



GEMEINDE WINDELSBACH

(Landkreis Ansbach)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

“Betriebsansiedlung Pevak“ im OT Nordenberg

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 12. August 2020

.....

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesplanerische Ziele	7
3.2	Landschaftsplan	7
4.	Natur und Landschaft	8
4.1	Allgemein	8
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsplanung -	8
4.3	Umweltbericht	8
5.	Fremdleitungen	9
6.	Erschließung	10
6.1	Straßen und Wege	10
6.2	Kanalisation	10
6.3	Wasserversorgung	11
6.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	11
6.5	Gasversorgung	11
6.6	Fernmeldeanlagen	11
6.7	Abfallentsorgung	11
6.8	Denkmalschutz	12
7.	Geplante bauliche Nutzung	13
7.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO	13
7.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	13
8.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	14
8.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	14
8.2	Fassaden	14
8.3	Höheneinstellung	14
8.4	Überbaubare Fläche	14
9.	Größe des Baugebietes	15
10.	Bodenordnende Maßnahmen	15
11.	Immissionen	15
12.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
12.1	Randeingrünung	16
12.2	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen	16
12.3	Abwägung der Belange von Natur und Landschaft	18
12.4	Pflanzenauswahllisten, Heckenpflanzschema, Gehölzliste	20
13.	Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	22
14.	Weitere Hinweise	22

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Windelsbach hat in ihrer Sitzung am 16.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsansiedlung Pevak“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist die Absicht des bereits örtlich ansässigen Unternehmens Pevak seinen Betrieb zu erweitern und zu modernisieren.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha (Geltungsbereich) und ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, Abs. 2, Punkt 4 festgesetzt.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebsansiedlung Pevak“ liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Nordenberg.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. eine Biogasanlage, im Osten durch das bestehende dörfliche Mischgebiet, im Süden durch ein bestehendes Wohnbaugebiet und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst das Flurstück Nr.1/2 auf der Gemarkung Nordenberg.

Das Gelände befindet sich im Besitz der Firma Pevak, liegt im Naturpark Frankenhöhe und wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaftet.

Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 447,00 m ü. NN im Südosten bis zu ca. 444,00 m ü. NN im Westen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung. Im Süden an die „Schweinsdorfer Straße“ mit der hier anliegenden Wohnbebauung.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Windelsbach liegt westlich des Verdichtungsraumes Nürnberg - Fürth - Erlangen und südöstlich des Verdichtungsraumes Würzburg, nahe der Bundesautobahn A 7 Würzburg - Ulm, einer bundesweiten Entwicklungsachse.

Nürnberg, das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Mittelfrankens liegt ca. 85 km entfernt (Richtung Osten); Würzburg als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum Unterfrankens liegt ca. 75 km nördlich. Ansbach als Regierungssitz Mittelfrankens liegt ca. 30 km südöstlich.

Das Zentrum Würzburg ist über die Bundesautobahn A 7 und das Zentrum Nürnberg über die A 7 und A 6 erreichbar. Die Anschlussstellen Bad Windsheim bzw. Rothenburg ob der Tauber sind jeweils ca. 10 km entfernt.

Die östlich verlaufende Bundesstraße B 13 (Ansbach - Würzburg) ist über die St 2245 über Oberdachstetten zu erreichen.

Die Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg ist für Anwohner der Gemeinde Windelsbach über den Bahnhof Steinach (nördlich von Windelsbach) erreichbar.

Die Ausweisung des Mischgebietes dient dem Gewerbebetrieb Pevak zur Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Betriebs.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Windelsbach.

Da sich der aktuelle Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht mit dem geplanten Vorhaben deckt, wird zeitgleich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß BauGB § 12 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit seinen Anlagen in der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 07.12.2020 in den Räumen der

Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg o. d. T.,
Laiblestraße 31, 91541 Rothenburg o.d.T., Zimmer Nr. 24,
Montag bis Freitag von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
und Donnerstag zusätzlich von 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

und in der

Gemeinde Windelsbach, Rothenburger Sr. 5, 91635 Windelsbach,
mittwochs von 18.00 – 20.00 Uhr und freitags von 8.00 – 11.30 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Zeitgleich wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 durchgeführt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1a der Erläuterung beigefügt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom **XX.XX.XXXX**.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom **XX.XX.XXXX** mitgeteilt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen / Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom **XX.XX.XXXX** als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am **XX.XX.XXXX** zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ab dem **XX.XX.XXXX** bis zum **XX.XX.XXXX** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am **XX.XX.XXXX**.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom **XX.XX.XXXX**.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1b der Erläuterung beigefügt.

Die abschließende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom **XX.XX.XXXX**.

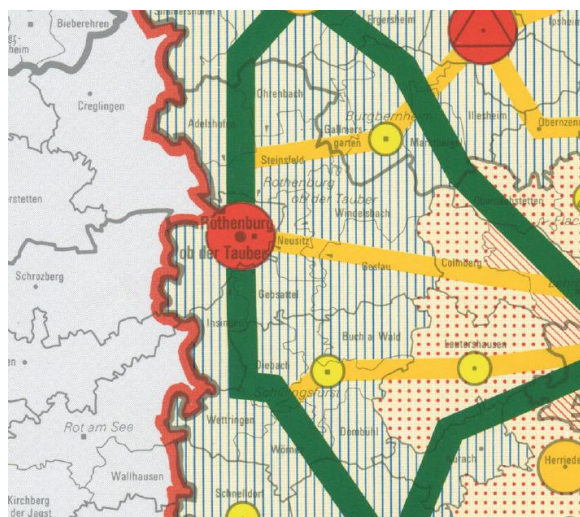
Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom **XX.XX.XXXX** mitgeteilt.

In der Sitzung vom **XX.XX.XXXX** fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsansiedlung Pevak“ im Ortsteil Nordenberg.

3.1 Landesplanerische Ziele

Die Gemeinde Windelsbach gehört entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) und der Teilfortschreibung 2018 zum Allgemeinen ländlichen Raum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das LEP sowie der Regionalplan 8 der Region Westmittelfranken legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.



Auszug aus dem Regionalplan 8
West-Mittelfranken (Karte,
Raumstruktur)

Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden. Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. Dabei soll im Interesse der Entwicklung der gesamten Region die Stadt Ansbach als mögliches Oberzentrum weiter gestärkt werden.

Die Gemeinde liegt im Nahbereich der Stadt Rothenburg ob der Tauber. Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet BI (neu) „Naturpark Frankenhöhe“.

3.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Windelsbach ist ein Landschaftsplan aufgestellt worden. Der Landschaftsplan wurde am 23.01.2001 rechtswirksam gültig.

4. Natur und Landschaft

4.1 Allgemein

Die bestehende Fläche des Plangebietes ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Naturpark Frankenhöhe liegt.

Ergänzend zu der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan hat der Bauwillige den Landschaftsarchitekten Michael Schmidt, Feuchtwangen mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes beauftragt. Weiterhin wurde durch den Dipl. Biologen Ulrich Meßlinger ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die Ergebnisse, Auflagen und Festsetzungen der Grünordnung (siehe Punkt 12) sind in den Planteil des Bebauungsplanes integriert worden.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsplanung -

Die Ausführungen sind den beiliegenden Fachberichten zu entnehmen.

4.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als eigenständiges Dokument den Planunterlagen bei.

5. Fremdleitungen

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Im Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Versorgungsstrasse, die den gemeindlichen Kanal, eine Gasleitung sowie eine Nahwärmetrasse beinhaltet.

Hierfür wird ein Schutzstreifen mit einer Breite von insgesamt 6,0 m vorgesehen, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Parkplätze, Abstellflächen und Zufahrten sind zugelassen.

Weitere Fremdleitungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Aufgrund der Nutzung des Flurstückes als landwirtschaftliche Fläche ist jedoch mit Drainageleitungen zu rechnen. Diese sind für die angrenzenden Flächen als System zu erhalten. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden.

6. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsansiedlung Pevak“ wird parallel zum Vorhabens- und Erschließungsplan durchgeführt.

Um spätere Konflikte bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden, ist der Objektplaner im laufenden Verfahren eingebunden.

Folgende Träger öffentlicher Belange sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Gemeinde Windelsbach
- Deutsche Telekom AG
- Landratsamt Ansbach, Kreisbrandrat
- Energieversorger

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

6.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die bestehende gemeindliche Erschließungsstraße „Schweinsdorfer Straße“.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberfläche werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Entsprechende Informationen sind im Vorhabens- und Erschließungsplan hinterlegt.

6.2 Kanalisation

Der Ortsteil Nordenberg der Gemeinde Windelsbach verfügt über eine eigene Kläranlage, an die das Projektareal ordnungsgemäß angeschlossen wird.

Der Anschluss des Projektareals erfolgt an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Windelsbach.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Als Leuchtmittel sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen als Strahler bzw. Wegebeleuchtung zu verwenden

6.5 Gasversorgung

nicht vorgesehen

6.6 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom AG.

6.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Ansbach geregelt.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Bestehende Telekommunikationslinien müssen ggf. verlegt werden und dürfen nicht überbaut werden.

Sollten im Näherungsbereich zu bestehenden Kabel- und Rohranalgen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind die hierdurch entstehenden Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzung zu übernehmen.

6.8 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler vorhanden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

7. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Nordenberg und schließt an erschlossenen Flächen (Mischgebiet bzw. Wohngebiet) an.

Die überplante Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Durch die Bebauung wird das Plangebiet optisch stark verändert. Durch die mäßige Bebauung in Hinsicht auf die Bauhöhe und die Größe der Baukörper passt sich das Mischgebiet an die bestehende Bebauung an.

Durch die Erschließung des Mischgebietes soll dem Unternehmen Pevak die Möglichkeit gegeben werden, den Betrieb zu erweitern und zu modernisieren.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

7.1 **Art,** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, Abs. 2, Punkt 4 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) darf max. 457,00 m ü.NN betragen.

Selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebswohnungen sind mit einem 10 - 45° geneigten Satteldach-, Walm- oder einem Pultdach mit einer Neigung von 10 - 28° zu versehen.

7.2 **Maß,** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2.

8. Bebauung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

8.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° - 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 28°.

Hauptgebäude und Nebengebäude dürfen mit Ziegel- und Dachsteinen in den Farben rot, braun, grau und schwarz oder mit Zinkblechdeckung bzw. anderen metallischen Dacheindeckungen erstellt werden.

8.2 Fassaden

Für die Fassadengestaltung ist keine Farbpalette vorgegeben.

Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.

Zur Minimierung des Vogelschlages sind keine größeren, spiegelnden Glas- und Fassadenflächen zulässig.

8.3 Höheneinstellung

Die Höheneinstellung ist in den Festsetzungen geregelt.

Festgesetzt wurde eine maximal zulässige Firsthöhe von 457,00 m ü.NN.

8.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

In dem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich sind bauliche Anlagen weitestgehend unzulässig. Ausnahme sind notwendige Zufahrten.

9. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 0,64 ha	= 100,0 %
./. Befestigte Fläche	ca. 0,23 ha	= 36,6 %
./. Gebäude, Hallen, Stellplätze usw	ca. 0,10 ha	= 15,0 %
./. Grünfläche	ca. 0,31 ha	= 48,4 %

10. Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück im Geltungsbereich befindet sich im Besitz des Bauwilligen.

11. Immissionen

Das Plangebiet liegt nicht im unmittelbaren Bereich von überörtlichen Straßen, sodass nicht mit Beeinträchtigungen infolge von Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Die Betriebszeiten der Firma Pevak haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung. Am Wochenende entstehen keine Lärmemissionen.

12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe beiliegenden Grünordnungsplan/ Erläuterung zur Grünordnung

12.1 Randeingrünung

Das Plangebiet wird nach Norden und Westen zur freien Landschaft mit einer 3-reihigen Hecke nach Auswahlliste und Pflanzschema eingegrünt.
Im Südwesten und Süden, entlang der „Schweinsdorfer Straße“, wird eine Baumreihe aus 10 Laubbaumhochstämmen 1. Ordnung (H, 3xV, mB, StU 18 – 20 cm) entsprechend Auswahlliste gepflanzt.

12.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Folgende in der saP beschriebene Maßnahmen sollen zur Vermeidung (M) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) dienen: Da projektbedingt potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten verändert bzw. überbaut werden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft sowohl den Verlust von Lebensstätten als auch das Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen (vgl. Urteil des Bayerischen VGH vom 30.03.2010, 8 N 09.1861 - 1868, 8 N 09.1870 - 1875). Die Ermittlung der Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

V1: Vermeidung von Störungen

Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Oktober) erfolgen keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.

V2:

Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf potenzielle Flugrouten, Querungsbereiche, Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern gesteuert.

V3:

Es wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (v.a. Reptilien, Amphibien, auch Igel, Spitzmäuse u.a.) entstehen, z.B. durch bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut.

V4:

Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von evtl. Einfriedungen oder freistehenden Mauern alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, sodass sie für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

V5:

Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 100 Mio. Vögeln pro Jahr in Deutschland (LAG VSW in Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) wird zur Minimierung des Vogelschlages auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (z.B. in Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017, und Neubau Paulaner-Brauerei in München-Langwied). Ausführlichere Hinweise hierzu werden z.B. gegeben unter <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/gefaehrdungen/11932.html> und unter <http://vogelglas.vogelwarte.ch/>.

CEF- Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.3 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

1) Berechnung Kompensationsbedarf:

Durch die geplante Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen, wird die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung - BayKompV) angewendet.

Biotoptypenbeschreibung laut saP: Bei den auf der Planungsfläche vorkommenden Biotoptypen handelt es sich um weit verbreitete Lebensraumtypen (Wirtschaftswiese), die in kurzer Zeit wiederherstellbar oder entwickelbar sind.

Der Eingriff in die Wiesenfläche von 3.200 m² wird in Biotoptyp G11 Intensivgrünland eingestuft:

Wertpunkte

Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor x Fläche = Kompensationsbedarf

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen	Bewertung in Wertpunkten	Betroffene Fläche m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland	3	3.200	1	9.600
Gesamt				9.600

2) Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:

Als Kompensationsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereiches eine bisher intensiv genutzte Acker- und Wirtschaftswiesenfläche auf einer Fläche von 2.000 m² extensiviert.

Extensive Wiese

Die Wiese wird zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2.Schnitt ab September.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein „Wälzverbot“ festgesetzt, d.h. kleine Unebenheiten, die z.B. durch Überschwemmungen auftreten, sollen auf der Fläche belassen werden.

Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV

Wertpunkte Prognosezustand – Wertpunkte Ausgangszustand = Aufwertungsfaktor

Ausgleichsfläche (m²) = Kompensationsumfang (Wertpunkte): Aufwertungsfaktor

Betroffene Biotop- /Nutzungstypen	Bewertung in Wertpunkten	Betroffene Fläche m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland	3	3.200	1	9.600
Gesamt				9.600

Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertungs faktor	Fläche (m ²)	Kompensations- umfang Wertpunkte
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP			
Wirtschafts- wiese G11	3	Artenarmes Extensivgrün- land G214	8	5	2.000	10.000
Ausgleichsfläche						10.000

Eingriff: 9.600 WP

Ausgleich: 10.000 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach dem Neubau umzusetzen und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mittels Fotodokumentation anzuzeigen.

12.4 Pflanzenauswahllisten, Heckenpflanzschema, Gehölzliste

Auswahlliste: Hochstämme I. Ordnung

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Juglans regia
- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Nussbaum
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Stiel-Eiche
- Winterlinde

Auswahlliste und Pflanzschema Randeingrünung

3-reihige Hecke (30 m Pflanzschema) Pflanzabstand 1,50 m

Ri Ri Ca Co Ac Ro Cr Ri Co Co Li Sa Co Co Co Ri Cr Cr Ro Li
al al be ma ca ca mo al av av vu ni sa sa av al mo mo ar vu

Pr Pr Ca Ca Li Li Cr Cr Co So Li Co Co Ac Ac Ri Ri Cr Li Li
pa pa be be vu vu mo mo av au vu sa sa ca ca al al mo vu vu

Li Li Ca Ca Co Co Ro Co Sa Ri Ri Co Ac Cr Cr Ro Ca Ca Ri Sa
vu vu be be ma ma ar sa ni al al av ca mo mo ca be be al ni

Pflanzenliste:

(20 Stk)	Ac ca	Acer campestre	4 Stk
	Ca be	Carpinus betulus	7 Stk
	Co av	Corylus avellana	5 Stk
	Co ma	Cornus mas	3 Stk
	Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk
	Cr mo	Cataegus monogyna	8 Stk
	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
	Cr mo	Cataegus monogyna	8 Stk
	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
	So au	Sorbus aucuparia	1 Stk

13. Überschlüssig ermittelte Kosten für die Erschließung

Die Kosten der Erschließung trägt im vollen Umfang der Vorhabensträger als Initiator der Maßnahme. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Windelsbach und dem Vorhabensträger geregelt.

Somit entfällt die im Rahmen des Bebauungsplanes übliche Kostenermittlung.

Sonstige Beipläne liegen noch nicht vor. Die Erschließungsplanung erfolgt nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.

14. Weitere Hinweise

Einzelne, mit der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen (Telekommunikation, Strom, Gas) beauftragte Träger öffentlicher Belange haben um rechtzeitige Einbindung in die Erschließungsplanung gebeten.

Hierbei handelt es sich um:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- N-ERGIE Netz GmbH

Aufgestellt:

Arz Ingenieure GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Windelsbach
Rothenburger Straße 5
91635 Windelsbach