aufgestellt: 02.06.2021

Plan Werk Stadt

Deutschordenstraße 38

73463 Westhausen

Erfordernis

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 272 Gemarkung Wittelshofen ist der Neubau Lagerhalle mit Aufenthaltsräumen und Sanitäranlagen geplant.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Als Eingriffsfläche wird im Rahmen des vorliegenden Projektes der zu Bebauung vorgesehene Bereich bezeichnet, der im Zuge des geplanten Eingriffs direkt beeinträchtigt wird.

Das Bauvorhaben – Lage / derzeitige Nutzung und Planung

Einordnung in die Umgebung und Ausgangszustand

Das Bauvorhaben befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wittelshofen.

Das Baugrundstück dehnt sich von Nord-West nach Süd-Ost aus und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Flurstück grenzt an die bestehende Bebauung an. Östlich des Plangebiets verläuft die Sulzach.

Schutzgut Boden

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Funktion	Fläche für Nahrungsmittelproduktion, Puffer und Filterfunktion sowie Grundwasserschutz
Bestandsbewertung	Vorherrschend (Para-)Rendzina und Braunerde, verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, häufig vorkommender Bodentyp, geringe Wertigkeit

Schutzgut Wasser

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	Abflussregelungsfunktion, Funktion für Naturhaushalt (Quantität, Qualität für Grund- und Oberflächenwasser)
Bestandsbewertung	Geringe bis mittlere Wertigkeit; Belastung durch Einträge aus der Landwirtschaft

Schutzgut Klima / Luft

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	Bedeutung für Lokalklima
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit; Gebiet mit geringer Schadstoffbelastung. Als Kaltluftentstehungsgebiet nur geringe Bedeutung, da geplante Bebauung direkt an bestehende Bebauung anschließt.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	Eigenheit, Schönheit, Natürlichkeit des Landschaftsbildes
Bestandsbewertung	<p>Das geplante Bauvorhaben liegt an der bestehenden. An die Bebauung anschließend, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die geplante Baufläche hat nur geringe Naturerfahrungs- und erlebnisfunktion.</p> <p>Aufgrund der beschriebenen Bewertungskriterien hat die geplante Baufläche nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit</p>

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand	Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet
Bewertungskriterien	Häufigkeit des Biotoptyps, Nutzungsintensität, Struktur- und Artenvielfalt
Bestandsbewertung	<p>Der Acker auf der geplanten Baufläche wird intensiv bewirtschaftet. Dadurch ist die Artenvielfalt stark eingeschränkt. Aus diesem Grund sind auch die Lebensraumfunktion für Arten und spezielle Lebensraumfunktionen eingeschränkt.</p> <p>Der intensive Acker hat nur eine geringe Wertigkeit gem. Anlage 2.1 BayKompV</p>

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Die derzeitige Nutzung ist nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in A11 (intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation) eingeordnet.

Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 3 Biotopwertpunkten.

Geplante Veränderungen, Auswirkungen und Erheblichkeit sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Auf dem süd-östlichen Teilbereich der Wiesenfläche soll eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle errichtet werden.

Die Eingriffsfläche, die maximal mit Gebäuden neu überbauten Flächen beinhaltet, beträgt 2.355 m².

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung, Veränderung der Bodenstruktur in den am Bauvorhaben angrenzenden Flächen
Minimierungsmaßnahmen	Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	Schnellerer Niederschlagswasserabfluss auf versiegelten und überbauten Flächen. Veränderung des Wasserhaushaltes, jedoch auch Reduzierung des Eintrags von Düngemitteln
Minimierungsmaßnahmen	Breitflächige Versickerung des Regenwassers, das auf befestigten Flächen niederkommt

Schutzgut Klima / Luft

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	Kleinräumige Änderung des Geländeklimas, jedoch keine große Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet
Minimierungsmaßnahmen	Minimierung der Flächenversiegelung

Schutzgut Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung
Minimierungsmaßnahmen	Angliederung an vorhandene Bebauung; Abschirmung durch Eingrünung

Schutzgut Arten und Lebensräume

Art des Eingriffs	Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung
Auswirkungen	Verlust des Lebensraums
Minimierungsmaßnahmen	Möglichst geringe Versiegelung, Eingrünung mit Hochstämmigen Obstbäumen

Beeinträchtigung der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen nach Anlage 3.1 Spalte 3 BayKompV: Da eine vollständige Versiegelung der Eingriffsfläche stattfindet, ist der Beeinträchtigungsfaktor 1 zu wählen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

$$\text{Kompensationsbedarf} = \text{Wertpunkt (Ausgangszustand)} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} = \text{Komp.bedarf (Wertpunkte)}$$

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor	Fläche (m ²)	Komp.bedarf (Wertpunkte)
G11 landwirtschaftliche Fläche	3	Versiegelung	1	7.290	21.870

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Gemäß § 15 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BNatSchG sind dem Kompensationsbedarf entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Maßnahmenbeschreibung

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben bietet es sich an, auf den Böschungen am nördlichen Rand der geplanten Baufläche eine zweireihige Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Entwicklungsziel ist es, durch diese Maßnahme, einen Teilbereich des derzeitigen Intensivgrünlands in ein mesophiles Gebüsch umzuwandeln. Hierzu sind heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Als Saumstreifen soll die Fläche an der Hecke seltener gemäht werden, sowie nicht gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.

Weiter werden zur Eingrünung eine Streuobstwiese angelegt werden. Es sollen Obsthochstämme gepflanzt werden. Die Qualität soll mindestens 8-10 betragen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Bäumen beträgt ca. 12 m. Für die anzupflanzenden Obstbaumhochstämme sind robuste sowie alte lokaltypische Sorten zu verwenden. Folgende Sorten sind hierfür geeignet:

Pflaume / Zwetschge / Reneklode / Mirabelle

„Wangenheim“, Hauszwetschge“, „Ersinger“, „Große Grüne“, „Nancy – Mirabelle“

Apfel

„Gravensteiner“, „Alkmene“, „Josef Musch“, „Goldparmäne“, „Roter Boskoop“, „Weißer Klarapfel“, „Jakob Fischer“, „Prinz Albrecht“, Bittenfelder“, „Brettacher“, „Börtinger Weinapfel“, „Kaiser Wilhelm“, „Bohnapfel“, „Gewürzluiken“, „Hauxapfel“, „Boikenapfel“, „Zaubergäurennette“, „Grahams Jubiläumsapfel“, „Rheinischer Winterrambour“

Birne

„Schweizer Wasserbirne“, „Grüne Jagdbirne“, „Oberösterreichische Weinbirne“, „Gelbmöstler“, „Gute Graue“, „Clapps Liebling“, „Gellerts“, „Butterbirne“, „Conference“, „Alexander Lukas“, „Pastorenbirne“ In den ersten 5 Jahren hat ein fachgerechter Pflege- und Entwicklungsschnitt und anschließende ein Erhaltungsschnitt nach Bedarf im 2- bis 5-jährigen Turnus zu erfolgen.

Die Unternutzung der Obstbaumwiese erfolgt extensiv. Die Wiese wird 2-malig im Jahr gemäht (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni). Das Mähgut wird abgeräumt. Es erfolgt keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	WP	Prognosezustand Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche (m ²)	Komp.umfang (Wertpunkte)
G11 Intensivgrünland	3	B431 Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	9	6	3.600	21.600

Es erfolgt eine relative Aufwertung um 21.600 Wertpunkte. Der Eingriff ist mit den geplanten Maßnahmen im Wesentlichen ausgeglichen.

Wirkung der Maßnahmen

Die Neuanlage eines arten- und strukturreichen Gebüsches soll sich wie folgt auswirken:

- Schaffung eines Lebensraums und einer Vernetzungsstruktur für Vögel, Kleinsäuger und Insekten
- Integration der Neubebauung in das vorhandene Landschaftsbild
- Kompensation Schutzgut Boden – Reduzierung des Eintrags von Düngemitteln, Regeneration des natürlichen Bodengefüges
- Kompensation Schutzgut Wasser – Verminderung des Eintrags von Schadstoffen und der Eutrophierung, Verminderung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion
- Kompensation Schutzgut Klima/Luft – Schaffung von klimarelevanten Strukturen
- Kompensation Schutzgut Landschaftsbild – Schaffung von Landschaftsbildelementen, Einbindung von Bauwerken in die Landschaft)

Lage der Maßnahmen

Der Ausgleich findet in unmittelbarer Nähe des Eingriffs auf demselben Flurstück (Baugrundstück) statt. Die Fläche ist geeignet, da sie aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Wertigkeit besitzt.

Durch die beschriebene Maßnahme ist ein Ausgleich für alle Schutzgüter gegeben. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht notwendig.

Sicherung der Maßnahmen

Es sind keine weiteren Sicherungen der Maßnahme erforderlich, da sich die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück befinden.

Teil D Artenschutzrechtliche Beurteilung

D1 Rechtliche Grundlagen

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Nach § 44 BNatSchG (1)2 ist es verboten, „wild lebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“.

Dabei sind

Streng geschützte Arten: Besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 aufgeführt sind.

Eine Liste der streng geschützten Arten kann beim BfN (WISIA) abgerufen werden.

Europäische Vogelarten: in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG.

Für die **Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung für die **europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**. Wenn Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG erfüllt sind, erfolgt textlich unmittelbar anschließend eine Prüfung, ob die in den Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie bzw. ob die in Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie genannten Verbote einschlägig sind.

Ist ein oder sind mehrere Verbote erfüllt, wird in der saP ausschließlich geprüft, ob die naturschutzfachliche Voraussetzung der Ausnahmeregelung nach § 45 BNatSchG erfüllt ist oder ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen.

Die darüber hinaus werden **streng geschützten Arten**, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, geprüft. Hierbei ist für die gleichzeitig europarechtlich geschützten Arten keine Doppelprüfung erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die Aktenlage und einer Begehungen im Frühjahr 2019. Weitere Begehungen werden im Laufe des Jahres durchgeführt.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzenart des Anhang IV der FFH – Richtlinie nach Aktenlage nachgewiesen. Seltene Ackerwildkräuter konnten zum Zeitraum der Begehungen nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, Standortvoraussetzungen und Nutzung ist deren Vorkommen auch unwahrscheinlich. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine Ausnahmeerteilung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie

Es gibt nach Aktenlage keine Nachweise von Tierarten nach Anhang IV der FFH – Richtlinie. Es gibt keine detaillierten, speziell auf das Baugebiet bezogenen Tierarten- und tiergruppenspezifischen Untersuchungen.

Die Grundlage für die Bewertung und Einschätzung im Hinblick auf die womöglich betroffene und nicht betroffene Fauna beruht auf Ableitung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen und Nutzungen potentiell vorkommenden bzw. auszuschließenden Arten.

Aus der Gruppe der streng geschützten Tierarten können, entsprechend der Biotopausstattung des Eingriffsgebietes und des Umfeldes Vogelarten erwartet werden.

Innerhalb der Baufläche sind keine Strukturen vorhanden die das Vorkommen geschützte Vogelarten vermuten lassen. Damit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und eine Ausnahmeerteilung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Potentiell von dem Eingriff betroffen, sind die Bodenbrüter der freien Feldflur, hier die Feldlerche. In den Begehungen wurde die Feldlerche in weitem Abstand nördlich in der Feldlage nachgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist das Vorkommen der Feldlerche im Bereich des Baugebietes unwahrscheinlich, da Feldlerchen solche hohen Strukturen meiden und davon zwischen 150 und 200 m Abstand halten. Deshalb ist davon auszugehen, dass in den von der Baumaßnahme direkt betroffenen Flächen kein Bruthabitat für die genannte Art darstellt.

Potentiell ist das Baugebiet Teilhabitat von Greifvögeln. Neben Mäusebussard und Turmfalke ist z.B. auch der Rotmilan zu erwarten. Die Reviere dieser Arten sind so groß und die überplanten Fläche im Verhältnis gering, dass von der geplanten Bebauung der Lebensraum/Nahrungsangebot nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Situation ist davon auszugehen, dass keine Artenschutzrechtliche Belange dem vorhabenbezogenen Baugebiet entgegenstehen.

Landkreis Ansbach
Gemeinde Wittelshofen
VG Hesselberg
Gemarkung Wittelshofen

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Wittelshofen - Reichert Bau“ - Entwurf -

Entwurf vom 25.08.2022
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 6):

PlanWerkStadt
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Telefon (07363) 919794
Telefax (07363) 8160934

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. 09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen
Bekanntmachung am
im Mitteilungsblatt Wittelshofen
rechtsverbindlich und liegt ab diesem
Zeitpunkt im Baurechtsamt zu jedermanns
Einsicht öffentlich aus.

Wittelshofen, den

.....
Werner Leibrich Bürgermeister

Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des
Büros PlanWerkStadt, Westhausen, vom
06.01.2022 im Maßstab M 1:500 sowie die
textlichen Festsetzungen und die Begründung
gleichen Datums.

Wittelshofen, den

.....
Werner Leibrich Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Wittelshofen - Reichert Bau“.

Mit diesem Bebauungsplan treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

**I. Festsetzungen zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 12 „Wittelshofen – Reichert Bau“**
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO.

Zugelassen ist eine gewerbliche Lagerhalle mit Aufenthalts- und Sozialräumen sowie ein landwirtschaftliches Nebengebäude.

Im “Gewerbegebiet - GE“ sind gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 8 (2) Ziffer 1 - 4 genannten Arten von Nutzungen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Grundfläche der baulichen Anlage

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt insg. 2.360 m².

Ausnahmsweise zulässig sind außerhalb der Baugrenzen Stellplätze und Lagerflächen, wenn Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

4. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, soweit sie dem Zweck des Gewerbegebietes entsprechen und wenn Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen ist zu fassen und zurückzuhalten (vgl. Ziff. III.4.1).

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser aus den Regenwasserrückhaltungen sind zur Versickerung breitflächig auf die Ausgleichsfläche abzuleiten.

- 5.2 Die interne Ausgleichsfläche ist als extensive Streuobstwiese, Hecken und extensive Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

6. Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

6.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit wiesentypischen Arten mit gebietsheimischem Wiesensaatgut (z.B. 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann) einzusäen. Die Wiese ist 2-malig im Jahr zu mähen (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni). Das Mähgut ist abzuräumen. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger.

6.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume (Standort nicht lagegenau) sind anzupflanzen und als Obstbaumwiese dauerhaft zu unterhalten.

Die Obstgehölze sind als Hochstämme (Qualität 8-10) versetzt in Reihen zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll innerhalb der Reihen ca. 10 bis 12 m betragen und der Abstand der Reihen zueinander soll ca. 10 bis 12 m betragen.

Für die Neuanlage der Streuobstwiesen sollen alte lokaltypische Sorten verwendet werden. Hierfür sind folgende Sorten geeignet:

Pflaume / Zwetschge / Reneklode / Mirabelle
„Wangenheim“, Hauszwetschge“, „Ersinger“, „Große Grüne“, „Nancy – Mirabelle“

Apfel

„Gravensteiner“, „Alkmene“, „Josef Musch“, „Goldparmäne“, „Roter Boskoop“, „Weißer Klarapfel“, „Jakob Fischer“, „Prinz Albrecht“, Bittenfelder“, „Brettacher“, „Börtinger Weinapfel“, „Kaiser Wilhelm“,

„Bohnapfel“, „Gewürzluiken“, „Hauxapfel“,
„Boikenapfel“, „Zaubergäurenette“, „Grahams
Jubiläumsapfel“, „Rheinischer Winterrambour“

Birne

„Schweizer Wasserbirne“, „Grüne Jagdbirne“,
„Oberösterreichische Weinbirne“, „Gelbmöstler“,
„Gute Graue“, „Clapps Liebling“, „Gellerts“,
„Butterbirne“, „Conference“, „Alexander Lukas“,
„Pastorenbirne“

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Im „GE“ ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) (Fertigboden) festgesetzt und auf +/- 0,25 m einzuhalten.

Aufschüttungen entlang des gewerblichen Gebäudes, um eine horizontale Betriebsfläche zu erhalten, sind zulässig, wenn die Geländemodellierungen zu den Grundstücksgrenzen hin wieder auf das ursprüngliche Geländeniveau zurückkehren.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind keine Aufschüttungen erlaubt.

8 . Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im „Gewerbegebiet- GE“ ist durch geeignete Maßnahmen am Emittentenort sicherzustellen.

9. Gebäudehöhen

(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe (FHmax) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-THmax) an der Traufseite sind festgesetzt:

Traufhöhe max. Firsthöhe max.

6,50 m	9,00 m	Gewerbehalle
4,50 m	9,00 m	landwirtschaftliches Nebengebäude (Schuppen)

II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 „Wittelshofen – Reichert Bau“ (Hinweise) (§ 9 (6) BauGB)

1. Überschwemmungsgebiet

(§ 76 WHG, Artikel 46,63 und 73 BayWG)

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für die Sulzach im Gebiet der Märkte Dürrwangen und Dentlein a. F. sowie der Gemeinde Wittelshofen und Langfurth, Landkreis Ansbach.

Die Verbote oder nur beschränkt zulässige Handlungen der Verordnung vom 05.02.2014 sind zu beachten und einzuhalten.

2. Bodenfunde

(Art.7 BayDSchG)

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

3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unter- und Oberboden fachgerecht zwischenzulagern und soweit möglich auf dem Grundstück zu verwerten. Der restliche Oberboden muss anderweitig wieder verwendet und der restliche Unterboden muss fachgerecht entsorgt werden.

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.12 „Wittelshofen – Reichert Bau“

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wittelshofen – Reichert Bau“.

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

Wandverkleidungen aus Asbestzementplatten oder Ähnlichem sind nicht zulässig.

Zu verwenden sind hauptsächlich Holz, Sandwichelemente, Putz, Stein und Glas.

2. Äußere Gestaltung von Dächern (Dachdeckung, Dachform und Dachneigung)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldach mit den in den Nutzungsschablonen angegebenen Neigungen auszuführen. Für die Dachdeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen, Äußere Gestaltung von Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen darf durch Stützmauer oder Ähnlichem erfolgen. Das geplante Gelände ist an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an das auf den Nachbargrundstücken vorhandene Gelände anzupassen.

Die Stützmauer ist durch Natursteine, Gabionen oder Mauerscheiben herzustellen. An öffentlichen Verkehrsflächen muss die Stützwand einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

- 4.1 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser des Baugrundstückes ist durch eine selbst entleerende offenen Erdmulde oder einem vergleichbaren Regenwasserrückhalteraum zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,10 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in die Ausgleichsfläche einleiten.

Die Erdmulde muss eine bewachsene Bodenzone mit einer Mindestsubstratstärke von 30 cm haben. Der Freibord der Böschungsmulde sollte beim Anspringen des Notüberlaufs bei ca. 30 cm liegen.

4.2 Befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Oberflächenwasser von befestigten Flächen sind breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.