

# Begründung

zur Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 21, Gewerbegebiet

Entwurf, Stand 14.12.2018

## 1. Anlass der Planung

Das Baugebiet wird ausgewiesen, um vor allem einheimischen Gewerbetreibenden Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Um dies zu ermöglichen, wurde die Aufstellung des o.g. B-Planes mit zu integrierender Grünordnung beschlossen.

Der B-Plangeltungsbereich bezieht sich auf die im FNP dargestellten Flächen.  
Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Seitens der Gemeinde Weihenzell wurden im Vorfeld der Planungen verschiedene alternative Planungsstandorte geprüft:

Die Gewerbegrundstücke östlich des Sportgeländes sind in Privatbesitz. Über diese kann die Gemeinde nicht frei verfügen. Auf dem privaten Grundstück Fl.Nr. 2088 wird eine Bebauung für eine große gewerblich genutzte Halle (Hackschnitzelanlage mit BHKW) erfolgen. Die Restfläche der im Privatbesitz stehenden Flächen verringert sich entsprechend. Des Weiteren ergibt sich dadurch ein teilweiser Lückenschluss. Auch die weiteren privaten Gewerbeflächen stehen kurz- und mittelfristig für eine bauliche Entwicklung jederzeit zur Verfügung und entsprechen somit auch den städtebaulichen Zielen.

Die Gemeinde Weihenzell verfügt aktuell über keine freie Gewerbefläche. Sämtliche gemeindliche Flächen wurden zwischenzeitlich an Gewerbetreibenden verkauft bzw. wurden Interessenten per Gemeinderatsbeschluss fest zugesagt.

Aktuell gibt es vier Anfragen von örtlichen Gewerbetreibenden und eine Anfrage von zwei auswärtigen Gewerbetreibenden für den Erwerb von Gewerbegrundstücken.

Derzeit besteht aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Vier noch nicht bebaute Gewerbegrundstücke werden voraussichtlich im kommenden Jahr bebaut werden.

Mit der geplanten Erweiterungsfläche sollen die Nachfragen gedeckt und dadurch wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Grundstücke der geplanten Erweiterungsfläche wurden seitens der Gemeinde Weihenzell erworben.

Die Ausweisung der Erweiterung des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Größe (rd.5,4 ha netto) ist aufgrund der sehr starken Nachfrage an Gewerbegrundstücken für die Gemeinde Weihenzell wichtig und auch angemessen. Dadurch können wichtige wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch den direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet wird auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aus städtebaulichen Gesichtspunkten geachtet.

Die Erschließung der neu geplanten Gewerbeflächen erfolgt nach Bedarf.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung sollen gut unterteilbare Gewerbezellen entstehen.

Auf dargestellter Planungsbasis beabsichtigt die Gemeinde den Erwerb der notwendigen Flächen.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

- Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücksnummern befinden sich im Eigentum der Gemeinde Weihenzell
- Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Weihenzell liegt vor.
- Die Gemeinde Weihenzell erschließt die künftigen Flächen.
- Die parallellaufende Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Weihenzell berücksichtigt die geplanten Gewerbeflächen.
- Planungsgrundlage ist die digitale Flurkarte mit Stand 2018.

### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

In der vorhandenen Flächennutzungsplanung der Gemeinde Weihenzell sind die betroffenen Flächen noch nicht erfasst. Die nötige Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

### **5. Räumlicher Geltungsbereich**

Das in der Gemarkung Weihenzell befindliche Planungsgebiet umfasst im Geltungsbereich folgende Flurstücke: Fl. Nr. 2122, 2124, 2125, sowie 2121 Teilfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,3741ha und liegt im Südwesten von Weihenzell.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch das vorhandene Gewerbegebiet
- Im Osten: durch die Ortsverbindungsstraße nach Wippendorf
- Im Süden: durch Waldflächen
- Im Westen: durch die Kreisstraße AN 9

Das Planungsgebiet ist eben.

Die Grundwasserverhältnisse und Bodenverhältnisse wurden nicht geprüft.

### **6. Geplante bauliche Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Vorgesehen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise zugelassen sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist seitens der Gemeinde Weihenzell nicht vorgesehen. Die Gemeinde wird es aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Gemeinde ist Eigentümer sämtlicher Grundstücke im künftigen Gewerbegebiet) selbst steuern, dass keine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht. Eine gesonderte Regelung in den Festsetzungen

### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, kann eine Baulandumlegung in Teilflächen des Geltungsbereiches notwendig sein.

## 8. Erschließung

Das Gewerbegebiet ist an das öffentliche Straßennetz (AN 9 und Ortsverbindungsstraße Weihenzell-Wippendorf) über die bestehende Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes im Norden angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennkanalsystem.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der MDN gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllbeseitigung des Landkreises Ansbach sichergestellt.

## 9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

## 10. Eingriffsregelung

Durch § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes) in der Bauleitplanung vorgegeben und konkretisiert.

Wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnungsplanes stellt der sog. „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dar.

Demnach sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Wegen des zu erwartenden Versiegelungsgrades als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und der Einordnung in die Kategorie A nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Ministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) und der besonderen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild scheidet das „Vereinfachte Verfahren“ gemäß Leitfaden aus, so dass das so genannte Regelverfahren zur Anwendung kommt.

### 10.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nach ihrem Bestand beurteilt und eingestuft; die Beurteilung ergibt sich aus der Zusammenschau der Bedeutung der Schutzgüter.

Es werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima und Landschaftsbild berücksichtigt:

#### Kategorie I

Gebiete geringer Bedeutung:

Intensiv genutztes Grünland, lt. Leitfaden

### 10.2.1 Einstufung der geplanten Nutzung gemäß Leitfaden

Geplante Nutzung:	Gewerbegebiet
Größe:	6,3741 ha Geltungsfläche = Eingriffsfläche
Festgesetzte GRZ:	0,8
Einstufung der Eingriffsschwere:	Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

## 10.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Verlust von 3 Brutrevieren der Feldlerche
  - Verlust potentiellen Lebensraumes
  - Durch Bodenversiegelung Verlust des Bodenkörpers als Lebensraum
- Mittlere Auswirkungen in der Fläche

### Schutzgut Wasser:

- Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung
  - Bei tieferer Absenkung des Bodenprofils Eingriffe in das Grundwasser durch Bebauung
- Mittlere Auswirkungen in der Fläche

### Schutzgut Boden:

- Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsanlagen
  - Veränderung des Bodenaufbaus durch Abgrabungen und Aufschüttungen im Gebiet.
- Mittlere Auswirkungen in der Fläche

### Schutzgut Klima und Luft:

- Veränderung des Mikroklimas
- Geringe Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen.
- Geringe Auswirkungen zu erwarten.

Eine ausführliche Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Bewertung befindet sich im beigefügten Umweltbericht.

## 10.3 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die innerhalb des Geltungsbereiches bebaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen auf das erforderliche Maß beschränkt.

An den Rändern Osten und Süden sind öffentliche Grünflächen mit Biotopgestaltungsmaßnahmen als Eingrünung festgesetzt.

### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Entwicklung von Lebensräumen für Fauna und Flora am südlichen Rand des Gewerbegebietes und naturnahe Gestaltung des Regenrückhalte-Anlagen im Nordosten als öffentliche Grünfläche
- Entfernen von Oberboden/ Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit September bis Februar
- Bei verzögertem Baubeginn bis in die nächste Brutperiode: In der Zeit März bis August Unterbinden neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung, ggf. Vergrämung durch Flatterbänder gemäß der Handlungsanweisungen der saP
- Umgang mit Boden wie unter Schutzgut Boden beschrieben
- Alle in der saP genannten Empfehlungen.

### Schutzgut Wasser:

- naturnahe Wasserrückhaltung der Gewerbe- und Straßenentwässerung
- naturnahe Wasserrückhaltung der südlichen Waldfläche
- Stellplätze als wasserdurchlässige Beläge ausbauen

### Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel
- naturnahe Wasserrückhaltung
- ordnungsgemäße Oberbodenlagerung und -verwendung

### Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Höhenbegrenzung der Gebäude zum umgebenden Gelände
- Situierung des Gewerbegebietes in topografisch günstiger Lage ohne wesentliche Fernwirkung
- Eingrünungsmaßnahmen gemäß Schutzgut Arten und Lebensräume

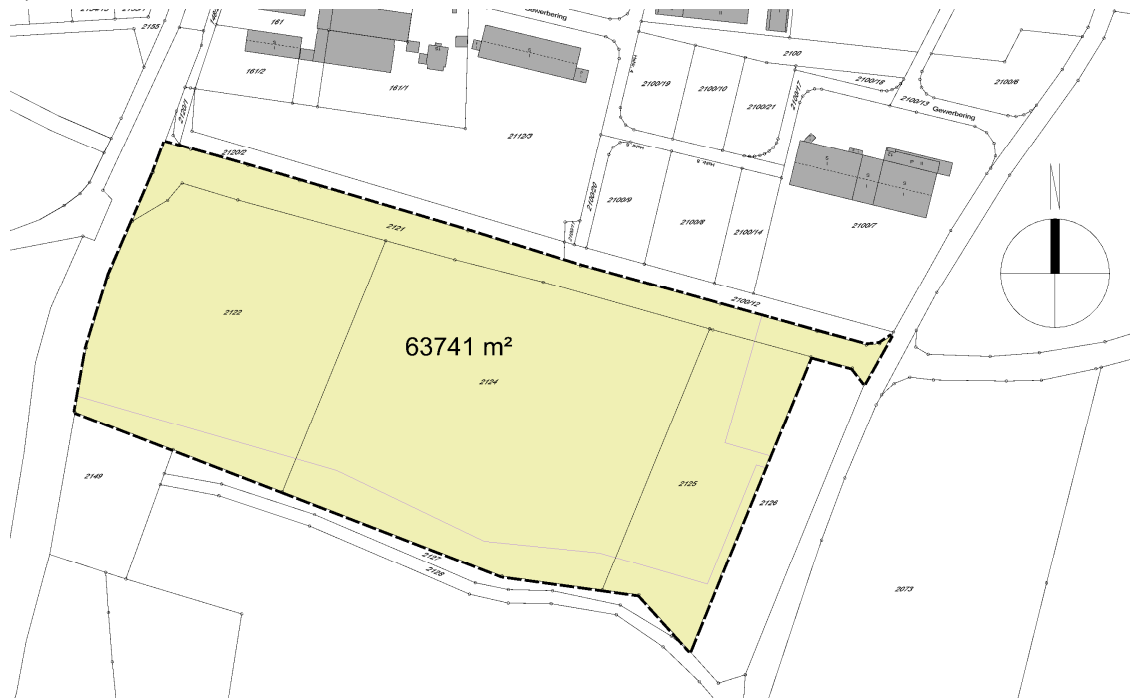
## 10.4 Ökologische Bilanzierung

Da es sich bei der Bebauung mit einer GRZ von 0,8 um eine verdichtete Bebauung mit niedrigen Eingriffen in Natur und Landschaft und in das Landschaftsbild handelt; zudem Vermeidungsmaßnahmen die Eingriffstiefe innerhalb der Maßnahme reduzieren, wird ein

### Kompensationsfaktor von 0,3

festgelegt.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen bezieht sich nur auf die reinen Bebauungs- und Verkehrsflächen des Bebauungsplans. Diese Gesamtfläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt **6,3741 ha**.



Darstellung der Fläche des gesamten Geltungsbereiches

Es ergeben sich folgende Berechnungen:

Gesamtfläche Geltungsbereiches = Eingriffsfläche: **6,3741 ha**

Kompensationsfaktor: 0,3

Benötigte Ausgleichsfläche:  $6,3741 \times 0,3 =$  **1,9122 ha**  
außerhalb des Gewerbegebiets

## 10.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Als Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a BauGB werden somit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Fläche von ca. 1,6223 ha außerhalb des Geltungsbereiches gebraucht.

Als externe Ausgleichsflächen werden folgende Flurstücke herangezogen:

### Ausgleichsfläche 1:

Teile des Flurstücks 1160, Gemarkung Gebersdorf.

Die anrechenbare Größe der Fläche beträgt. 0,6144 ha.

Strukturschaffung in freier Feldflur durch Anlage eines Blüh- oder Brachestreifens

Maßnahmendurchführung erfolgt als CEF-Maßnahme, d.h. die Maßnahme muss fertiggestellt sein, bevor Erdbaumaßnahmen auf dem Baugebiet begonnen werden.

### Ausgleichsfläche 2:

Teilfläche des Flurstücks 1228, Gemarkung Wernsbach.

Die anrechenbare Größe der Fläche beträgt. 1,1097 ha.

Gestaltung/Entwicklung als Biotopkomplex mit Magerrasen, Wiesenextensivierung, Streuobst-Pflanzung, Wechselbrache. Maßnahmenkonkretisierung wird im Textteil ausgeführt.

### Ausgleichsfläche 3:

Flurstück 487, Gemarkung Weihenzell.

Die anrechenbare Größe der Fläche beträgt. 0,1894 ha.

Gestaltung/Entwicklung als, Wiesenextensivierung mit Streuobst-Pflanzung.

Die Maßnahmenkonkretisierung auf den einzelnen Flächen wird im Textteil ausgeführt.

Alle 3 Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Ausgleichsfläche außerhalb des Gebiets

anrechenbar mit 100 %:

Ausgleichsfläche 1: 0,6144 ha

Ausgleichsfläche 2: 1,1097 ha

Ausgleichsfläche 3: 0,1894 ha

**Summe Ausgleichsflächen: 1,9135 ha**

## Ausgleichsflächenzuordnung

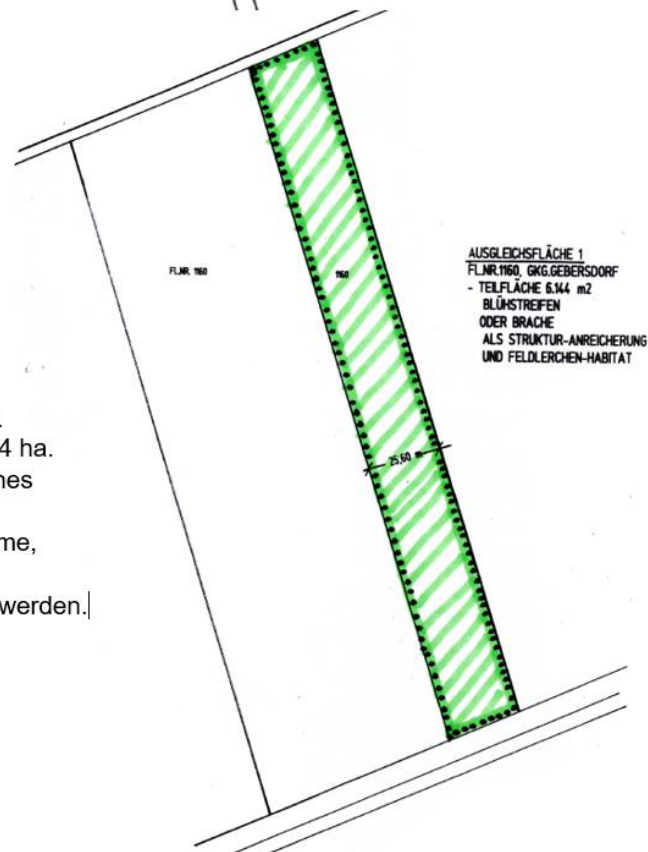
Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Eingriffsfläche von insgesamt 6,3741 ha werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches mit einer Fläche von 1,9135 ha zugeordnet.

- Fl.St. 487 Teilfläche Gkg. Weihenzell, 0,1894 ha Wiesenoptimierung und Wild- und Streuobstpflanzung
- Fl.St. 1228, Teilfläche Gkg. Wernsbach, 1,1097 ha Biotopkomplex aus Wechselbrache, Magerrasen, Wiesenextensivierung Streuobst
- Fl.St. 1160, Gkg Gebersdorf 0,6144 ha, Brache- oder Blühstreifen, Herstellung als CEF-Maßnahme gemäß den Anforderungen der saP

Die benötigten Ausgleichsflächen werden ausschließlich dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen kompensieren die Auswirkungen auf die Schutzgüter und beziehen sich daher auf die durch die Planung beeinflussten Schutzgüter.

Die konkreten Maßnahmen zu den einzelnen Ausgleichsflächen werden im Textteil aufgeführt.



**Ausgleichsfläche 1:**

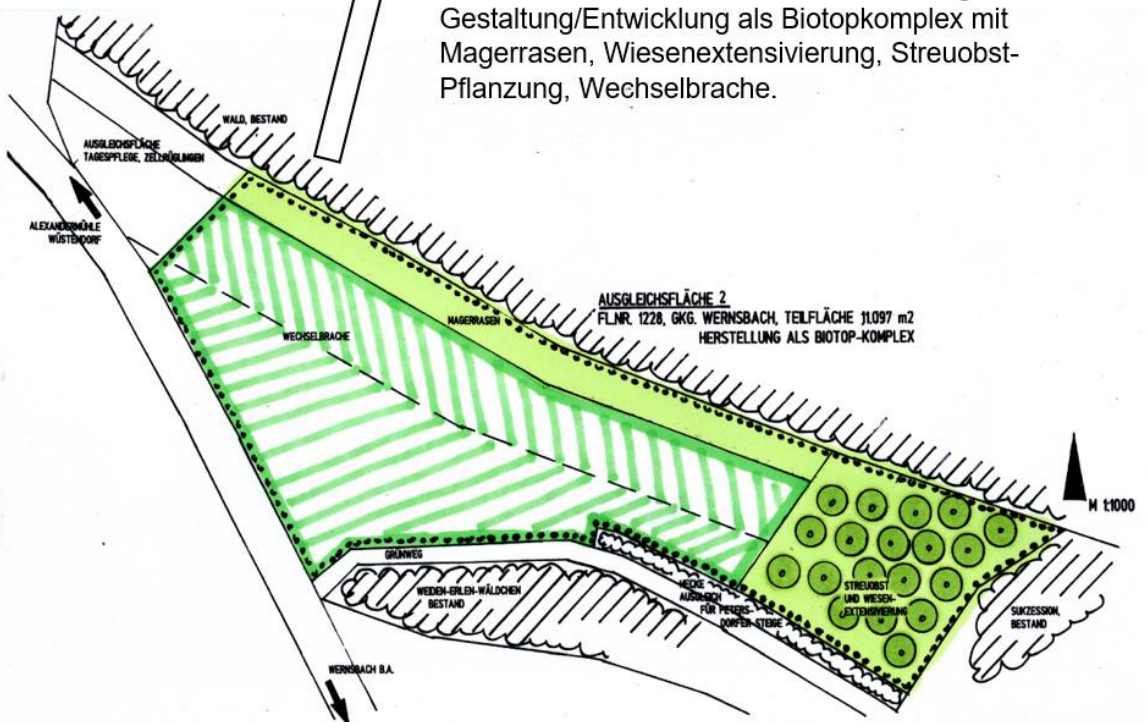
Teile des Flurstücks 1160, Gemarkung Gebersdorf.  
 Die anrechenbare Größe der Fläche beträgt. 0,6144 ha.  
 Strukturschaffung in freier Feldflur durch Anlage eines  
 Blüh- oder Brachestreifens  
 Maßnahmedurchführung erfolgt als CEF-Maßnahme,  
 d.h. die Maßnahme muss fertiggestellt sein, bevor  
 Erdbaumaßnahmen auf dem Baugebiet begonnen werden.





**Ausgleichsfläche 2:**

Teilfläche des Flurstücks 1228, Gemarkung Wernsbach. Die anrechenbare Größe der Fläche beträgt 1,1097 ha. Gestaltung/Entwicklung als Biotopkomplex mit Magerrasen, Wiesenextensivierung, Streuobst-Pflanzung, Wechselbrache.







**Ausgleichsfläche 3:**  
 Flurstück 487, Gem. Weihenzell.  
 Die anrechenbare Größe der Fläche beträgt 0,1894 ha.  
 Gestaltung / Entwicklung als, Wiesenextensivierung mit Streuobst-Pflanzung.

## 11. Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Die aufgrund dieser Prüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als eigenständige Anlage/ Teil der Begründung zum Entwurf beigelegt.

## 12. Flächenanteile

Geltungsbereich gesamt,		6,3741 ha
darin	Grundstücksflächen:	5,0975 ha
	Flächen für Straße und Wege, öffentlich	0,3097 ha
	Regenrückhalteteich:	0,2738 ha
	Grünflächen öffentlich:	0,6931 ha
	Ausgleichsflächen	1,9135 ha

### 13. Planungsbeteiligte

Planungshoheit: Gemeinde Weihenzell  
Herr Bürgermeister Gerhard Kraft  
Ansbacher Straße 15  
91629 Weihenzell  
Tel. 09802 / 9501 – 0

Bauleitplanung Bebauungsplan: SCHEUENSTUHL  
Ingenieurbüro BAU  
Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl  
Äußere Ansbacher Str. 16  
91629 Weihenzell  
Tel. 09802 / 95 89 670

Bauleitplanung Grünordnungsplan  
mit Umweltbericht  
Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. FH Susanne Wolf  
Dombachstraße 183  
91522 Ansbach  
Tel. 0981 / 46089977

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Diplom-Biologe  
Ulrich Meßlinger  
Am Weiherholz 43  
91604 Flachslanden  
Tel. 09829 / 94120

---

Aufgestellt: Weihenzell, 14.12.2018

Gemeinde Weihenzell

Kraft, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro BAU, Scheuenstuhl

Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl