



# Gemeinde Unterschwaningen

Landkreis Ansbach

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Für das Gewerbegebiet „Im Feldlein“ 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 07.02.2024

Schmidt  
Landschaftsarchitekt



---

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3	LAGE UND bESTANDBESCHREIBUNG .....	3
4	FESTSETZUNGEN.....	4
5	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion.....	10
6	SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN .....	13
6.1	Bayerische Biotopkartierung .....	13
6.2	Bodendenkmäler.....	13
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	13
8	BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN .....	16
9	anderweitige Lösungsmöglichkeiten, Auswahlgründe.....	19
10	Verwendete Verfahren, Schwierigkeiten.....	19
11	UVP Bedarf.....	20
12	ABWÄGUNG.....	20

## **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 LAGE UND BESTANDBESCHREIBUNG**

Die Gewerbefläche liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterschwaningen, westlich 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 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 genutzt.

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.



Lage des Geltungsbereichs

## 4 FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung (jeweils in der Fassung vom 13.09.2023).

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 1,98 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 1882, 1880 (teilw.), 1883/1 (teilw.), 1883 (teilw.), 1884 (teilw.) der Gemarkung Unterschwaningen betroffen.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird das Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.

Der Summenbeurteilungspegel sämtlicher anzusiedelnder Betriebe darf an der Grenze des Dorfgebietes den Planungsrichtpegel von tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des § 17 der BauNVO soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

#### 4.3 Baugestaltung und Abstandflächen

Im gesamten Baugebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Bay.BO einzuhalten, es sei denn, der Bebauungsplan lässt Unterschreitungen ausdrücklich zu. Innerhalb eines Umkreises von 80 m ab der Kläranlage sind aus Gründen des Immissionsschutzes keine Aufenthaltsräume gestattet. Die Gebäudehöhe, gemessen von OK-Gelände bis zur Traufe bzw. Attika (bei Flachdächern), darf 12,0 m nicht überschreiten. Für Silos, Hochregale oder ähnliche Gebäude werden Ausnahmen zugelassen, d.h. die Gebäudehöhe wird dann von der technischen und wirtschaftlichen Notwendigkeit bestimmt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Die Form der Dachneigung wird nicht festgesetzt.

Garagen und sonstige Zwischenbauten sind den Hauptbaukörpern in der Dachneigung anzugleichen.

Für die Gestaltung der Außenwände sind grellfarbige Putze und Verkleidung unzulässig, gedeckte Farbgebung sind vorzusehen.

#### 4.4 Gelände

Ein Geländeabtrag und eine Aufschüttung über 1,50 m ab vorhandenem Gelände ist genehmigen zu lassen; Stützmauern sind nicht zugelassen.

#### 4.5 Einfriedungen

Die Abgrenzung privater Flächen zu öffentlichen Straßen kann entfallen (ohne Einzäunung), oder sie kann durch eine Hecke erfolgen. Zugelassen ist weiter ein Drahtzaun oder ein Holzzaun mit Rabatten, ca. 10 cm hoch. Die Höhe des Zaunes darf 2,00 m nicht überschreiten.

Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück nicht höher als zur Straße hin.

Der Abstand fester Einbauten (auch Einfriedungen) vom Fahrbahnrand muss mindestens 50 cm betragen.

#### 4.6 Bepflanzung

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.

#### 4.7 Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen

Für den Eingriff ist ein Kompensationsbedarf von 29.240 Wertpunkten erforderlich.

##### **Ausgleichsmaßnahmen**

###### **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)

### **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).

#### **Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:**

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

---

#### 4.8 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

#### 4.9 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.

#### 4.10 Sichtdreiecke

Innerhalb dieser Flächen dürfen auf den Grundstücken keinerlei Hochbauten errichtet werden, auch dürfen Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Aufschüttungen und sonstige Gegenstände nicht angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über Fahrbahn reichen.

## **II. ERGÄNZUNGEN / HINWEISE**

#### 4.11 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

#### 4.12 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsen der Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

#### 4.13 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

---

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

#### 4.14 Abgestimmt Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

#### 4.15 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen.

#### 4.16 Vermeidung von Zersiedlung – 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. (...)

#### 4.17 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die Erweiterung des Gewerbegebiets grenzt nördlich an die bestehende Kläranlage an. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Kläranlage ist mich Geruchsemissionen zu rechnen.

Wie bereits bei der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung, wird daher auf fachtechnischer Sicht darauf hingewiesen, dass Wohnungen bzw. Wohngebäude und Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet einen Mindestabstand von 150 m zur Mitte der Kläranlage aufweisen sollen.

#### 4.18 Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Da die zulässige Bebauung eine Gebäudetraufhöhe bzw. Attika bis zu 12m ermöglicht und die Feuerwehren der Gemeinde Unterschwaningen über kein Hubrettungsfahrzeug verfügen, ist die Sicherstellung der zweiten Rettungsweges über Rettungsmittel der Feuerwehren u.U. nicht möglich. Bei Gebäuden, deren Anleiterhöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist demnach 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 DIN14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

## 5 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTION

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Umgriff des Planungsgebietes sind in der TK-Karte der Artenschutzkartierung Bayern im Ort Unterschwaningen Weißstorch und mehrere Fledermausarten eingetragen.</p> <p><b>Säugetiere</b> 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.</p> <p>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.</p> <p><b>Vögel</b> Der Eingriffsbereich selbst besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen und ist – vermutlich wegen seiner eingegengten 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
---	--

	<p>genutzt werden können. Eine Projektrelevanz für Weißstörche ist daher nicht gegeben, das Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Reptilien</b> Konventionell ackerbaulich genutzte Flächen stellen i.d.R. keinen (Teil-)Lebensraum für streng geschützte Reptilienarten wie Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) oder Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>) 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.</p> <p><b>Amphibien</b> 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.</p> <p>Unter der Voraussetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Schmetterlinge</b> Wegen dem Fehlen geeigneter Habitate können sowohl Bestände des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als auch des Nachtkerzen – Schwärmers können sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Geltungsbereich kann das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie und besonders geschützter Arten der Bundesartenschutzverordnung ausgeschlossen werden.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>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.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Die geplante Gewerbefläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher</p>

	<p>unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>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.</p> <p>Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Unterschwaningen, westlich 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 leicht nach Süden geneigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.</p> <p>Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden des Planungsgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Feldlein“.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Auf der Süd- und Westseite des Planungsgebietes führt ein landwirtschaftlicher Weg von der bestehenden Bebauung im Osten zu den Flächen im Westen. Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p>Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet und im näheren Umfeld bisher nicht bekannt.</p> <p>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.</p>

Schutzgut „Wechsel- beziehungen“	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert. Ein regelmäßiges Durchwandern auch durch Individuen streng geschützter Arten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
--	--

## 6 SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

### 6.1 BAYERISCHE BIOTOPKARTIERUNG

Im Geltungsbereich liegen keine in der Bayerischen Biotopkartierung kartierten Biotopflächen vor.

Schutzgebiete und Biotopflächen sind nicht direkt betroffen.

### 6.2 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.

## 7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p><b>Baubedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse</b>                  Durch baubedingte mechanische Beanspruchung oder Entfernen der Vegetationsdecke im Eingriffsbereich kommt es zum vorübergehenden Funktionsverlust oder Funktionsbeeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen.                  Durch baubedingte Standortveränderungen wie temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, temporäre Änderung des Kleinklimas können indirekter Funktionsverlust oder –beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen entstehen.                  Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.</p> <p><b>Anlagenbedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse</b>                  Durch Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung) kommt es zum Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere. Der Verbund von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagebedingte Zerschneidung wird beeinträchtigt.                  Durch anlagebedingte Standortveränderungen (z.B. Absenkung des</p>
--	---

	<p>Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas) kommt es zum indirekten Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen. Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung. Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge,- wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung. Reduzierung des landschaftlichen Retentionsvermögens und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.</p> <p><b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren/ Wirkprozesse</b> 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. Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch betriebsbedingte Trennwirkungen (z.B. optische Trennwirkungen). (Erhöhte) Tötungsgefährdung durch Kollision wildlebender Tiere mit Fahrzeugen. Trifft für das vorliegende Vorhaben nicht zu!</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
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 teilweise unterbunden.</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch die GRZ von 0,8 nur gering beschränkt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden. Das unbelastete Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von</p>

	<p>dort zeitverzögert abgeleitet.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</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> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch die bestehende Nutzung als Acker, die Straßen und den Ortsrand ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, in dem sich das Planungsgebiet befindet, ist als eher gering einzustufen. Das Plangebiet beeinträchtigt keine exponierten, kulturhistorisch wertvollen bzw. landschaftsprägenden Elemente, maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen sollen das Wohngebiet optisch begrenzen.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Durch die Gewerbenutzung mit einer GRZ von 0,8 entstehen Gewerbeflächen mit einem geringen Freiflächenanteil. Durch die bisherige Nutzung als Acker ist die ökologische Vielfalt stark eingeschränkt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bestehende Straßen. Das Verkehrsaufkommen und damit verbundene Emissionen werden nicht erheblich gesteigert. Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>

Schutzgut „ Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Eventuelle Bodendenkmäler, die aufgefunden werden, werden sachgerecht dokumentiert und geborgen.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Obwohl im direkten Eingriffsbereich keine Gewässer und keine von Amphibien bevorzugten Landhabitate vorhanden sind, kann ein regelmäßiges Durchwandern auch durch Individuen streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Die Gefahr von projektbedingt entstehenden anlagen- und betriebsbedingten Individuenverlusten kann durch Vermeidungsmaßnahmen auf das Niveau des allgemeinen Lebensrisikos minimiert werden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die unbebaute Fläche des Gewerbegebietes wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p>

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

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p><b>Säugetiere</b> Der Eingriffsbereich bildet wegen seiner Lage am Ortsrand ein Jagdhabitat für Fledermäuse. Potenzielle Quartiere und Leitelemente (Bäume, Gebäude) sind in direkter Nachbarschaft vorhanden. Die übrigen zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet oder finden im Wirkraum des Vorhabens keine geeigneten Habitate.</p> <p>Einbau-, anlage- oder betriebsbedingtes Eintreten von Verbotstatbeständen durch die Bebauung kann nur vermieden werden, wenn von April bis Oktober auf Nachtbaustellen verzichtet, die Straßen- und Betriebsbeleuchtung mittels LED-Lampen erfolgt und nur auf befestigte Bodenflächen und nicht auf begrünte Flächen, Gewässer oder in den Luftraum gerichtet sind</p> <p><b>Vögel</b> Die Räumung von Bauflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche durch</p>
----------------------------------	--

	<p>kreuzförmiges Überspannen mit Flutterbändern unterbunden werden (= Vergrümmungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen.</p> <p>Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.</p> <p><b>Reptilien/Amphibien</b> Bei Bau und Betrieb unvermeidbare Störungen werden als vertretbar bewertet, weil die ggf. betroffenen Arten bereits jetzt vorbelastete Habitate in direkter Nachbarschaft zu bestehender Bebauung und Verkehrswege akzeptieren. Der Verlust an Nahrungshabitat-Fläche wird für alle Arten als marginal bewertet. Ein Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten scheidet schon lagebedingt aus.</p> <p>Nutzungsbedingte Individuenverluste können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sie unterhalb eines für die lokale Population relevanten Niveaus bleiben würden ("allgemeines Lebensrisiko").</p> <p>Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) wie z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. ä. sind zu vermeiden.</p> <p><b>Private Flächen</b> 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.</p>
--	--

	<p><b>Eingrünung des Planungsgebietes</b></p> <p><u>Hecken</u> 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.</p> <p><u>Baumreihe</u> Zur Eingrünung des Industriegebietes nach Süden wird auf Flurstk. 1878, Gmkg. Unterschwaningen eine Baumreihe aus sechs heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.16 – 18 cm)</p>
Schutzgut „Boden“	Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen. Um diese Funktionen so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren. Deshalb sind Stellplätze und Lagerflächen wasserdurchlässig zu gestalten.
Schutzgut „Wasser“	<p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem zur Kläranlage geleitet.</p> <p>Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden. Das unbelastete Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort zeitverzögert abgeleitet.</p> <p>Durch die Anlage der Regenrückhaltemaßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.</p>
Klima	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Landschaft“	<p><b>Eingrünung des Planungsgebietes</b></p> <p><u>Hecken</u> 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.</p> <p><u>Baumreihe</u> Zur Eingrünung des Industriegebietes nach Süden wird auf Flurstk. 1878, Gmkg. Unterschwaningen eine Baumreihe aus sechs heimischen Laubbaumhochstämmen I. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, StU.16 – 18 cm)</p>

	<p><b>Private Flächen</b></p> <p>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.</p> <p>Der Anteil baumartiger Gehölze muss mind. 20 % betragen. Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzqualität mind. Sträucher 2 x V; Höhe 80 - 100 cm.</p> <p>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.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Das Landesamt für Denkmalpflege wird bei entsprechenden Funden während der Bautätigkeit sofort benachrichtigt.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Keine Maßnahmen

## 9 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE

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.

Der gewählte Standort ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen. Ver- und Entsorgung sind durch die angrenzende Wohnbebauung gesichert bzw. leicht zu erweitern. Aufgrund der bestehenden Belastungen (Ortsrand) ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten. Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. -maßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

## 10 VERWENDETE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Bayerischem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

---

## 11 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.

## 12 ABWÄGUNG

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 Gewerbebestandort 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.

---

Aufgestellt: Unterschwaningen, den

.....  
Gemeinde Unterschwaningen

1. Bürgermeister