

MARKT NENNSLINGEN



BEBAUUNGSPLAN NENNSLINGEN NR. 15
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET NENNSLINGEN“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 20.11.2023

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten

Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Der Markt Nennslingen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nennslingen Nr. 15 mit integriertem Grünordnungsplan für das

„Gewerbegebiet Nennslingen“

per Satzungsbeschluss am 20.11.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1615, 1615/1 und jeweils Teilflächen der Fl.-Nrn. 1616, 1636, 1639, 1640, 1641, 1643, 1646/1, Gemarkung Nennslingen, Marktgemeinde Nennslingen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,48 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nennslingen“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 14.02.2023 ausgearbeitete und letztmalig am 20.11.2023 geänderte Planblatt sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Nennslingen, den _____

Bernd Drescher, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nennslingen Nr. 15

„Gewerbegebiet Nennslingen“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nicht zulässig sind

- Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich unzulässig, jedoch ist auf Parzelle 1 neben den ansonsten zulässigen Nutzungen ein Autohaus mit Handel von Kraftfahrzeugen sowie Kfz-Teilen und Kfz-Zubehör zulässig.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Park- und Fahrflächen sowie unterirdische Nebenanlagen (z. B. Zisternen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zur Straße hin.

1.4 Abstandsflächen

Es gilt das Abstandsflächenmaß gemäß der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Bayerischen Bauordnung.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

1.5.1 Anbauverbotszone St 2227

Entlang der Staatsstraße St 2227 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. In der Anbauverbotszone dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind und für welche die jeweilige Straßenbaubehörde eine Ausnahme erteilt.

1.5.2 Sichtflächen

Die im Planblatt dargestellten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) zur St 2227 sind von jeglichen Sichthindernissen und Bebauung mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

1.6 Garagen und Stellplätze

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.7 Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Begrünte Dächer sind von der nutzbaren Dachfläche ausgenommen.

1.8 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen des Plangebietes sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente $L_{EK,T}$ für die Tagzeit und $L_{EK,N}$ für die Nachtzeit nicht überschreitet. Dabei wird gegenüber den Norm entsprechenden Vorgaben die Nachtzeit um 2 Stunden auf 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr verlängert und die Tagzeit um 2 Stunden auf 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr verkürzt.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ²
Parzellen 1 bis 9	60	45
Parzellen 10 und 11	63	48

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes, dem nördlich benachbarten Allgemeinen Wohngebiet „Nennslingen Südwest“ (Immissionsorte), die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691: 2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne öffentliche Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Die Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume (z. B. Büroräume) gegenüber Außenlärm durch Gewerbe in Summe mit öffentlichem Straßenverkehrslärm sind einzuhalten.

Die genannten DIN-Normen können beim Markt Nennslingen bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen eingesehen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 8,00 m.

Bezugspunkt ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von diesem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.

Bei Pultdächern ist die zulässige Wandhöhe sowohl an der tieferliegenden Dachseite, als auch an der hohen Seite des Daches einzuhalten.

2.2 Dachform und -neigung

Innerhalb des Planungsgebietes sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer mit Dachneigungen von maximal 24°
- Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von maximal 18°

2.3 Dacheindeckung

Für Pult- und Satteldächer sind alle harten Dacheindeckungen mit folgender Ausnahme zulässig: Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m² sind als Dachdeckung unzulässig. Die Dachdeckung ist in roten Farbtönen zu halten.

Flachdächer sind nur mit einer Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 7 cm zulässig.

2.4 Solaranlagen auf Dächern

Auf Sattel- und Pultdächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut auszuführen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und mit einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig.

Nachteilige Auswirkungen von Photovoltaikanlagen auf den Straßenverkehr, wie z. B. Blendung durch Reflektion, sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

2.5 Fassadengestaltung

Fassadenabschnitte mit einer Länge von mehr als 15,00 m sind durch eine oder mehrere der folgenden Maßnahmen zu gliedern, wobei die gliedernden Elemente jeweils eine Breite von mindestens 5,00 m besitzen müssen:

- Fassadenbegrünung (Artenauswahl s. Pflanzliste „Fassadenbegrünung“, Ziffer 3.2)

- Verkleidung aus Holz
- Montage von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 5,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtreklamen mit grellen Farben oder Farbmischungen sind unzulässig.

Sonstige angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Fassadenbeleuchtungen sind zulässig, aber in der Nachtzeit von 20.00 bis 7.00 Uhr auszuschalten.

2.7 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind durchsehbare Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m, blickdichte, massive und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.8 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

Abgrabungen und Böschungen innerhalb des Baugebietes und an den Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen oder Mauern bis zu einer Einzelhöhe von maximal 1,00 m zulässig. Bei Überschreitung dieser Höhe sind diese zu durch einen Versatz von mindestens 0,80 m zu terrassieren. Böschungsflächen und abgetreppte Mauern sind zu begrünen. Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Zur freien Landschaft im Süden, Osten und Westen des Geltungsbereichs sind Stützmauern nicht zulässig; hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Planungsgebietes sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzlochvolumen von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände für Pflanzungen sind zu beachten.

In den Bauantragsunterlagen ist ein zeichnerischer Nachweis über die Einhaltung der Pflanzgebote C und D mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzarten zu erbringen.

Schutz angrenzender Bäume und Gehölze

Die angrenzenden Bestandsgehölze außerhalb entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unter-

lassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Baum- und Heckenpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (Lärmschutzwall)

Der geplante Lärmschutzwall am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist mit einer gemischten, freiwachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Heimische Gehölze“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 m x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Entlang der Erschließungsstraße sowie im Bereich der Niederschlagwasserbehandlungsanlage sind insgesamt mindestens 16 hochstämmige Laubbäume ohne Standortbindung zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraße sind zum Schutz vor Überfahren Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen. Zulässig sind Laubbäume aus der Pflanzliste „Heimische Gehölze“ (Hochstamm), im Bereich der Erschließungsstraße zusätzlich aus der Pflanzliste „Straßenbäume“.

Pflanzgebot C – Baum- und Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen (Randeingrünung)

Am östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf privatem Grund eine mind. 5,0 m breite, am südlichen Rand eine mind. 7,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 10-15 % betragen. Innerhalb der anzulegenden Hecke ist je 20-25 Meter Länge jeweils mindestens 1 hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Mit den Großbäumen sollte wegen der Möglichkeit später überhängender Kronen ein Pflanzabstand von mindestens 4,0 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Heimische Gehölze“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 m x 1,5 m. Die (Strauch-)Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot D – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 750 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Laubbäume aus den Pflanzlisten „Heimische Gehölze“ (Hochstamm) und „Straßenbäume“.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A, B, C und D zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von geeigneten Laubgehölzen. Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen können ggf. auch andere heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländisch-exotischer Gehölze und nicht heimischer Koniferen, insbesondere

Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja). Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. In geringem Anteil ist die Verwendung hitze- und trockenheitsverträglicher Laubbaumarten mittel- und südeuropäischer Herkunft zulässig.

Pflanzliste „Heimische Gehölze“

Pflanzqualität (mind.): Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Heister:

- | | |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |

Straucharten:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| - Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer opalus | Italienischer Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Allershausen') |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| - Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| - Prunus padus
'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt' |
| - Sorbus aria | Echte Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica') |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo') |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Pflanzliste „Fassadenbegrünung“

Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,0 m zu bepflanzender Fassadenabschnitt zu pflanzen. Zulässig sind sowohl selbstklimmende Pflanzen, als auch Kletterhilfen mit Seilen oder Gerüsten sowie bepflanzte Systemlösungen.

Pflanzqualität (mindestens):

- Topfballen, 3-4 Triebe bzw. 60-100 cm
(mind. eine Kletterpflanze pro 3,0 m Fassadenabschnitt)

Selbstklimmend:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Euonymus fortunei 'Vegetus' | Immergrüne Kriechspindel (< 8 m) |
| - Hedera helix | Efeu |
| - Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| - Parthenocissus quinquefolia
'Engelmannii' | Engelmanns-Wein |
| - Parthenocissus tricuspidata
'Veitchii' | Jungfernrebe |

Rankhilfe erforderlich:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Actinidia arguta | Scharfzahniger Strahlengriffel (< 8 m) |
| - Aristolochia macrophylla | Großblättrige Pfeifenwinde |
| - Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| - Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt (< 8 m) |
| - Polygonum aubertii | Schling-Knöterich |

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1 – Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung südöstlich von Nennslingen (vgl. auch CEF-Maßnahme CEF2.1)

Fl.-Nr. 1010 (bzw. 2399/0 neu), Gemarkung Nennslingen

Maßnahmenfläche: ca. 6.890 m²

Aufwertung: 41.340 WP

Die Fläche Fl.-Nr. 1010, Gmkg. Nennslingen liegt südöstlich des Ortes und wird zurzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Gesamtgröße beträgt etwa 0,69 ha, die Entfernung zum Geltungsbereich etwa 1,0 km.

Die Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung ist unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der Feldlerche durchzuführen (vgl. CEF-Maßnahme CEF2.1).

Im zentralen Teil der knapp 50 m breiten Fläche sind Blühflächen bzw. Wechselbracheflächen anzulegen und zu entwickeln. Dafür ist durch lückige Ansaat mit geeignetem Regiosaatgut eine Blüh- und Saumfläche mit ein- und mehrjährigen Arten im Wechsel mit Brachestreifen bzw. Kurzzeitbrache mit Selbstbegrünung zu entwickeln (vgl. Anlage 4).

Im Spätherbst oder Frühjahr (bis Ende März) erfolgt die Mahd bzw. abschnittsweise der Umbruch von jeweils etwa einem Drittel bis der Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel. Die Anordnung und Ausformung der Streifen kann variieren, soll aber jeweils mind. 10 m Breite aufweisen und in Längsrichtung angeordnet werden.

Weitere Pflegehinweise sind der CEF-Maßnahme CEF2 zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahme A2 – Ansaat und Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland nordwestlich von Nennslingen – Abbuchung Ökokonto Nennslingen

Fl.-Nr. 1880 und 1887 (bzw. 2946/0 und 2952/0 neu), Gemarkung Nennslingen

Gesamtfläche: ca. 5.810 m²

Maßnahmenfläche: ca. 5.380 m²

Aufwertung: 54.446 WP

Ausgangszustand: Acker (A11 – 2 WP/m²)

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland (G214 – 12 WP/m²)

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird von der Ökokontofläche im Nordwesten von Nennslingen abgebucht. Die Aufwertungsmaßnahmen wurden 2022 abgeschlossen. Damit ist aufgrund der bisherigen Entwicklung eine Verzinsung von 0,12 WP/m² für ein Jahr anzurechnen.

Das westliche Flurstück Nr. 1880 wird vollständig (ca. 3.380 m²) für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen. Vom östlichen Flurstück Nr. 1887 wird eine Teilfläche von ca. 2.000 m² abgebucht.

Damit werden insgesamt 54.446 WP für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nennslingen“ abgebucht.

Die Flächen sind zielgerichtet als Grünlandflächen dauerhaft extensiv zu pflegen, d.h.

- ein- bis zweischürige Mahd;
- erste Mahd ab dem 01.07.;

- Abtransport des Mahdguts;
- Verzicht auf Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

Extensive Beweidung ist zulässig. Abschnittsweise Altgras- und Saumstreifen in jährlichem Wechsel sind zulässig.

3.4 artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, vgl. Anlage 3) übernommen und durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

aV1 – Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind diese soweit möglich nachts abzuschalten bzw. die Leuchtzeiten zu reduzieren. Sofern dies doch erforderlich sein sollte, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum $<540\text{nm}$ und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT $>2.700\text{K}$) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden). Ein zusätzliches Anstrahlen geplanter Gebäude von außen (z.B. mit Skybeamern) hat zu unterbleiben. Es gelten hier auch die einschlägigen Regelungen des Art.11a Bay-NatSchG, die es zu beachten gilt.

aV2 – keine Nachtbaustellen

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baustellenbetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit zu beschränken.

aV3 – Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit

Zu entfernende Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar zu roden.

aV4 – Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Es ist sicherzustellen, dass durch die zukünftigen Glasflächen der geplanten Bebauungen kein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko für Vogelindividuen entsteht.

Maßnahmen zur Vogelschlagvermeidung bzw. -minderung sollten sich an folgenden Aspekten orientieren:

- Vermeidung großer Glasflächen,
- Vermeidung frei stehender Glasflächen wie z. B. gläserner Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune.
- Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen entsprechend der nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuften Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam).
- Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsichten durch Gebäude) oder sonstigen Risikoelementen entsprechend SCHMID et al. (2012).

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

3.5 CEF-Maßnahmen

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von beeinträchtigten Lebensräumen festgelegt (sog. CEF-Maßnahme).

Die Umsetzung der Maßnahmen im Detail ist mit geschulten Fachkräften abzustimmen. Zudem sollte ein Monitoring den Erfolg der Maßnahme belegen, um ggf. Nachbesserungen ansetzen zu können.

CEF1 – Schaffung neuer Lebensräume für betroffene Gehölzbrüter des Halboffenlandes

Zur Kompensation von einem Dorngrasmücken-Revier sind im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens im südöstlichen Geltungsbereich geeignete Habitatstrukturen für die Dorngrasmücke anzulegen und zu entwickeln. Die Maßnahme soll die Belange der Dorngrasmücke sowie weiterer Gehölzbrüter des Halboffenlandes in sich vereinen und damit auch über die genannten Vogelarten hinaus einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Nachfolgende Aspekte sind zu berücksichtigen, jedoch nicht alle zwingend erforderlich:

- Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel durch punktuellen Abschieben des Oberbodens zu erreichen);
- Anlage von Kleinstrukturen (z.B. Trocken- und Lesesteinmauern, Stein-Sand-Schüttungen);
- streifenweise Mahd der Offenlandflächen in alternierender Reihenfolge zur Schaffung von temporären Altgrasstreifen und zur Verhinderung einer Gehölzsukzession;
- Schaffung samenreicher Ruderalfluren bzw. Kurzzeitbrachen;
- Herstellung von Sukzessions-Frühstadien und gesicherte (Folge-)Pflegerie mit dem Ziel der Schaffung eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen neben locker stehenden niederwüchsigen Gehölzen.

CEF2 – Schaffung neuer Lebensräume für die Feldlerche (2 Reviere)

Als Ergebnis der saP muss ein Ausgleich für den Verlust von zwei Feldlerchenrevieren geschaffen werden. Die saP nennt dafür drei Optionen.

Die Herstellung der Ersatzhabitate muss vor der Baufeldräumung erfolgen. Aufgrund der vorgesehenen Realisierung der Bebauung in zwei Bauabschnitten, ist auch die zeitlich versetzte Kompensation des zweiten Feldlerchenreviers zulässig.

Teilfläche CEF2.1

Lage: Fl.-Nr. 1010 (bzw. 2399/0 neu), Gemarkung Nennslingen

Maßnahmenfläche CEF-Maßnahme: 5.000 m²

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit werden Blühstreifen in Kombination mit Ackerbra-

che festgesetzt. Aufgrund der Nutzbarkeit dieser Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung als naturschutzfachlicher Ausgleich (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1) kann ein sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleistet werden.

Die Fläche Fl.-Nr. 1010, Gmkg. Nennslingen liegt südöstlich des Ortes und wird zurzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Gesamtgröße beträgt etwa 0,69 ha, die Entfernung zum Geltungsbereich etwa 1,0 km.

Im zentralen Teil der knapp 50 m breiten Fläche sind Blühflächen bzw. Wechselbrachefflächen anzulegen und zu entwickeln. Dafür ist durch lückige Ansaat mit geeignetem Regiosaatgut eine Blüh- und Saumfläche mit ein- und mehrjährigen Arten im Wechsel mit Brachestreifen bzw. Kurzzeitbrache mit Selbstbegrünung zu entwickeln.

Im Spätherbst oder Frühjahr (bis Ende März) erfolgt die Mahd bzw. abschnittsweise der Umbruch von jeweils etwa einem Drittel bis der Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel. Die Anordnung und Ausformung der Streifen kann variieren, soll aber jeweils mind. 10 m Breite aufweisen und in Längsrichtung angeordnet werden.

Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen.

- Brachestreifen als Kurzzeitbrache mit Selbstbegrünung, mind. 10 m breit;
- Blüh- und Saumstreifen durch Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut mit ein- und mehrjährigen Arten, mind. 10 m breit;
- Die Lage der einzelnen Maßnahmenbestandteile kann auf der Fläche im Laufe der Jahre variieren.

Pflegehinweise:

- Verzicht auf Tiefpflügen, Bearbeitungstiefe bis 30 cm erlaubt;
- Bodenbearbeitung ab Ende August bis spätestens 31. März;
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- bei Bedarf ist zur Distelbekämpfung in Abstimmung mit der UNB Mitte Juli eine Hochmahd zulässig, Schnitthöhe mind. 40 cm;
- Die Saatgutmischung für den Blüh- und Saumstreifen soll sowohl mehrjährige als auch einjährige Arten enthalten (z.B. weißer und gelber Steinklee, Luzerne, Karde, Rainfarn, Färberkamille, Sommer-Wicke, Sonnenblume, Lein u.a.); stark wüchsige Arten wie Gelbsenf oder Kresse sollten nur in sehr geringen Anteilen verwendet werden;
- Blüh- und Saumstreifen abschnittsweise in ein- bis mehrjährigem Wechsel, abschlegeln, grubbern bzw. stehen lassen;
- Keine Beregnung der Flächen.

Durch den Wechsel zwischen Blüh- und Saumstreifen sowie Kurzzeitbrache in unterschiedlichen Stadien ergibt sich ein kleinräumiges Mosaik verschiedener Vegetationsstrukturen und damit auch eine naturschutzfachliche Aufwertung (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1).

Rechtzeitig vor Realisierung des zweiten Bauabschnitts und der damit verbundenen Baufeldräumung, ist in Abstimmung mit der UNB eine weitere Kompensationsmaßnahme für das zweite Feldlerchenbrutpaar festzulegen und durchzuführen.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation usw.) vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden bzw. den Versorgungsträger vorzusehen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Nahwärmenetz

Die Nahwärme Nennslingen eG plant im Zuge der Erschließung ein Nahwärmenetz mit Heizzentrale innerhalb des Gewerbegebietes herzustellen. Alle Gewerbeparzellen werden an das Nahwärmenetz angeschlossen.

4.3 Regenwassernutzung, Zisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

4.4 Flächenbefestigung

Zufahrten, Hofbefestigungen und Parkflächen sollten – sofern dies nicht dem eigentlichen Nutzungszweck der Fläche entgegensteht – in versickerungsfähiger bzw. teildurchlässiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

4.5 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- bzw. Schichtenwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG, hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundes-Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

4.6 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.7 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Ausgefertigt:

Nennslingen, den _____

Bernd Drescher, Erster Bürgermeister