



# Gemeinde Ehingen

Lkr. Ansbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“

mit integriertem Grünordnungsplan



## Umweltbericht

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

HINDENBURGSTRASSE 11  
91555 FEUCHTWANGEN  
TEL 00499852- 3939  
FAX- 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Aufgestellt: Feuchtwangen, den 24.01.2019  
Schmidt Landschaftsarchitekt

# Gemeinde Ehingen – Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“

## 1. PLANUNGSANLASS

Die Fa. Rehart beabsichtigt die Erweiterung ihres Firmengeländes anschließend an die bestehenden Firmengebäude. Die Erweiterung umfasst zwei Werkhallen mit Büroräumen und die notwendigen Verkehrsflächen für den Transport sperriger Güter.

Daher hat die Gemeinde Ehingen beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 für das Gewerbegebiet „Am Buckhansen II“ aufzustellen.

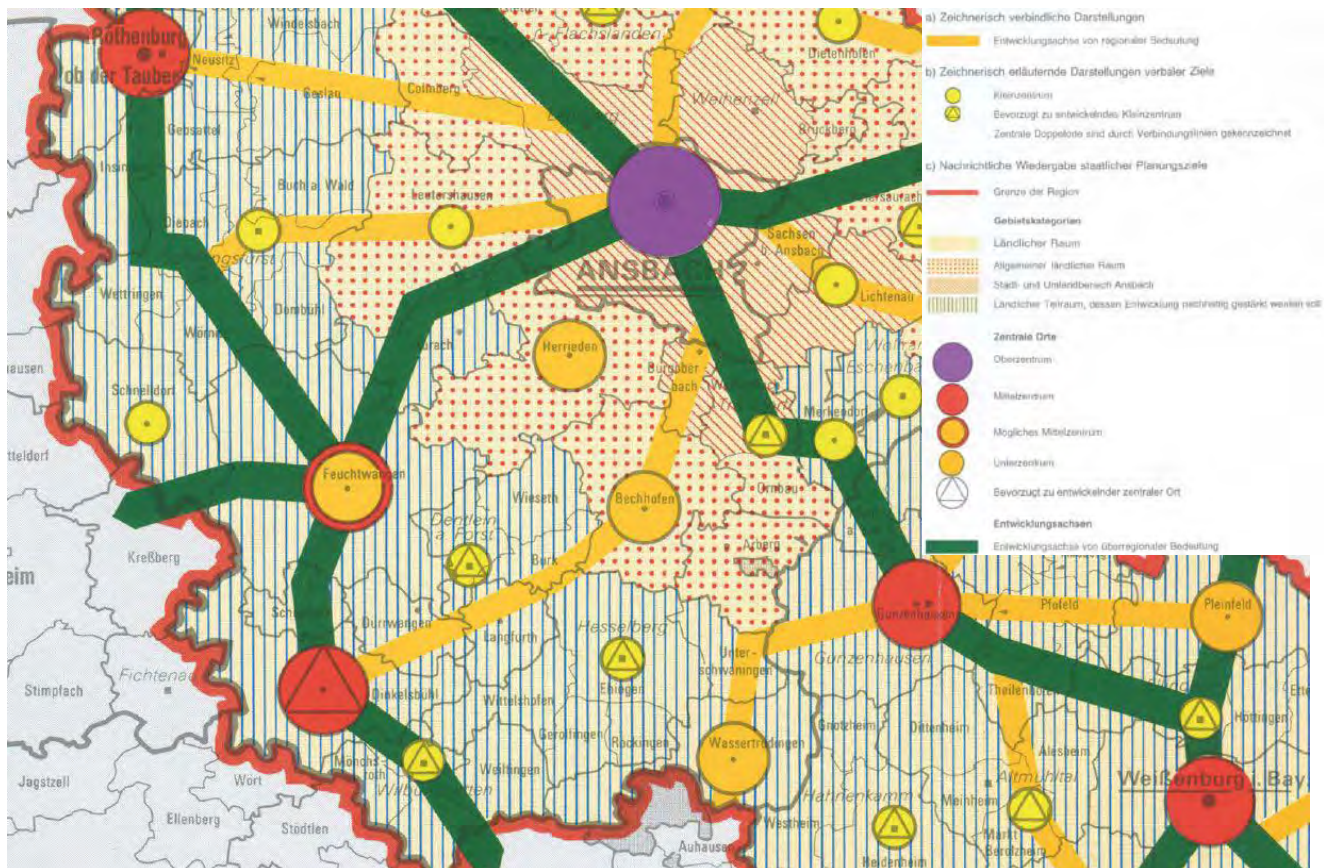
Mit der Ausweisung wird der prognostizierte Bedarf der Fa. Rehart mittel- bis langfristig gedeckt.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen in Ehingen zu schaffen.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Landes- und Regionalplanung

Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur incl. Legende (März 2000)



Die Gemeinde Ehingen wird als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft und liegt in der Region Westmittelfranken im allgemeinen ländlichen Raum dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die beiden Mittelzentren Dinkelsbühl und Gunzenhausen sowie das Oberzentrum Ansbach befinden sich in näherer Umgebung.

Folgende Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

## Gemeinde Ehingen – Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“

### LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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

(G) 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.

### RP Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

2.1.2.1 „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren (...) Ehingen (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln“ (Grundsatz).

### RP Siedlungswesen

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

3.1.4 „Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermindert werden.“ (Ziel).

### RP Gewerbliches Siedlungswesen

3.3 „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. (Ziel)

### RP Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

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." (Ziel).

### RP Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

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" (Ziel).

Das Vorhaben ist mit wesentlichen regionalplanerischen und landesplanerischen Zielen vereinbar.



## Flächennutzungsplan

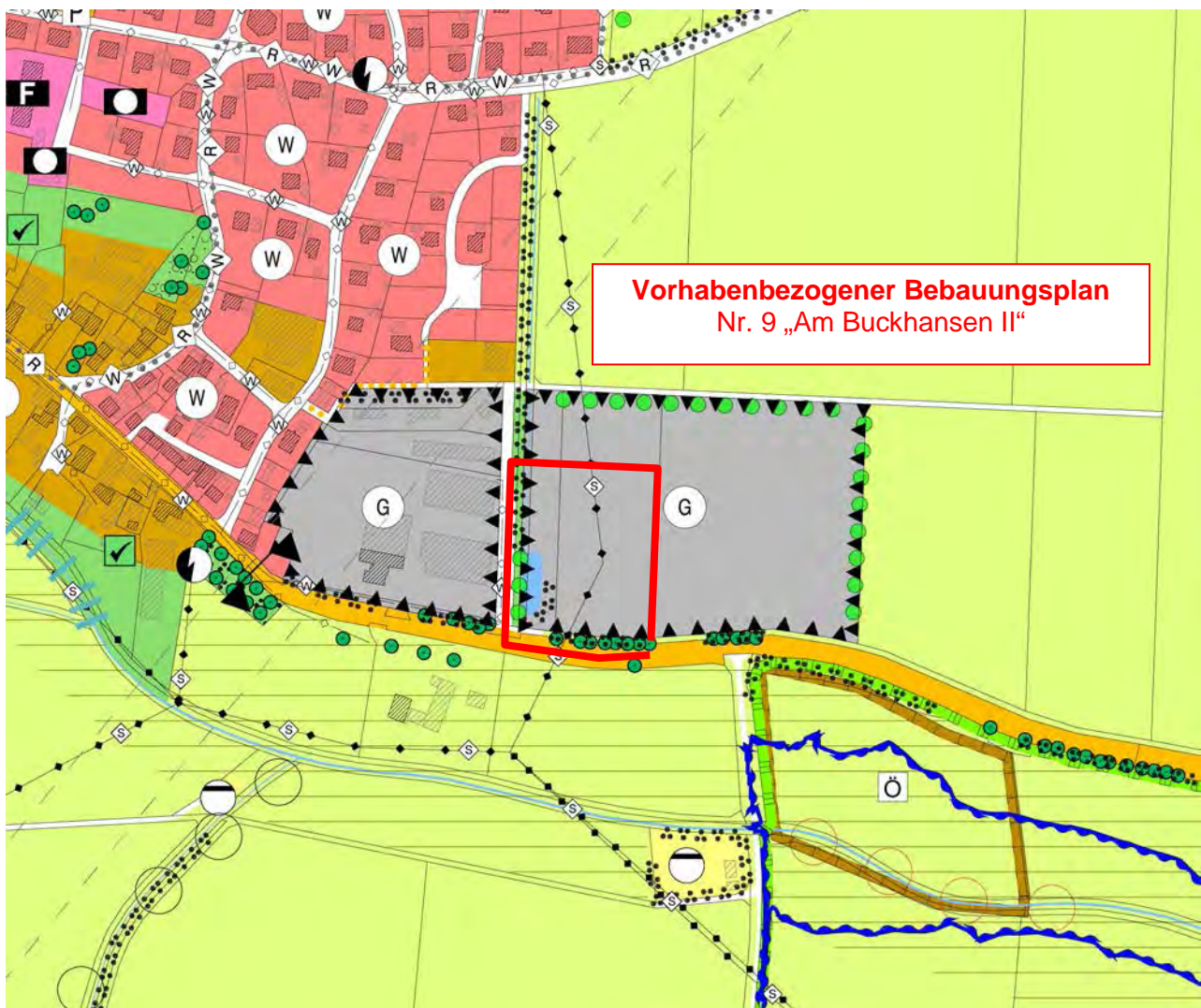


Abbildung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes, Stand 2016 der Gemeinde Ehingen mit Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Buckhansen II“

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehingen stellt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Buckhansen II“ die Fläche bereits als gewerbliche Bauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Alternativenprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche zur Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma REHART GMBH in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan, als vorbereitende Bauleitplanung, bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ehingen.

Aus genannten Gründen ist die erforderliche Gewerbegebietsfläche an der geplanten Stelle optimal und es wird von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen.

### 3. FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Ziffern 1 - 4 BauNVO zulässig.

In dem Gewerbegebiet werden gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß baulicher Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der baulichen Anlage festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 10,0 m betragen. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante (OK) über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

#### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäuden dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,k}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
Bezeichnung	Gewerbefläche innerhalb des Bebauungsplangebietes [m <sup>2</sup> ]	Tag ( $L_{EK, tags}$ )	Nacht ( $L_{EK, nachts}$ )
GE1	4.206	60	45
GE2	3.404	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente ( $L_{EK,zus,k}$ ):

Richtungssektor	A	B	C
Anfangswinkel	355	40	245
Endwinkel	40	245	315
$L_{EK,zus,k}$ Tag	7	10	3
$L_{EK,zus,k}$ Nacht	7	10	3

Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,k}$

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:  
X = 4394102,47 / Y = 5439698,36.

## **Gemeinde Ehingen – Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“**

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $k$   $LE_{K,i}$  durch  $LE_{K,i} + LE_{K,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 2 Immissionsschutz schalltechnische Festsetzungen vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

### **VERKEHRSFLÄCHEN / SICHTDREIECK**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

### **GRÜNORDNUNG**

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Vögel**

Vermeidungsmaßnahme 1: Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z.B. Abschieben von Oberboden, Fällung der Gehölze) zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September.

Vermeidungsmaßnahme 2: Pflanzung von Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung, als potenzielles Brutplatz-Angebot für heckenbewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer).

#### **Freiflächengestaltungsplan**

Einem Bauantrag bzw. einer Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, geplante Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind. Die Grünflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20 % erreichen und sind gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Es ist Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)**

### **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Dauerhaft glänzende Materialien sind unzulässig.

Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend sind.

### **Einfriedung**

Zäune und Einfriedungen, sowie geschlossene Hecken dürfen nicht höher als 2,50 m von Oberkante Straße gemessen errichtet werden. Mauern, Sockel und Stacheldraht sind nicht zulässig.

Wegen der Durchlässigkeit für Tiere, ist ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten. Der Abstand fester Einbauten (auch Einfriedungen) vom Fahrbahnrand muss mindestens 50 cm betragen.

### **Werbeanlagen und Beleuchtung**

Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen. Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht einzuschränken, um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

## **III. HINWEISE**

### **Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Versiegelung von Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten und anderen stofflich nicht belasteten Flächen sollte möglichst vermieden werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zu sammeln.

Wird das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke auf den Grundstücken geplant, so ist bei Verlegung der Installationsleitungen § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauchwasseranlagen, die keine überwachte Trinkwasserqualität führen, ist nach Trinkwasserverordnung (§ 17 Abs. 2 TrinkwV) und nach DIN 1988-4, DIN 1989-1 sowie EN 1717 nicht zulässig, siehe auch DVGW-Merkblatt W555.

Weiter sind Trinkwasser- bzw. Brauchwasserleitungen unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Brauchwasserleitung ist mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser“ zu versehen. Alle Entnahmestellen für Brauchwasser sind nach DIN 1988 Teil 2 mit Hinweisschildern „Kein Trinkwasser“ oder

## **Gemeinde Ehingen – Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“**

entsprechendem Piktogramm nach DIN 4844 zu versehen, um eine Verwechslungsgefahr auszuschließen.

Der Betrieb einer Brauchwasseranlage, die zu einer Trinkwasseranlage betrieben wird, ist nach § 13 TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

### **Flachdach- und Fassadenbegrünung**

Es wird auf die Möglichkeit der Flachdach- und Fassadenbegrünung (Wiederverdunstung von Regenwasser, Verbesserung des Kleinklimas, bessere Gebäudeisolation) hingewiesen.

### **Bodendenkmäler**

Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 / 468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 / 23585-0 zu verständigen.

### **Immissionen / Emissionen**

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

### **Brandschutz**

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit mögliche über das Trinkwassernetz. Eventuell sind zusätzlich Löschwasserbehälter und Löschwasserentnahmestellen vorzusehen.

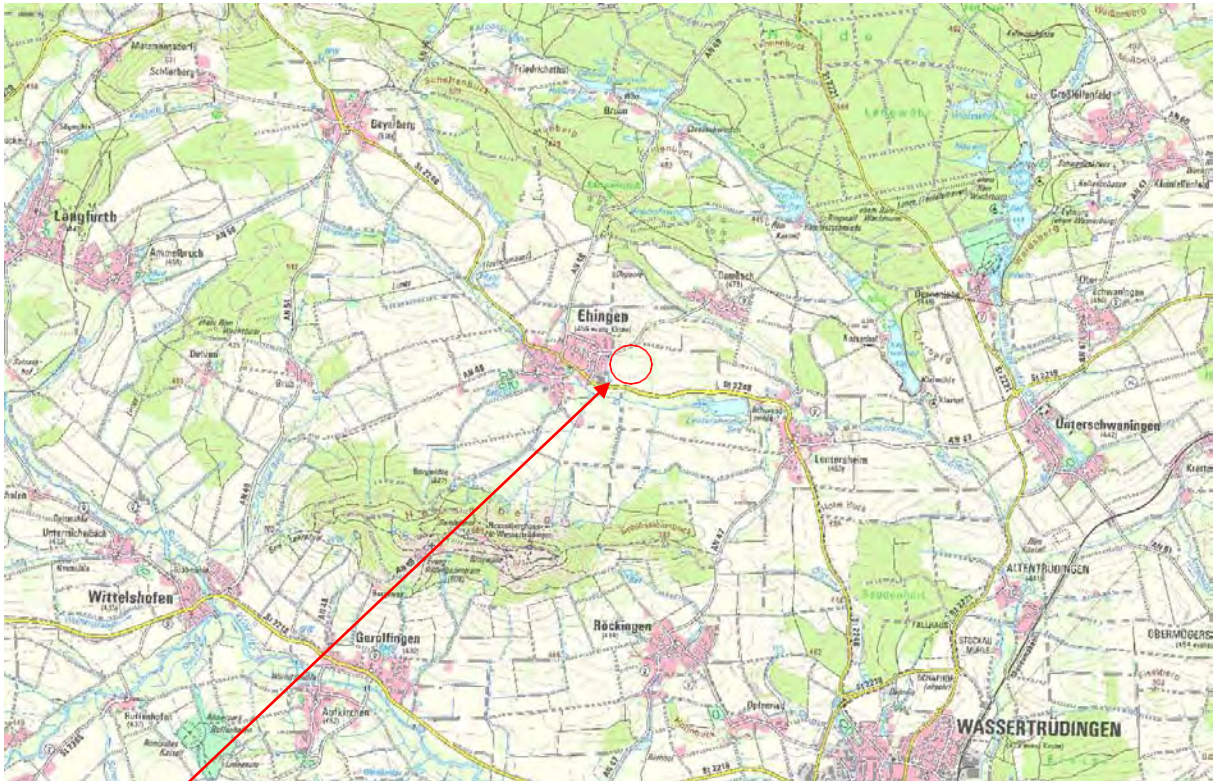
Bei Gebäuden deren Anleiterhöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstreppehaus erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke sowie eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich werden, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

### **Hinweis zur DIN (Lärmschutz)**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannte DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehingen (Wittelshofener Str. 30, 91725 Ehingen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.



#### 4. STANDORT



Lage Planungsgebiet:

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

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Ehingen. Östlich der Industriestraße und nördlich der Staatsstraße St 2248.

Die geplanten Gewerbeflächen grenzen im Westen an den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Buckhansen“ mit bestehenden Gewerbeflächen. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft die St 2248. und im Anschluss daran landwirtschaftliche Nutzflächen entlang dem „Lentersheimer Mühlbach“.

Das Gebiet wird derzeit als Lagerplatz, Regenrückhaltebecken und Acker genutzt.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 460 m ü NN.

Durch die angrenzende Bebauung und die Staatsstraße 2248 ist die umliegende Landschaft bereits gestört.

Im Plangebiet befindet sich ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Zudem verläuft durch das Plangebiet eine 20 kV-Freileitung, die rückgebaut werden soll.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,47 ha auf und umfasst die Teilflächen der Flurstücke 480, 481, 487, 489/1, 493, 494, 495/1, 558 und 559 der Gemarkung Ehingen.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Industriestraße“, die unmittelbar an die Staatsstraße St 2248 angebunden ist. Ergänzend dazu ist am östlichen Rand eine zusätzliche Ausfahrt für Schwerlasttransporte direkt auf die Staatsstraße St 2248 geplant. Die geplante Ausfahrt ist ausschließlich für den Schwerlastverkehr. Diese wird ca. 2-mal die Woche benötigt. Ansonsten ist die Ausfahrt über eine Schranke bzw. Torregelung gesperrt.

## **Gemeinde Ehingen – Umweltbericht Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“**

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in das bestehende südwestlich gelegene Rückhaltebecken geleitet und wie bisher gedrosselt in den Vorfluter abgegeben.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich aus den Berechnungen im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Oberflächenwasser. Dieser wird mit dem Bauantrag gestellt. Das bestehende Becken wird bedarfsgerecht erweitert.

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

### **Sonstiges**

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt, soweit möglich über das Trinkwassernetz.

Bei ggf. erhöhten Löschwasserbedarf sind zusätzlich Löschwasserbehälter auf den betroffenen Gewerbegrundstücken vorzusehen.

**Strom und Telekommunikation** erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

### **Immissionen, Emissionen**

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 21.01.2019 mit der Auftrags-Nr. 6532.1 / 2019 - SF angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Ehingen, Wittelshofener Str. 30, 91725 Ehingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

### **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **5. BESCHREIBUNG DER UMWELT**

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Ehingen. Östlich der Industriestraße und nördlich der Staatsstraße St 2248.

Das Gebiet wird derzeit als Lagerplatz und Acker genutzt.

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches liegt eine einreihige Hecke aus überwiegend Haselsträuchern. Östlich vor der Hecke verläuft ein Entwässerungsgraben der in ein Regenrückhaltebecken im Südwesten des Geltungsbereiches mündet.

Durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung, die rückgebaut werden soll.

Durch die angrenzende Bebauung und die Staatsstraße 2248 ist die umliegende Landschaft bereits gestört.



Gemeinde Ehingen – Umweltbericht  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“



Lagerplatz, Graben und Hecke



Blick von Osten über das Planungsgebiet

## 6. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Lagerplatz genutzt. An der Westgrenze liegt eine Hecke und ein Regenrückhaltebecken mit Gehölzen im Umgriff.</p> <p>Als heutige potentiell natürliche Vegetation ist ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald anzunehmen. (Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, <a href="http://www.fisnat.bayern.de">www.fisnat.bayern.de</a>)</p> <p>Von November 2018 bis Januar 2019 wurde vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, eine saP durchgeführt. Aufgrund der Beauftragung im November wurde die saP im „worst-case“ Verfahren durchgeführt.</p> <p>Als Grundlage für die Beurteilung wurde die Fläche am 16.11.2018 einmal begangen.</p> <p>In der saP wurden folgende artenschutzrechtlichen Bestandsbewertungen getroffen:</p> <p><b>Aktueller Zustand</b> Das Planungsgebiet ist im Ostteil überwiegend Acker (2018: Mais) und im Westteil eine Grasfläche, die durch Ablagerungen (v.a. Holzstapel) und einen Gebüschsaum entlang der Industriestraße geprägt ist. Im Südwesten befindet sich ein Rückhaltebecken, das stark zugewachsen ist.</p> <p><b>Bäume mit Höhlen</b>, die für in Höhlen brütende Vogelarten oder Baumhöhlen-bewohnende Fledermäuse relevant wären, sind nicht vorhanden (0 Baumhöhlen).</p> <p><b>Vogelarten</b> Aufgrund der späten Auftragsvergabe konnten keine saP-relevanten Vogelarten ermittelt werden. Potenzial besteht für Arten wie Dorngrasmücke, Goldammer, Gelbspötter, Stieglitz, Bluthänfling, d.h. Arten die im niedrigen Gebüsch, niedrige Baumkronen oder am Stammfuß von Gehölzen brüten. Für die Feldlerche besteht kein Habitatpotenzial, da die Planungsfläche von einer Strom- oder Telefonleitung gequert und überspannt wird. Feldlerchen halten zu Vertikalstrukturen (Bäume, aber auch Leitungsmasten: d.h. potenzielle Ansitzwarten für Prädatoren wie Turmfalke) Mindestabstände (ca. 80-100 m ) ein, d.h. die Planungsfläche ist aus der Sicht der Feldlerche als Habitat ungeeignet.</p>
---	---



	<p><b>Reptilien</b> Im Planungsgebiet besteht Potenzial für die Zauneidechse, aufgrund der vielen Versteckmöglichkeiten durch die vielen Ablagerungen (vorrangig Holzstapel) und der niedrigen Gras- und Krautschicht.</p> <p><b>Weitere saP-relevante Arten</b> Aus der Vegetationszusammensetzung der Planungsfläche ergibt sich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Raupenfutterpflanze des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings <i>Maculinea telejus</i> und <i>nausithous</i>, der Große Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) kommt nicht vor: entsprechend ist ein Vorkommen der saP-relevanten Wiesenknopf-Bläulingsarten <i>Maculinea nausithous</i> oder <i>telejus</i> nicht möglich. Ein Vorkommen dieser Art kann ausgeschlossen werden.</li> <li>- Nach der Futterpflanze des Thymian-Ameisenbläuling (<i>Maculinea arion</i>) wurde ebenfalls gezielt gesucht, diese Pflanze konnte nicht ermittelt werden. Auf der Fläche kommen seine Futterpflanzen (Thymian-Arten: <i>Thymus serpyllum</i> und <i>T. pulegioides</i>, und Dost <i>Oreganum vulgare</i>) nicht vor. Ein Vorkommen dieser Art kann ausgeschlossen werden.</li> <li>- Nachtkerzen (<i>Oenothera</i> sp.) wurden im Planungsraum ebenfalls nicht gefunden. Ein reproduktives Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpinus proserpina</i>) ist bislang aus der betroffenen TK nicht bekannt (ASK-Daten). Ein Vorkommen dieser Art kann ausgeschlossen werden.</li> <li>- Für die übrigen saP-relevanten Schmetterlingsarten der FFH-Richtlinie (Wald-Arten) sind keine Futterpflanzen, sowie keine geeignete Bestandesstruktur und Mikroklima vorhanden, so dass Vorkommen entsprechender Arten ausgeschlossen werden können.</li> <li>- Bäume, die für xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie, Anhang IV, geeignet sind, sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die Bäume wiesen keine Bohrlöcher oder Fraßspuren oder Mulm auf. Ein Vorkommen dieser Arten kann ausgeschlossen werden.</li> <li>- Gewässer sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen von saP-relevanten Amphibien, Libellen oder Muscheln kann ausgeschlossen werden.</li> </ul> <p><b>SaP-relevante Fortpflanzungsstätten:</b> SaP-relevante Fortpflanzungsstätten wie z.B. Baumhöhlen und Stamm- und Ast-Spalten oder ab-platzende Rindenstücke kommen nicht vor, wie eine eingehende Kontrolle der Gehölzbestände ergab. Potenzielle Quartiere von Baumhöhlen-bewohnenden Vogelarten (z.B. Spechte, Käuze) oder Baumhöhlen-bewohnenden Fledermausarten können somit nicht betroffen werden.</p> <p><b>Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:</b> Nicht relevant, da die Planungsfläche kein FFH-Gebiet ist.</p>
--	--

**Gemeinde Ehingen – Umweltbericht**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“**

<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p>Das Planungsgebiet gehört zum Fränkischen Keuper-Liasland (D59) und zählt zum Vorland der südlichen Frankenalb (110-A).</p> <p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 460 m über NN. Dabei handelt es sich um eine nach Süden geneigte Fläche.</p> <p>Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe.</p> <p>Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estheridenschichten.</p> <p>Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten.</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p>Das geplante Gewerbegebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich. Im Geltungsbereich befinden sich keine natürlichen Gewässer. Das Regenrückhaltebecken liegt zeitweise trocken.</p> <p>Amtliche Grundwasserbestände sind nicht bekannt. Das Grundwasserdargebot ist von geringer Ergiebigkeit aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen und dem wenig durchlässigen Untergrund. Daher ist im Planungsgebiet die Grundwasserneubildungsrate gering.</p>
<p>Schutzgut „Klima“</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich. Von den <i>mittleren Jahrestemperaturen</i> her betrachtet gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).</p> <p>Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16, 4° bis 16, 8° C als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt.</p> <p>Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
<p>Schutzgut „Landschaft“</p>	<p>Das Landschaftsbild kann als ein typisch fränkisches Landschaftsbild nördlich des dominierenden „Hesselberges“ charakterisiert werden.</p> <p>Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Lage am Ortsrand, große Ackerfluren, den Talraum des Lentersheimer Mühlbaches.</p>

**Gemeinde Ehingen – Umweltbericht**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“**

	<p>Vom Landschaftsbild hängt der Erholungswert einer Landschaft ab. Ausgeräumte, strukturarme Ackerfluren besitzen nur geringen Erholungswert. Als besonders ästhetisch werden Wälder und gegliederte Elemente wie Hecken oder Solitärbäume empfunden.</p> <p>Durch die Ortsrandlage und die bereits vorhandenen Gewerbebauten besteht eine Vorbelastung für das Landschaftsbild im Umgriff des Planungsgebietes.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.
Schutzgut „Mensch“	Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Straßen am Rand des Planungsgebietes liegen Geräuschmissionen vor.
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Im Planungsgebiet befinden sich voraussichtlich keine Bodendenkmäler. Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

## 7. SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

### Naturschutzgebiete (Art 7 BayNatSchG)

Naturschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### Naturdenkmale (Art 9 BayNatSchG)

Naturdenkmale sind im Planungsgebiet und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden.

### Landschaftsschutzgebiete (Art 10 BayNatSchG)

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.  
Das LSG „Hesselberg“ endet südlich der Staatsstraße St 2248.

### Landschaftsbestandteile (Art 12 BayNatSchG)

Geschützte Landschaftsbestandteile liegen nicht im Untersuchungsraum.

### **Biotopkartierung**

In der Umgebung liegen folgende kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung.



Luftbild mit Biotopen

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

#### **1-Biotop-Nr.: 6929-1033-001 Feuchtgebiet am Wasserspeicherbecken westlich von Lentersheim**

##### Beschreibung:

Angelegtes Biotop aus verschiedenen Röhrichten, Seggenriedern sowie Feuchtgebüsch am nordwestlichen Ende eines Wasserrückhaltebeckens. Die Fläche ist von intensiv bewirtschaftetem, strukturarmem Acker- und Grünland umgeben.

Ein Großteil des Biotops liegt zwischen einer Straße und dem Lentersheimer Mühlbach und besteht aus größeren, annähernd vegetationsfreien Wasserflächen. Weiterhin finden sich mehrere kleine, flache Tümpel mit unterschiedlicher Verlandungssukzession. Die Gewässer fallen partiell bzw. temporär trocken und weisen am Rand fragmentarische Verlandungen mit Seggenriedern und/oder Röhricht auf. Tote oder absterbende Bäume stehen bzw. liegen im Biotop. Den größten Anteil nehmen hohe und dichte Landröhrichte aus Schilf ein. Kleinflächig werden die Röhrichte von einem Feuchtgebüsch aus Weiden unterbrochen. "Sonstige Flächenanteile" sind v.a. von Brennesseln dominierte Bereiche.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6929-1033-001 befindet sich östlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 850 m.



## **2-Biotop-Nr.: 6929-1036-001 Streuobstbestand westlich von Lentersheim**

### Beschreibung:

Streuobstbestand auf ebener Fläche, im Westen etwas nach Norden geneigt.

Angrenzend im Norden Wasserrückhaltebecken, ansonsten landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Flächen.

Bestand aus wenigen, alten Kirsch- und Apfelhochstämmen sowie zahlreichen jungen nachgepflanzten.

Unterwuchs gemäht, mesophytisch bis nitrophytisch aus Brennnesseln.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6929-1036-001 befindet sich östlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 1.170 m.

## **3 Biotop-Nr.: 6929-0020-001 Hecken südwestlich von Dambach**

### Beschreibung:

Entlang der Straße zwischen Ehingen und Dambach befinden sich an einer flach nach Norden abfallenden Geländekuppe zwei Hecken. Die umgebende, landwirtschaftlich intensiv genutzte Feldflur besteht zu etwa gleichen Teilen aus Wiesen und Äckern.

Teilfläche 001: Dominierender Bestandteil dieser mehrere Meter breiten Fläche ist eine ca. 300 Jahre alte Stieleiche (*Quercus robur*), die als Naturdenkmal ausgewiesen ist, daneben eine große Pappel und eine Winterlinde (*Tilia cordata*).

In der Strauchschicht überwiegen Schlehen (*Prunus spinosa*), partiell konnten sich Brombeeren ausbreiten.

Die Krautschicht besteht zu großen Teilen aus Nährstoffzeigern wie Brennnesseln und Bärenklau (*Heracleum sphondylium*).

Der Untergrund ist uneben durch Erdablagerungen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6929-0020-001 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 560 m.

## 8. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Von November 2018 bis Januar 2019 wurde vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, eine saP durchgeführt. Aufgrund der Beauftragung im November wurde die saP im „worst-case“ Verfahren durchgeführt. Als Grundlage für die Beurteilung wurde die Fläche am 16.11.2018 einmal begangen.</p> <p>Folgende Wirkfaktoren können bei der Durchführung des BP auftreten:</p> <p><u>Baubedingte Wirkfaktoren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorübergehender Funktionsverlust oder Funktions-beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte mechanische Beanspruchung oder Entfernen der Vegetationsdecke im Eingriffsbereich.</li> <li>- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte Standortveränderungen (z.B. Bodenverdichtung, temporäre Änderung des Kleinklimas).</li> <li>- Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.</li> </ul> <p><u>Anlagebedingte Wirkprozesse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung).</li> <li>- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagebedingte Zerschneidung.</li> <li>- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagebedingte Standortveränderungen (z.B. Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).</li> <li>- Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung.</li> <li>- Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung.</li> <li>- Reduzierung des landschaftlichen Retentionsvermögens und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.</li> <li>- Entfernung eines Teils der randlichen Gebüsche, der Ablagerungen (v.a. Holzstapel) und Überbauung.</li> </ul>
---	---

	<p>- Beibehaltung des Rückhaltebeckens</p> <p>-Da keine Bäume mit Baumhöhlen, abplatzenden Rindenstücken oder Stammspalten vorhanden sind, gehen keine „Fortpflanzungsstätten“ im Sinne des speziellen Artenschutzrechts verloren.</p> <p><u>Betriebsbedingte Wirkprozesse:</u></p> <p>- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen im näheren Umfeld durch Lärm und optische Störeffekte. Die Bebauung und Verkehrserschließung kann durch Lärmimmissionen und Beunruhigung durch Fahrzeuge oder Menschen sowie durch nächtliche Beleuchtung zu Störung bis hin zu Vergrämung von Tierarten im näheren Umfeld führen.</p> <p>- Straßen- und Objektbeleuchtungen können im Wirkraum einen vermehrten Anflug von nachtaktiven Fluginsekten zur Folge haben bzw. Irritationen bei lichtempfindlichen Tieren auslösen.</p> <p>- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch betriebsbedingte Trennwirkungen (z.B. optische Trennwirkungen).</p> <p>- Beeinträchtigungen des Naturgenusses durch Verlärmung attraktiver Landschaftsräume und verkehrsbedingte visuelle Beunruhigung.</p> <p><u>Gutachterliches Fazit der saP:</u> Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt, wenn die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung vollumfänglich berücksichtigt werden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die Acker- und Lagerflächen bleiben mit ihren nutzungsbedingten Einschränkungen weiterhin als Lebensraum erhalten.</p>
--	---

**Gemeinde Ehingen – Umweltbericht**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Am Buckhansen II“**

Schutzgut „Boden“	<p><u>Bei Durchführung:</u>  Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>  Der Boden bleibt unverändert und behält seine natürlichen Funktionen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u>  Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden, es wird oberflächlich abgeführt, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>  Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Klima“	<p><u>Bei Durchführung:</u>  Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>  Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u>  Bisher handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden zum Teil versiegelt (GRZ 0,8). Es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt, da der Ortsrand erweitert wird.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>  Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u>  Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung:</u>  Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes sind zusätzliche Emissionen zu erwarten.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2248 und über die „Industriestraße“.  Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u>  Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.</p>



Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten

## 9. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Von November 2018 bis Januar 2019 wurde vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, eine saP durchgeführt.</p> <p>Folgende in der saP beschriebene Maßnahmen sollen zur Vermeidung (V) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) dienen:</p> <p><b>Maßnahmen zur Vermeidung</b> Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:</p> <p>Vermeidungsmaßnahme 1: Durchführung der Rodungs- und Räumungsmaßnahmen (z.B. Abschieben von Oberboden, Fällung der Gehölze) zur Vorbereitung der geplanten Bebauung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September.</p> <p>Dies ist auf der Planungsfläche erforderlich, da Vorkommen von saP-relevanten Vogelarten (z.B. Gelbspötter, Goldammer, Dorngrasmücke) vermutlich gegeben sind. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind daher erforderlich. Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes könnten die entsprechenden Arten durch die Räumung des Baufeldes betroffen sein, falls die Räumung des Baufeldes zur Brutzeit stattfinden würde und Nester bzw. darin befindliche Jungvögel beschädigt oder entfernt werden würden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wg. Tötungs- und Verletzungsverbot) sind daher erforderlich.</p> <p>Vermeidungsmaßnahme 2: Pflanzung von Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung, als potenzielles Brutplatz-Angebot für Hecken-bewohnende Vogelarten (Dorngrasmücke, Goldammer). Empfohlene Lage: auf der Böschung auf der Ostseite (zu Acker hin) und auf der Südseite (südlich geplanter Parkplätze, zur Hauptstraße hin).</p>
----------------------------------	---

	<p><b>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b> Im Planungsgebiet sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) nur für die Zauneidechse erforderlich: der potenzielle Lebensraum wird überbaut, das Habitatpotenzial geht permanent verloren. CEF-Maßnahme: Anlage eines kombinierten Sommer- und Winterquartiers für die Zauneidechse Im Umfeld oder im Gemeindegebiet</p> <p><b>Monitoring:</b> Über ein begleitendes Monitoring durch eine ökologische Baubegleitung mit einem entsprechend geeigneten Fachbüro wird der Erfolg kontrolliert. Die CEF – Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen. Die CEF - Maßnahmen müssen von den betroffenen Arten als Lebensraum angenommen werden bevor mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.</p> <p>Das Gewerbegebiet wird nach Osten zur freien Landschaft hin durch die Pflanzung von Hecken eingegrünt.</p> <p>Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Artenlisten (GOP) verwendet.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Eine Versiegelung findet im Bereich der Gebäude und der Straßenverkehrsfläche statt. Wo keine schädlichen Stoffe anfallen können sind die Zufahrten, Stauräume und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird in die südlich gelegene Rückhaltefläche geleitet und gedrosselt in den „Lentersheimer Mühlbach“ geleitet.</p> <p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Gewerbegebiet wird nach Osten hin zur freien Landschaft durch Hecken abgegrenzt und eingegrünt. Der FNP sieht in diesem Bereich weitere Gewerbeflächen vor.</p> <p>Durch die Gehölzanpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.</p>

Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Es befinden sich keine Naturschutzflächen oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Das Landesamt für Denkmalpflege wird bei entsprechenden Funden während der Bautätigkeit sofort benachrichtigt.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Keine Maßnahmen

## **10. EINGRÜNUNG UND INNERE DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES**

### **10.1 INNERE DURCHGRÜNUNG**

Aufgrund der geringen Größe und der Nutzung des Gewerbegebietes durch eine einzige Firma, entsteht dort eine intensiv genutzte Gewerbefläche. Innerhalb dieser Fläche ist eine Durchgrünung nicht möglich, bzw. nur unter erheblichen Auswirkungen auf die Betriebsabläufe.

### **10.2 RANDEINGRÜNUNG**

Im Norden und Osten des Wohngebietes wird eine zweireihige Hecke entsprechend Pflanzschema gepflanzt. (Mindestgröße: Heister H 60 – 80 cm, Sträucher H 100 – 150 cm, Reihenabstand 1,0 m).

Im Osten und Norden sind angrenzend an den B-Plan „Am Buckhansen II“ im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen eingezeichnet.

## **11. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN**

Durch das geplante Gewerbegebiet findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im Grünordnungsplan nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der Eingriff wird entsprechend Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB ausgeglichen.

## **12. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche zur Erweiterung des Gewerbebetriebes der Firma REHART GMBH in direktem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan, als vorbereitende Bauleitplanung, bereits vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ehingen.

Aus genannten Gründen ist die erforderliche Gewerbegebietsfläche an der geplanten Stelle optimal und es wird von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ackernutzung, Ortsrandlage) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Der gewählte Standort ist für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gibt es derzeit keinen besser geeigneten Standort.

### **13 VERWENDETE VERFAHREN**

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### **14 UVP BEDARF**

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann, ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

### **15 MONITORING**

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie im GOP beschrieben, ist Aufgabe der Gemeinde Ehingen.

### **16. ZUSAMMENFASSUNG**

Das Planungsgebiet ist gut erschlossen, die Standortwahl entspricht einer flächensparenden Siedlungsstruktur. Die Baufläche wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch Festsetzungen des Bebauungsplanes verringert werden.

Es wird der gem. § 1a BauGB notwendige Ausgleich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und geschaffen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die zulässige Grundfläche kleiner als 100.000 m<sup>2</sup>. Die Standortwahl ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig zu bewerten und der Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert und es wird der notwendige Ausgleich geschaffen. Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.