



Markt Weidenbach
Landkreis Ansbach

**3. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 10
„Am Schimmelwasen“
mit integriertem Grünordnungsplan**



Begründung

Entwurf/ Stand:14.07.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1. Flächennutzungsplan	4
3.2. rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
3.3. Landes- und Regionalplanung	6
4. Alternativenprüfung.....	9
5. Inhalt der Bebauungsplanänderung und Erweiterung.....	10
6. Erschließung.....	11
6.1. Verkehrliche Erschließung	11
6.2. Ver- und Entsorgung.....	11
6.3. Löschwasserversorgung	11
7. Emissionen, Immissionen.....	12
8. Denkmalschutz	12
9. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	12
10. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	12
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	13
12. Artenschutzrechtliche Prüfung	13
13. Umweltbericht	13
Anlage:	13

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

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

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 3. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Schimmelwasen“ erforderlich.

Der Markt Weidenbach begrüßt die positive Entwicklung und möchte mit vorliegender Bauleitplanung das Mischgebiet bedarfsgerecht erweitern.

Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das bestehende Mischgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Marktgemeinde Weidenbach, westlich der „Ornbauer Straße“ am Ortsausgang Richtung Ornbau.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Flächen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sowie Erweiterungsflächen Richtung Westen und Norden.

Die bestehenden Mischgebietsflächen werden in etwa zu 2/3 von dem ansässigen Betrieb baulich genutzt. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch angelegt.

Die Erweiterungsflächen Richtung Westen werden landwirtschaftlich genutzt. Bei der Erweiterung Richtung Norden handelt es sich im Wesentlichen um bestehende gewerblich genutzte Flächen, die Bestandteil des Bebauungsplanes werden sollen, um auch hier künftig eine gemischte Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hirtenbuck“.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung hat eine Gesamtgröße von ca. 2,75 ha und umfasst die Flurstücke 418, 229/1, 229/2, 229/3, 229/4, 229/5 der Gemarkung Weidenbach.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits vollständig über die bestehende „Ornbauer Straße“ erschlossen.

Südlich grenzt der „Obere Galgenfeldgraben“.

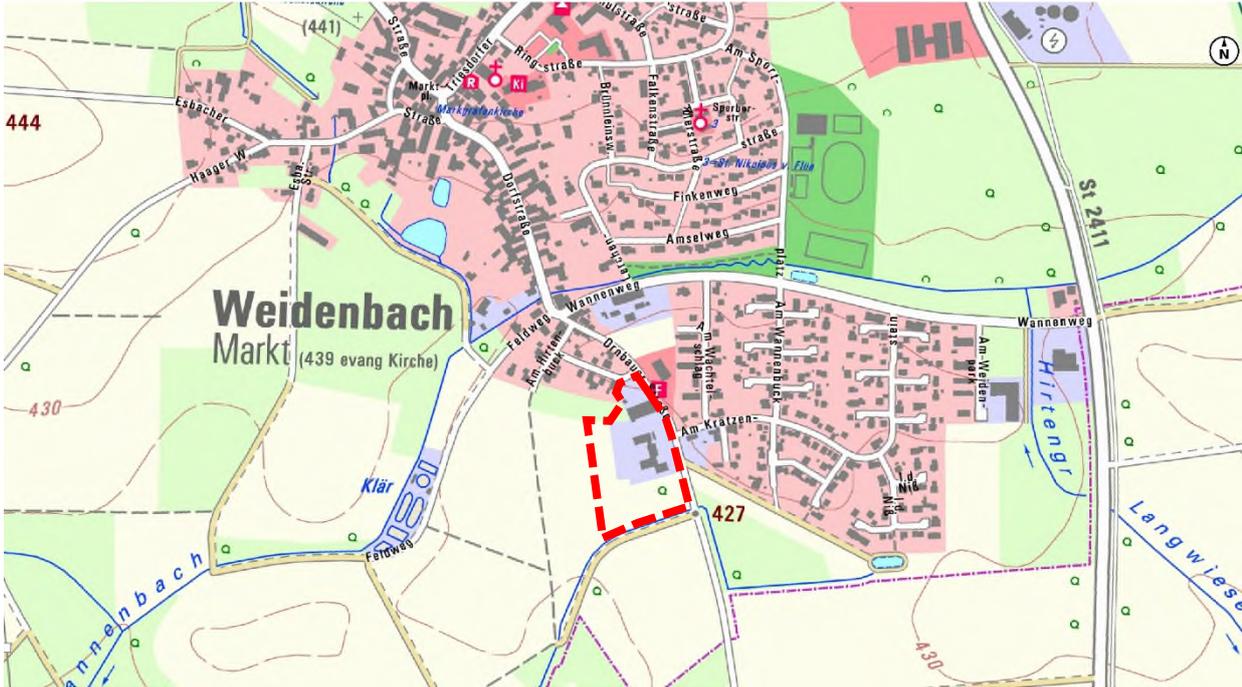


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Geltungsbereichs

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

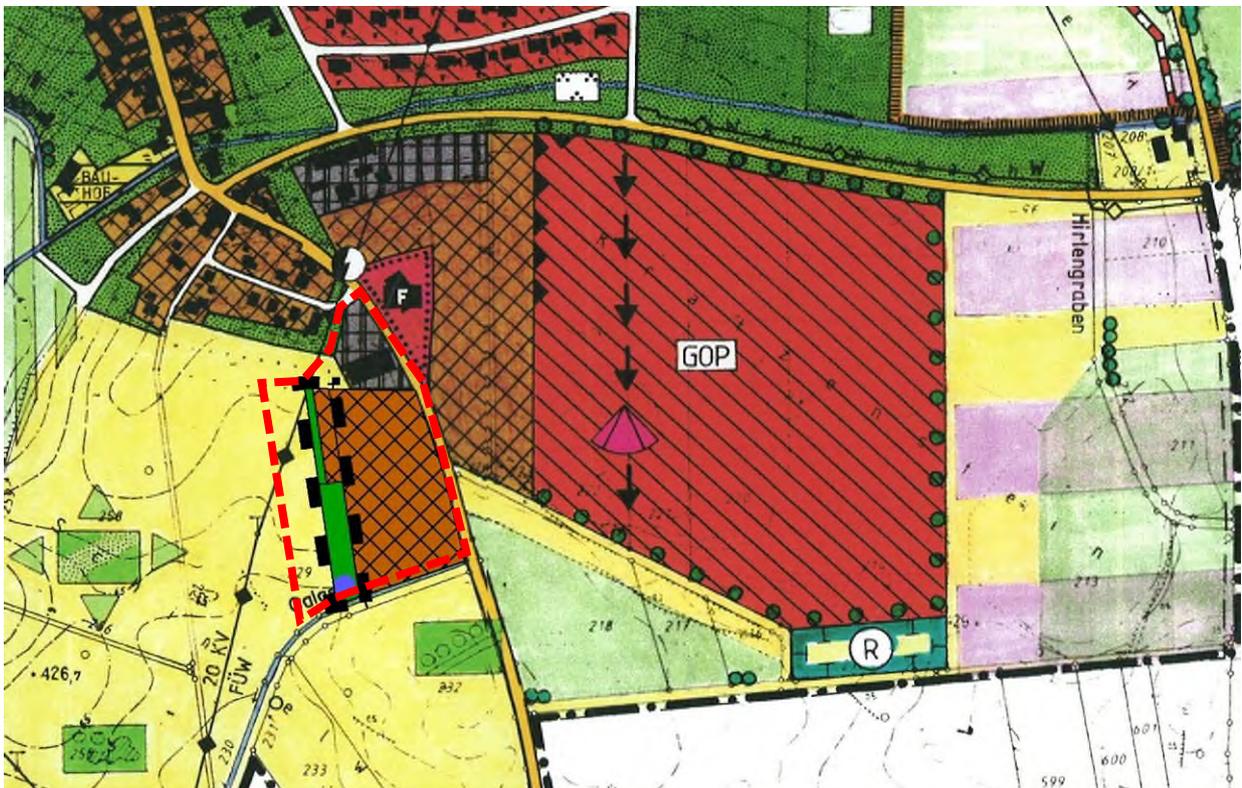


Abbildung 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan des Markt Weidenbach mit Umgriff des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes weitestgehend gemischte Bauflächen dar. Für den Erweiterungsbereich ist teilweise eine landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Schimmelwasen“ ist die Erweiterung und Anpassung des Mischgebietes gem. § 6 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 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Änderung betrifft die Erweiterung der gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO im Bereich der Bebauungsplanerweiterung.

Die Änderung entspricht den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde Weidenbach. Die geringfügige Änderung bzw. Erweiterung ergänzt die angrenzenden gemischten Bauflächen.

3.2. rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 3: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung beinhaltet vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 10 „Schimmelwasen“. Ziel der Änderung und Erweiterungen ist die vorgesehene Mischgebietsfläche als eine Einheit flexibel nutzen zu können. Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Flächen und der gemischten Bauflächen im Bereich der derzeit festgesetzten privaten Grünflächen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 bleibt bestehen, so dass wie bisher ein hoher Anteil an Grünflächen innerhalb des Gebiets sichergestellt ist.

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit der vorgesehen Erweiterung ebenfalls überplant. Diese wird in der Eingriffs- und Ausgleichskonzept berücksichtigt.

3.3. Landes- und Regionalplanung

Die Marktgemeinde Weidenbach liegt im allgemein ländlichen Raum, entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese verbindet das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Gunzenhausen.

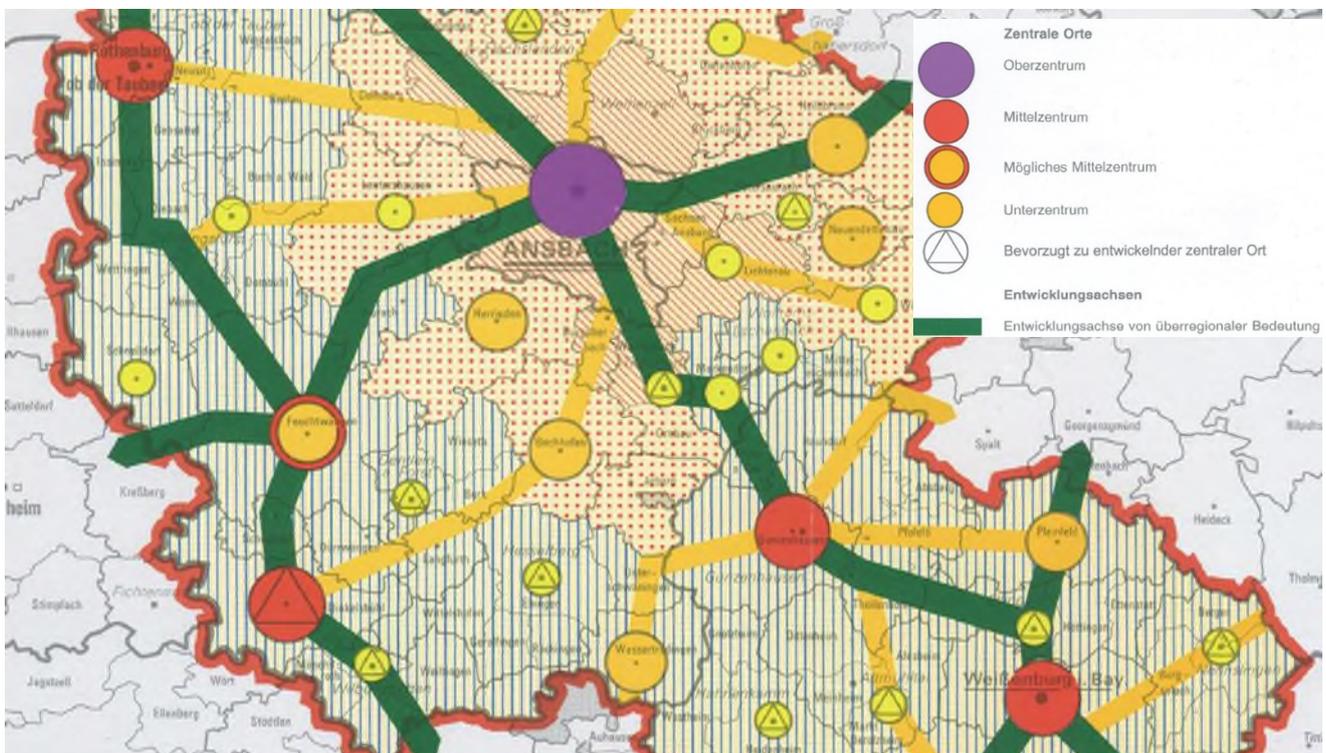


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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 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.

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.

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.

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.

RP 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, Abs. 1 und 4

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

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und Erweiterung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung von Mischgebietsflächen eines erschlossenen Mischgebietes. Es können Synergien durch den Bestand genutzt werden.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,5 kann wie bisher, ein vergleichsweise hoher Anteil an Grün- und Freiflächen gewährleistet werden. Die festgesetzte Randeingrünung, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme dient, wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden und gleichzeitig der Ausgleichsbedarf auf externen landwirtschaftlich genutzten Flächen reduziert.

4. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine geringfügige Änderung bzw. Erweiterung eines bestehenden Mischgebietes. Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

Der ansässige Betrieb plant eine Erweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Für diese Flächen soll nun mit vorliegender Planung bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der günstigen Lage am Ortsrand, geprägt durch gemischte Bebauung, mit guter verkehrlicher Anbindung und der Nutzung von Synergieeffekten durch den bestehenden Betrieb wird von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen. Darüber hinaus sind aktuell im Markt Weidenbach keine alternativen Grundstücke zur gewerblichen Nutzung vorhanden.

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

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

Die Art der baulichen Nutzung wird für [das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs](#) wie bisher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosßflächenzahl (GFZ) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe ist 428,75 m über Normalnull festgesetzt, das entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der bestehenden Gebäude.

[Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 bleibt bestehen, so dass auch wie bisher ein vergleichsweise hoher Anteil von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet wird. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt ebenfalls, wie in der rechtskräftigen Fassung festgesetzt, unverändert bestehen. Lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 10,5 m auf 13,8 m erhöht um die Bauflächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizient nutzen zu können. Die mit der Änderung und Erweiterung vorgesehene Höhe, ist noch als städtebaulich verträglich anzusehen.](#)

Die Baugrenzen werden über den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, um dem Betrieb einen möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen. Die Abstandsflächen sind gemäß BayBO in ihrer rechtswirksamen Fassung anzuwenden, dass die Bebauung trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten. [Ziel soll eine flexible bauliche Nutzung des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs sein.](#)

Im gesamten Baugebiet gilt [wie bisher die abweichende Bauweise](#). Einzelgebäude sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich.

[Die Grünordnerischen Festsetzungen](#) setzen die Pflanzgebote auf dem Grundstück fest

[Auf die bisher lagemäßig festgesetzten privaten Grünflächen wird mit der Änderung und Erweiterung verzichtet. Der Anteil an Grünflächen sowie der Anteil an Gehölzpflanzung ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen der maximal zulässigen befestigten Fläche und des Pflanzgebotes in Abhängigkeit der befestigten Flächen, sowie die Randeingrünung, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs gesichert wird.](#)

[Durch die festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten kann hier eine angemessene Qualität der Grünflächen sichergestellt werden.](#)

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wurde bilanziert und [teilweise innerhalb des Geltungsbereichs \(Randeingrünung\) und teilweise auf einer externen Fläche \(Herstellung einer Streuobstwiese\) festgesetzt.](#)

Zur detaillierten Beschreibung der Grünordnung wird an den Umweltbericht verwiesen, der als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Zur baulichen Gestaltung der Gebäude sind als zulässige Dachformen, Sattel- Pult und Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 28° zulässig. Diese Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Um den artenschutzrechtlichen und den klimatischen Belangen Rechnung zu tragen, werden Vorgaben zur Beleuchtung festgesetzt und vorgegeben, dass die versiegelten Flächen auf das unabdingbare Maß zu beschränken sind.

6. Erschließung

6.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung vollständig erschlossen. Die Erweiterung erfordert keine zusätzlichen Erschließungsstraßen.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehenden Versorgungssystem.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem des Markt Weidenbach zugeführt.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist über ein Regenwasserkanalnetz den Regenrückhalteflächen auf dem Grundstück zuzuführen. Der Überlauf der Rückhalteflächen kann gedrosselt in den südlichen Vorfluter (Oberer Galgengraben) geleitet werden. Die Bemessung des erforderliche Rückhaltevolumen sowie eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind im Zuge der Genehmigungsplanung zu erbringen.

6.3. Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für die Bauvorhaben im Geltungsbereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

7. 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.

Durch die Erweiterung der gemischten Bauflächen sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende bestehende Bebauung zu erwarten. Im Mischgebiet sind wie bisher lediglich Betriebe zugelassen, die die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören.

8. 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.

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

10. 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.

11. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff und direkter Umgebung befinden sich keine kartierten Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

12. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Erweiterung des Mischgebietes findet im Wesentlichen auf einer intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche, die derzeit durch Strukturarmut und Artenarmut gekennzeichnet ist, statt.

Zur Einschätzung der möglichen Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine worst-case Abschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, unter Punkt 2 beschrieben.

Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen enthalten. CEF – Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde erstellt und liegt der Begründung als gesonderter Teil (Anlage 1) bei. Im Umweltbericht ist die Umweltprüfung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung enthalten.

Aufgestellt:

Herrieden, 16.12.2024 / 14.07.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlage:

Umweltbericht, Stand 07/2025