



# Gemeinde Unterschwaningen

Lkr. Ansbach

## 3. Änderung Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Feldlein“



## Grünordnungsplan

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

MUSEUMSTRASSE 1  
91555 FEUCHTWANGEN  
TEL 00499852- 3939  
FAX - 4895

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



Aufgestellt: Feuchtwangen, den 07.02.2024



|   |   |    |
|---|---|----|
| 1 | PLANUNGSANLASS .....  | 3  |
| 2 | PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....                               | 3  |
| 3 | BESCHREIBUNG DES GEBIETES AUS LANDESPFLEGERISCHER SICHT .....         | 4  |
|   | NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG .....                                       | 4  |
|   | BESTANDSBESCHREIBUNG .....  | 4  |
|   | KLIMA .....   | 5  |
|   | GEOLOGIE UND BODEN .....  | 5  |
|   | HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION.....                        | 5  |
|   | SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN .....  | 5  |
| 4 | ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....                                   | 6  |
| 5 | GRÜNORDNUNG .....   | 7  |
|   | 5.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN .....                    | 7  |
|   | 5.2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – VERMEIDUNGSMAßNAHMEN ..... | 8  |
|   | 5.3. INNERE DURCHGRÜNUNG DES PLANUNGSGBIETES .....                    | 8  |
|   | 5.4. RANDEINGRÜNDUNG DES PLANUNGSGBIETES.....                         | 9  |
|   | 5.5. ABWASSERBESEITIGUNG .....  | 9  |
|   | 5.6. ABWÄGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....              | 9  |
|   | 5.6.1. Ausgleichsflächenberechnung .....                              | 10 |
|   | 5.7 AUSGLEICHS-, ERSATZMASSNAHMEN .....                               | 10 |
|   | 5.7.1. Ausgleichsmaßnahme .....                                       | 10 |
|   | 5.7.2. Ersatzmaßnahmen .....  | 11 |
|   | 5.7.3. Ausgleichsberechnung.....                                      | 12 |
|   | 5.7.4. Ersatzflächenbilanz:.....                                      | 13 |
| 6 | ABWÄGUNG / ALTERNATIVENPRÜFUNG .....                                  | 13 |
| 7 | PFLANZENAUSWAHLLISTEN .....   | 14 |
| 8 | ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG.....                                   | 14 |

## 1 PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Unterschwaningen hat in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Im Feldlein“ die gesamte Fläche des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Feldlein“ wurde im Jahre 1998 rechtskräftig. Aufgrund der geringen Nachfrage wurde im Jahre 2005 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes das Gewerbegebiet auf den 1. Bauabschnitt reduziert, da die weitere Erschließung derzeit nicht absehbar war.

Mittlerweile ist der 1. Bauabschnitt vollständig bebaut und bei einem bestehenden Betrieb bestehen Erweiterungsabsichten Richtung Westen. Weiterhin gibt es einen Interessenten für ein Gewerbegrundstück innerhalb des 2. Bauabschnittes.

Weitere ungenutzte gewerbliche Bauflächen sind in der Gemeinde Unterschwaningen nicht vorhanden.

Aus diesen Gründen beinhaltet die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes die Erschließung der Grundstücke und schafft Baurecht für die Flächen innerhalb des 2. Bauabschnittes. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der 2. Änderung, werden für die 3. Änderung im Wesentlichen übernommen, bzw. mit erforderlichen naturschutzrechtlichen, oder artenschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Gemeinderat von Unterschwaningen hat in seiner Sitzung am 13.09.2023 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet erneut zu ändern, um auf den Flächen der Flurnummer 1882 Gemarkung Unterschwaningen Baurecht zu schaffen.

Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Unterschwaningen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt die Erweiterungsabsicht und den Ansiedlungswunsch der Gemeinde Unterschwaningen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan der 2. Änderung vom Jahr 2005 liegt ein zweiter Bauabschnitt außerhalb der Baugrenzen vor. Da aktuell eine Erweiterungsabsicht und ein Ansiedlungswunsch bekundet wurden, möchte die Gemeinde Unterschwaningen die bebaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches erneut ausweiten, um für den 2. Bauabschnitt Baurecht zu schaffen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der 2. Änderung, werden für die 3. Änderung im Wesentlichen übernommen, bzw. mit erforderlichen naturschutzrechtlichen, oder artenschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

### 3 BESCHREIBUNG DES GEBIETES AUS LANDESPFLERISCHER SICHT

#### NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Das Planungsgebiet gehört zum Vorland der südlichen Frankenalb (110). Die Untereinheit umfasst das Hahnenkamm-Vorland (110.2).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 435 m über NN.

#### BESTANDSBESCHREIBUNG

Die Gewerbefläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterschwaningen, östlich der Staatsstraße 2221. Die Gemeinde Unterschwaningen ist durch die westlich vorbeiführende Staatsstraße 2221, Richtung Gunzenhausen im Norden und Richtung Öttingen i.Bay. Richtung Süden, an die Bundesstraße B446 angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist leicht nach Süden geneigt. Er hat eine Größe von ca. 1,98 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 1882, 1880 (teilw.), 1883/1 (teilw.), 1883 (teilw.), 1884 (teilw.) der Gemarkung Unterschwaningen betroffen.



Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.



Im Osten und Süden des Planungsgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Feldlein“.

Auf das Plangebiet wirkt die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2221 ein. Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG besteht für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand bis 40 m eine Baubeschränkung.

## **KLIMA**

Das Untersuchungsgebiet wird großklimatisch dem Klimabezirk Fränkisches-Keuper-Lias-Land zugeordnet. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gemeindegebiet zwischen 600 und 650 mm jährlich.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt + 7- 8° C.

Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

## **GEOLOGIE UND BODEN**

Der geologische Untergrund gehört zum triasischen Keupergebiet.

Das älteste anstehende Gestein ist der Schilfsandstein. Er zieht sich als meist schmales Band an den Hängen der Bachtäler entlang.

Die Talfüllungen bestehen aus Lehmen, lehmigen Sanden, bindigkeitsarmen Sanden, Kiesen und Schottern.

Bei sandigen Gesteinen, wie dem Schilfsandstein, überwiegt die Braunerde, die meist nur schwach entwickelt ist. Sobald dieser Boden ackerbaulich genutzt wird, setzt lebhaftere Flächenerosion ein, so dass Pelosole entstehen.

## **HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION**

Ohne den Einfluss des Menschen wäre das Planungsgebiet heute ausnahmslos von Wald bedeckt. Die Vegetation, die sich bei Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Einwirkungen entwickeln würde, wird als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet. Ihre Rekonstruktion vermittelt ein besseres Verständnis für die Landschaft, liefert Aussagen über das natürliche Standortpotential des Planungsgebietes, über eventuelle Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sowie über geeignete Gehölzarten für Pflanzmaßnahmen.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation ist ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald anzunehmen (Nezadal 1984).

## **SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN**

### Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.

Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach zu verständigen.

### Biotope

Im Geltungsbereich liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor. Schutzgebiete und kartierte Biotopflächen sind nicht direkt betroffen.

## **4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt.

Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6929 Wassertrüdingen) durchgeführt.

Im Umgriff des Planungsgebietes sind in der TK-Karte der Artenschutzkartierung Bayern im Ort Unterschwaningen Weißstorch und mehrere Fledermausarten eingetragen.

### **Säugetiere**

Der Eingriffsbereich bildet wegen seiner Lage am Ortsrand ein Jagdhabitat für Fledermäuse. Potenzielle Quartiere und Leitelemente (Bäume, Gebäude) sind in direkter Nachbarschaft vorhanden.

Da keine Quartiere betroffen sind, können nur unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Eingriffsbereich und in direkt angrenzenden Bereichen ausgeschlossen werden.

Für Biber bietet das Umfeld keine optimalen Lebensräume. Zudem enthält der Geltungsbereich keine essentiellen Nahrungshabitate und keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Eine projektbedingte Betroffenheit ist nicht gegeben.

### **Vögel**

Der Eingriffsbereich selbst besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen und ist – vermutlich wegen seiner eingeengten Lage zwischen Bebauung (Osten), Straße (Westen und Süden) und hoher Gehölzstrukturen (Süden) - für Bodenbrüter äußerst unattraktiv.

Eine Projektrelevanz für Bodenbrüter ist daher nicht gegeben, das Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

In die benachbarten Gehölzbestände an der Kläranlage wird nicht eingegriffen. Da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten direkt betroffen sind, können baubedingte Individuenverluste infolge Störungen ausgeschlossen werden.

Für die laut ASK-Daten im Ort brütenden Weißstörche kann der Geltungsbereich als Nahrungshabitat dienen. Es sind aber reichlich Nahrungshabitatflächen im Umgriff vorhanden die von Weißstörchen genutzt werden können.

Eine Projektrelevanz für Weißstörche ist daher nicht gegeben, das Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

### **Reptilien**

Konventionell ackerbaulich genutzte Flächen stellen i.d.R. keinen (Teil-)Lebensraum für streng geschützte Reptilienarten wie Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder Schlingnatter (*Coronella austriaca*) dar.

Trotzdem sollten, um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Weitere Reptilien-Arten der Prüfliste finden im Prüfraum durchwegs keine geeigneten Habitate vor bzw. fehlen mindestens regional.

### **Amphibien**

Obwohl im direkten Eingriffsbereich keine dauerhaften Gewässer und keine von Amphibien bevorzugten Landhabitate vorhanden sind, kann ein regelmäßiges Durchwandern auch durch Individuen streng geschützter Arten (v.a. Laubfrosch, Kreuzkröte) nicht ausgeschlossen werden.

Der Eingriffsbereich dürfte zumindest von Einzelindividuen dieser Arten erreicht oder durchwandert werden. Um eine Verstärkung der Fallen- und Barrierewirkung auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Schmetterlinge**

Wegen dem Fehlen geeigneter Habitate können sowohl Bestände des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als auch des Nachtkerzen – Schwärmers können sicher ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich kann das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie und besonders geschützter Arten der Bundesartenschutzverordnung ausgeschlossen werden.

## **5 GRÜNORDNUNG**

### **5.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN**

Für die Maßnahmen und den Bestand auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gilt, die Anpflanzungen fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.

### Einfriedung

Die Abgrenzung privater Flächen zu öffentlichen Straßen kann entfallen (ohne Einzäunung), oder sie kann durch eine Hecke erfolgen. Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig, zudem ist zur Verbesserung der Durchlässigkeit für Tiere ein Mindestabstand von min. 10 cm zum Boden einzuhalten.

### Beleuchtung

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 befestigte Bodenflächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünfläche oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Betriebsbeleuchtung wird nachts abgeschaltet bzw. mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

## **5.2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN – VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**

- Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit
- Vermeidung von Situationen und Strukturen mit Fallenwirkung
- Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel ausschließlich auf befestigte Flächen und auf Gebäude
- Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen
- Verringerung der Barrierewirkung

## **5.3. INNERE DURCHGRÜNUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Die Ränder der einzelnen Betriebsflächen sind von den jeweiligen Eigentümern mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (auch dann, wenn eine Einfriedung gemacht wird.) Die Grundstücke, die im westlichen und nördlichen Bereich an die freie Flur grenzen, sind im Bereich des 4,00 m breiten Pflanzstreifens mit Laubhecken zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Anteil baumartiger Gehölze muss mind. 20 % betragen. Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzqualität mind. Sträucher 2 x V; Höhe 80 - 100 cm. Mit dem Bauantrag ist ein Grünordnungsplan, aus dem auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu entnehmen ist, einzureichen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stell-, Lager- und Arbeitsplätze sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind mind. 10 % der Flächen mit Baumbepflanzungen und 20 % mit Strauchbepflanzungen zu versehen.

Bei der Durchführung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume in min. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer, Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

- Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm
- Gehölze über 2m Höhe: mindestens 2,0m

Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:  
Grenzabstand mind. 4m.

Vorschläge zu geeigneten Baumarten sowie Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich soll dem Bebauungsplan entnommen werden.

#### **5.4. RANDEINGRÜNDUNG DES PLANUNGSGBIETES**

##### Hecken

Im Norden und Westen des Gewerbegebietes ist ein Grünstreifen mit einem 1 – 2 m hohen Wall geplant. In den ca. 240 m langen Grünstreifen wird auf dem Wall eine dreireihige Hecke entsprechend Pflanzliste und davor eine Umlaufmulde zum Ableiten des hangseits anfallenden Oberflächenwassers angelegt.

##### Baumreihe

Zur Eingrünung des Industriegebietes nach Süden wird eine Baumreihe aus fünf heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.16 – 18 cm)

#### **5.5. ABWASSERBESEITIGUNG**

Für das Baugebiet ist eine Abwasseranlage als Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzabwasser ist von dem Niederschlagswasser getrennt an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Im Baugebiet sind möglicherweise landwirtschaftliche Dränungen verlegt.

Werden im Zuge von Bau- und Erschließungsarbeiten Dränungen angeschnitten, so sind die angeschnittenen Leitungen ordnungsgemäß zu verkürzen. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Evtl. Keller sind druckwasserdicht auszuführen.

#### **5.6. ABWÄGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Im Feldlein“, findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischem Leitfaden, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

### 5.6.1. Ausgleichsflächenberechnung

#### Bewertung des Eingriffs

Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff muss aufgrund des:

- zulässigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad,
- Eingriff ins Landschaftsbild,

im Regelverfahren des Leitfadens Bauen im Einklang mit der Natur ermittelt werden.

Aufgrund der GRZ von 0,8 wird dafür ein Eingriffsfaktor von 0,8 festgesetzt.

| BNT  | WP | Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> ) | Eingriffsfaktor/GRZ | Kompensationsbedarf in Wertpunkten |
|--|----|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Intensiv bewirtschafteter Acker A 11       | 2  | 17.075                            | 0,8                 | 27.320                             |
| Graben naturfern F211                      | 5  | 480                               | 0,8                 | 1.920                              |
| Verkehrsflächen versiegelt V11             | 0  | 390                               | 0,8                 | 0                                  |
| <b>Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:</b> |    |                                   |                     | <b>29.240</b>                      |

### 5.7 AUSGLEICHS-, ERSATZMASSNAHMEN

#### 5.7.1. Ausgleichsmaßnahme

##### Mesophile Hecke

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden und Westen wird auf einem 8 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker genutzt wurde auf 240 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 480 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 1.200m<sup>2</sup>.

##### Extensives Grünland

Entlang der Wallhecke zur Eingrünung des Industriegebietes nach Norden und Westen wird auf einem ca. 3 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde eine 200 m lange Umlaufmulde zum Abfangen des hangseits anfallenden Regenwassers angelegt.

Die Grünfläche von 600 m<sup>2</sup> wird als extensive Grünfläche mit einer autochtonen Saatgutmischung (Blumenanteil 100%) entsprechend Referenzmischung „Schmetterlings- und Willdbienensaum“ von [www.Rieger-Hofmann.de](http://www.Rieger-Hofmann.de) angesät.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland. (G 212) auf 600m<sup>2</sup>.

Pflegemaßnahmen für die Grünlandfläche:

Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr. Wintersteher bieten Ansitzwarten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter. An mageren und trockenen Standorten reicht auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand.

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).

**Baumreihe**

Zur Eingrünung des Industriegebietes nach Süden wird auf der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Baumreihe aus 5 heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.16 – 18 cm)

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312)

## **5.7.2. Ersatzmaßnahmen**

**Ersatzmaßnahme: Extensive Feuchtwiese, Flurstk. 1856/0 Gmkg. Unterschwaningen**

Auf zwei 980m<sup>2</sup> bzw. 2.820m<sup>2</sup> großen Teilflächen von Flurstk. 1856/0 Gmkg. Unterschwaningen wird eine extensive Feuchtwiese angelegt.

Die Teilflächen zwischen der Staatsstr. St 2221 und dem „Schwaninger Mühlbach“ werden derzeit mehrmals jährlich gemäht.

**Entwicklungsziel:**

Ziel ist die Entwicklung von 3.800 m<sup>2</sup> extensiven Wiesen, im Überschwemmungsbereich des „Schwaninger Mühlbaches“ als Erweiterung einer vernässten Teilfläche zwischen den Ersatzflächen und der bisher nur als schmaler Streifen vorhandenen Ufervegetation.

Ziel ist die Entwicklung von artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (G222). Wegen der längeren Entwicklungszeit einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese werden in der Ausgleichsbilanz mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221) angesetzt.

**Pflegemaßnahmen für die Ersatzflächen Wiesenpflege:**

Die Fläche wird im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr einmal jährlich gemäht. Wintersteher bieten Ansitzwarten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter.

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).



Teilfläche Flurstk. 1856/0

#### Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:

Die Ersatzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

#### 5.7.3. Ausgleichsberechnung

| Ausgangszustand                      | Bewertung Ausgangszustand in WP | Prognosezustand  | Bewertung Prognosezustand in WP | Fläche (m <sup>2</sup> )         | Aufwertung | Ausgleichsumfang in WP |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|----------------------------------|------------|------------------------|
| Intensiv bewirtschafteter Acker A 11 | 2                               | Mesophile Hecke B112                                   | 10 – 1 (Entwicklung) = 9        | 1.200                            | 7          | 8.400                  |
| Intensiv bewirtschafteter Acker A 11 | 2                               | mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland. G 212 | 8                               | 600                              | 6          | 3.600                  |
| Intensiv bewirtschafteter Acker A 11 | 2                               | Baumreihe mittlerer. Ausprägung B312                   | 9                               | 5 Bäume x 60m <sup>2</sup> = 300 | 7          | 2.100                  |

|   |   |   |   |       |   |        |
|---|---|---|---|-------|---|--------|
| Intensivgrün<br>land<br>G12<br>Flurstk:<br>1856/0 | 5 | Mäßig<br>artenreiche<br>seggen- oder<br>binsenreiche<br>Feucht- und<br>Nasswiesen<br>G221 | 9 | 3.800 | 4 | 15.200 |
|   |   |   |   |       |   | 29.300 |

#### 5.7.4. Ersatzflächenbilanz:

Ausgleichsmaßnahmen gesamt 29.300 WP

Ausgleichsbedarf 29.240 WP

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

## 6 ABWÄGUNG / ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Gemeinde Unterschwaningen befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Gemäß Regionalplan der Region Westmittelfranken soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Gewerbestandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen.

Mit der Lage an der Staatsstraße 2221 ist Unterschwaningen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Staatsstraße führt zur B 466, die zum einen Richtung Gunzenhausen und zum anderen Richtung Nördlingen führt. Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich durch Erweiterungsabsichten örtlicher Unternehmer. Im bestehenden Gewerbegebiet stehen keine freien gemeindlichen Gewerbegrundstücke zur Verfügung.

Mit der Schaffung von Baurecht für den 2. Bauabschnitt stehen abzüglich der erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen ca. 1,5 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Unterschwaningen auf die aktuelle Nachfrage nach Gewerbebauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeitsplätzen

Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, in direktem Anschluss an den bebauten Bauabschnitt 1.

Im Gemeindegebiet sind derzeit keine weiteren verfügbaren Flächen für die Ansiedlung bzw. zur Erweiterung von Gewerbebetrieben vorhanden.

Aus diesen Gründen ist aktuell keine Alternative gegeben.

## 7 PFLANZENAUSWAHLLISTEN

### Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, m.B, StU 16 – 18 cm)

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Juglans regia (Nußbaum)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)

### Auswahlliste: Heckenpflanzen

(Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm)

|   |      |
|---|------|
| Corylus avellana (Hasel)                | 5 %  |
| Rosa canina (Hundsrose)                 | 15 % |
| Rosa arvensis (Feld-Rose)               | 15 % |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)     | 5 %  |
| Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) | 7 %  |
| Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)       | 20 % |
| Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)          | 15 % |
| Sambucus nigra (Schw. Holunder)         | 10 % |
| Viburnum lantana (wolliger Schneeball)  | 8 %  |

## 8 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

Kostenrahmen für Vegetationsarbeiten  
(Schätzung nach Baupreisen 2024)

|           |         |          |           |
|-----------|---------|----------|-----------|
| Laubbäume | 5 Stk   | à 400,-- | 2.000,- € |
| Sträucher | 480 Stk | à 12,-   | 5.760,- € |

inkl. Pflanzarbeit, Pflege,

|              |                    |        |           |
|--------------|--------------------|--------|-----------|
| Wiesenansaat | 600 m <sup>2</sup> | à 2,50 | 1 500,- € |
|--------------|--------------------|--------|-----------|

(Eigenleistung)

Überschlägig Kosten

Brutto ca. 9.300,- €

Diese Kosten enthalten keine Planungs- bzw. Bauleitungskosten

---

**Aufgestellt: Unterschwaningen, den**

.....  
Gemeinde Unterschwaningen  
1. Bürgermeister