



Markt Dentlein am Forst

Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„GE Zinselhof“

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 11.05.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3. Vorgaben übergeordnete Planungen	5
3.1. Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern).....	5
3.1.2. Regionalplan Region Westmittelfranken	7
3.2. Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dentlein am Forst.....	8
3.3. Baurecht, rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
4. Bedarfsnachweis.....	8
5. Alternativen.....	8
6. Beschreibung des Vorhabens	8
7. Planinhalt und Festsetzungen	9
7.1. Textliche Festsetzungen	9
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
8.1. Erschließung.....	11
8.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung.....	11
9. Grünordnung.....	11
10. Artenschutzrechtliche Prüfung	11
11. Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf	12
11.1. Berechnung des Ausgleichsbedarfs.....	12
11.2. Berechnung Ausgleichsmaßnahmen	14
12. Immissionsschutz.....	16
13. Wasserrechtliche Belange.....	16
14. Denkmalschutz	17
15. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	17
16. Umweltbericht	18
Anlagen:	18

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Graßmüller GmbH & Co.KG entwickelte ihr Unternehmen seit Jahrzehnten im Ortsteil Zinselhof. Das bestehende Betriebsgelände liegt im Süden des Ortsteils.

Es handelt sich um ein familiengeführtes, ortsansässiges Fuhr- und Bauunternehmen, mittlerweile in der 3. Generation. Nun ist geplant, den Betrieb bedarfsgerecht Richtung Süden zu erweitern.

Für den bestehenden Betrieb liegt eine Genehmigung vor, ein Bebauungsplan existiert jedoch nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den bestehenden Betrieb baurechtlich zu sichern und die bedarfsgerechte Erweiterung zu ermöglichen.

Die Erweiterung soll auf Flächen erfolgen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist nicht möglich, daher besteht für die Flächen derzeit kein Baurecht. Zur Umsetzung des Vorhabens und um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Voraussetzung für weitere baurechtliche Genehmigungen.

Ziel der Planung ist, durch die Erweiterung der Lagerflächen, den Betrieb zukunftsfähig weiterführen zu können. Die Erweiterung der Betriebsfläche ist zwingend nötig, um dem Wachstum der Betriebsstruktur gerecht zu werden und so den Fortbestand des Betriebes zu sichern.

Der Markt Dentlein am Forst möchte den ortsansässigen Betrieb in seiner Entwicklung unterstützen und dem Gewerbebetrieb, unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, die Möglichkeit bieten sich bedarfsgerecht zu erweitern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Steuerung der Nutzungen unter Berücksichtigung der Naturschutzfachlichen- und Immissionsschutzrechtlichen Belange. Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl das bestehende Betriebsgelände als auch die Erweiterungsflächen.

Vorhandene Flächenpotentiale werden dahingehend genutzt, dass ein bestehender Gewerbestandort verträglich erweitert wird und dadurch kein neuer Gewerbestandort begründet werden muss.

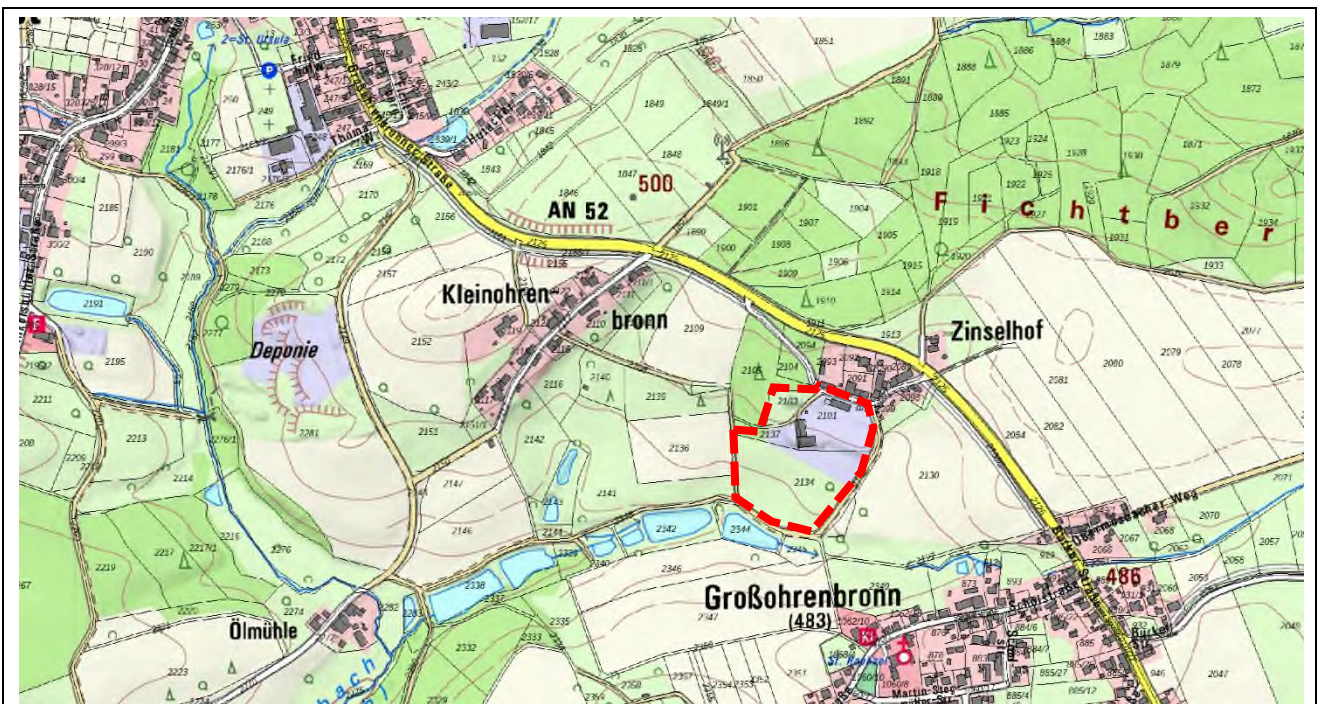
Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Ortsteil Zinselhof liegt ca. 200 m nördlich von Großohrenbronn und ca. 800 m südlich von Dentlein am Forst. Südlich des Ortsteils verläuft die Kreisstraße AN 52. Der Planbereich befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils. Das Plangebiet ist über die bestehende Ortsstraße erschlossen.

Abb. 1



Topografische Karte mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummern 2101, 2102, 2103, 2134, 2137 und teilweise 2138 der Gemarkung Dentlein am Forst.

Das etwa 3,36 ha große Plangebiet umfasst zum einen den bestehenden Betrieb mit einer Größe von ca. 1,65 ha. Zum anderen umfasst der Geltungsbereich die geplanten Erweiterungsflächen mit einer Größe von ca. 1,23 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die best. Ortsstraße, Flurstück 2097, Gmkg. Dentlein a.F.
- Im Osten durch einen Wirtschaftsweg, Flurnummer 2133, Dentlein a.F.
- Im Süden durch einen Wirtschaftsweg, Flurnummer 2348, Dentlein a.F.
- Im Westen durch einen Wirtschaftsweg, Flurnummer 2135, Dentlein a.F.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das bestehende Betriebsgelände wurde bereits aufgefüllt, bis zu einer Höhe von etwa 480 m ü. NHN. Der Anschluss an das bestehende Geländeniveau erfolgte mit einer Böschung.

Von der Topografie fällt das Gelände der Erweiterungsfläche von Süden nach Norden um ca. 6,0 m ab. Die bestehende Böschung soll an den Rand des neuen Planbereichs verlegt werden, so dass für die Erweiterungsfläche ebenfalls das bestehende Niveau erreicht werden kann.

Das Plangebiet wird bereits zum Teil gewerblich genutzt, im Norden befindet sich die Betriebsfläche des Vorhabenträgers, der südliche Teilbereich des Plangebiets ist bisher unbebaut und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

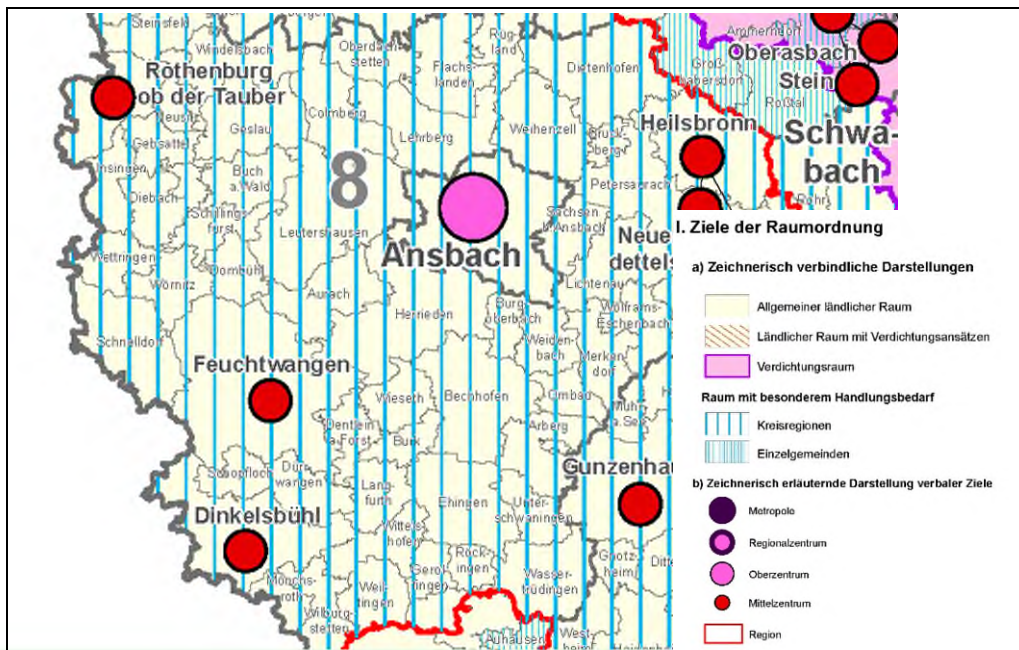
3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Landes- und Regionalplanung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Dentlein a. F. der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf ohne Zentrumsfunktion. Die nächstgelegenen Mittelzentren ist westlich die Stadt Feuchtwangen und südwestlich die Stadt Dinkelsbühl.

Abb. 2



Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2 – Stand 2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, ohne Maßstab

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 findet sich in den Kapiteln „1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und „3

Siedlungsstruktur“ nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) die für vorliegende Bauleitplanung relevant sind:

1.1.3 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.

3.1.1 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.

3.2 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.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.1.2. Regionalplan Region Westmittelfranken

Im Regionalplan der Region Westmittelfranken liegt die Marktgemeinde im allgemein ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Nachfolgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind die für vorliegende Bauleitplanung relevant:

5.1.1 Regionale Wirtschaftsstruktur

5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes sollen gesichert werden.

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Landschaftliches Leitbild

(Z) Die naturnahen Biotope der Region sollen als ökologische Regenerationszellen erhalten werden.

7.1.3.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

7.2.3 Hochwasserschutz

7.2.3.1 (G) Die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten ist im Interesse der Unterlieger für alle Talräume der Region anzustreben.

Der gesamte Ortsteil liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplan Westmittelfranken. Aufgrund der Vorbelastung des bestehenden Betriebs und der geplanten Randeingrünung zur Einbindung in die freie Landschaft ist durch die Erweiterung keine weitere negative Beeinträchtigung gegeben.

Um eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Landschaft zu gewährleisten, wird in Richtung der nächsten Wohnbebauung nach Westen (Einzelbaumreihe) und nach Osten/Südosten (Mesophiles Gebüsch u. Grünstreifen mit dreireihiger Hecke) festgesetzt.

Zusätzlich bestehen im Südosten (Richtung Großohrenbronn) bereits vorhandene Grünstrukturen, die eine verträgliche Einbindung in die Landschaft unterstützen.

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm, wonach Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen, erhalten und verbessert sowie eine Weiterentwicklung des mittelfränkischen Wirtschaftsraums gesichert werden soll.

3.2. Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dentlein am Forst

Für die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zinselhof“ sind die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

Daher erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

3.3. Baurecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. Bedarfsnachweis

Der Bedarf begründet sich wie oben beschrieben durch die erforderlichen zusätzlichen Lagerflächen in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb.

5. Alternativen

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und die vorliegende Planung die einzig mögliche Erweiterungsmöglichkeit darstellt, kann von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen werden.

6. Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Graßmüller GmbH & Co.KG plant ihren Betriebsstandort im Ortsteil Zinselhof zu erweitern. Zu diesem Zweck wird das Betriebsgelände mit geplanten Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Bestandsbebauung. Weiterhin können mit den getroffenen Festsetzungen die geplanten Maßnahmen realisiert werden.

In der Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweise dargestellt.

Die Ortsrandeingrünung wird als private Grünflächen festgesetzt, um diese langfristig zu sichern. Teilweise kann hier der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich geschaffen werden. Die Grünflächen werden mit einheimischen Sträuchern und Büschen bepflanzt.

Die bestehende Betriebsfläche hat derzeit eine Größe von 1,65 ha. Bei den bestehenden Anlagen handelt es sich um Büro- und Werkstattgebäude, Lagerflächen für Baumaterialien und einer

Bauschuttrecyclinganlage einschließlich der dazugehörigen Zwischenlagerung und Behandlung von Bauschutt in mengenbegrenztem Umfang. Für den Bestand liegt eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz vor.

Auf den Erweiterungsflächen sind Lagerflächen mit Schüttboxen, je nach Erfordernis auch überdacht, eine Halle zur Zwischenlagerung von Erdaushub, eine Unterstellhalle, Containerstellplätze, sowie E-Ladesäulen für LKW geplant.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über zwei Zufahrten von der bestehenden Ortsstraße.

7. Planinhalt und Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Zinselhof“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die unter Punkt 6 beschriebene Nutzung erreicht werden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die angestrebte Nutzung zu erreichen.

7.1. Textliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

- **Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.**
- **Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Abweichend hiervon ist ein Werks- und Direktverkauf an den Endverbraucher des im Plangebiet ansässigen Betriebes als untergeordneter Nebenbetrieb ausnahmsweise zulässig.**

Gemäß der bereits vorhandenen Nutzung im Plangebiet und zur Realisierung der geplanten Nutzungen, wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben als unzulässig festgesetzt, um die Entwicklung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration zu verhindern.

Um den Baustoffhandel, als untergeordneter Nebenbetrieb des Fuhr- und Bauunternehmens auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern, ist der Werks- und Direktverkauf an den Endverbraucher, des im Plangebiet ansässigen Betriebes zulässig.

Die nach § 8 Ab. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - werden als unzulässig festgesetzt.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) bestimmt.

Es ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 10 Meter über NormalHöhenNull (NHN) nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe 480 m ü NHN.

Das Grundstück soll effizient genutzt werden. Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 80 von 100 (GRZ 0,8). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand.

Die Bezugshöhe entspricht dem bestehendem Geländeniveau.

7.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Bei Längen über 50 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch Baukörper mit Längen über 50 m zulässig sind.

7.1.4. Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist zu beachten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die geplanten baulichen Anlagen sind im Planteil dargestellt.

7.1.5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern, Gebäudegestaltung und Einfriedungen, sowie Beleuchtung sind erforderlich, um die nötige Gestaltungsqualität und um eine gute Einfügung in die Umgebung sicherzustellen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende öffentlichen Verkehrsfläche (Fl.Nrn. 2096 und 2097), welche nordwestlich direkt an die Kreisstraße AN54 anschließt.

An der Einmündung zur Kreisstraße sind die freizuhaltenden Sichtflächen im Planteil dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

8.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in der Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Eine ordnungsgemäße und schadlose Abwasserbeseitigung ist in einer Entwässerungsplanung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aufzuzeigen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ermittelt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt wie bisher über einen Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde Dentlein a. Forst.

9. Grünordnung

Im Osten, Süden und Westen des Gewerbegebietes ist ein mind. 5m breiter Grünstreifen (Böschung) geplant.

Im Westen wird die Pflanzung einer Einzelbaumreihe festgesetzt.

Im Süden und Osten ist eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

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

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenauswahlliste).

Der Nadelgehölzanteil darf 10 % der auf dem Grundstück gepflanzten Gehölze nicht überschreiten. Nadelhecken sind unzulässig.

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in den Gruppen Säugetiere, Reptilien und Vögel Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Kapitel 4 so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Für die Kompensation nach Artenschutzrecht und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen (Textliche Festsetzungen, Punkt 5.2 und 5.3) erforderlich.

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt und Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

11. Eingriffsermittlung / Ausgleichsbedarf

11.1. Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- und Nutzungstypen	Eingriffsfläche (m ²)	Wertpunkte (WP)/m ²	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
K11 - Artenarme Säume und Staudenfluren	1.680	4	0,8	5.376
A11 - Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	15.077	2	0,8	24.124
X4 - Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	1.241	0	0,8	0
P411 - Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt	7.882	0	0,8	0
V51 - Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang	111	3	0,8	267

von Verkehrsflächen				
N722 - Struktureiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	543	7	0,8	3.041
P431- Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei	1.862	2	0,8	2.980
P432 - Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	1.497	4	0,8	4.791
B13 - Stark verbuschte Grünlandbrachen	1.719	6	0,8	8.216
S22 – Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer	269	3	0	0
			Summe	48.797

Es ist ein Ausgleich von 48.797 WP erforderlich.

Ausgleich von 48.797 WP – (48.797 WP * Planungsfaktor 0,1 = 4.879 WP) = 43.918 WP Ausgleich erforderlich

Planungsfaktoren: pro Faktor 5 % Abschlag, max. 20% Abschlag möglich

- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

11.2. Berechnung Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand Nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensivacker	2	B313	Einzelbaumreihe	10(12 – 2 WP timelag)	243	8	0	1.944
1	V51	Grünlandflächen junger bis mittlerer Auspräg. entlang von Verkehrsflächen	3	B313	Einzelbaumreihe	10(12 – 2 WP timelag)	122	7	0	854
2	B13	Stark verbuschte Grünlandbrache	6	B112	Mesophiles Gebüsch	10	820	4	0	3.280
3	A11	Intensivacker	2	A12	Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation	4	13.685	2	0	27.370
4	A11	Intensivacker	2	A2	Ackerbrachen	5	3.500	3	0	10.500
Summe Ausgleichsumfang (WP) *							43.948			

* Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand - Ausgangszustand

Der maßgebliche Vergleich erfolgt zwischen dem Zustand der Ausgleichsfläche vor der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Ausgangszustand) und dem Prognosezustand 25 Jahre nach ihrer Umsetzung. In zeitlicher Hinsicht kann grundsätzlich angenommen werden, dass eine Ausgleichbarkeit vorliegt, wenn sich die Funktionen des jeweils beeinträchtigten Schutzguts auf der

Ausgleichsfläche innerhalb dieses Zeitraums wieder in vollem Umfang wie vor dem Eingriff entwickeln lassen.

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	43.948
Summe Ausgleichsbedarf	43.918
Differenz	+ 30 Wertpunkte

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

11.3. Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Herstellung des Sichtdreiecks

Biotop- und Nutzungstypen	Eingriffsfläche in m ²	Wertpunkte (WP) /m ²	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf
N722 – Struktureicher Nadelholzforst, mittlere Ausprägung	600	7	0,7	2.940
B112 - Mesophiles Gebüsch	400	10	0,7	2.800
			Summe	5.740

11.4. Berechnung des Ausgleichsumfangs für die Herstellung des Sichtdreiecks

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivwiese	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.148	5	0	5.740
Summe Ausgleichsumfang (WP) * 5.740										

12. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

12.1. Lärmschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Geräuschimmissionsprognose angefertigt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse werden übernommen.

Im Fazit kann festgehalten werden, dass gegen den bestimmungsgemäßen und geplanten Betrieb der Firma Graßmüller GmbH einschließlich des erweiterten Lagerplatzes aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern die festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden. Weitere Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Die Geräuschimmissionsprognose ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt und Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

12.2. Luftreinhaltung

In den Festsetzungen sind zur Vermeidung und Verminderung der Staubemissionen folgende Maßnahmen genannt:

- Zur Vermeidung von unzulässigen Staubaufwirbelungen sind Fahrwege und soweit wie möglich auch die Betriebsflächen, mit einer Decke in bituminöser Bauweise, Zementbeton oder einem gleichwertigen Material zu befestigen. Verkehrswege sind regelmäßig zu kehren bzw. soweit erforderlich zu befeuchten.
- Es ist sicherzustellen, dass Verschmutzungen öffentlicher Fahrwege durch Fahrzeuge nach Verlassen des Anlagenbereiches verhindert oder umgehend beseitigt werden.
- Zur Vermeidung von Staubaufwirbelungen ist bei feinkörnigen und leicht staubenden Materialien bei der Haldenlagerung, beim Umschlag und bei der Verladung auf Transportfahrzeuge - insbesondere bei trockener Witterung - ständig eine ausreichende Oberflächenfeuchte einzuhalten.
- Feinkörnige Materialien sollten in dreiseitig umwandeten Materialboxen gelagert werden.
- Am Aufgabebunker des Brechers ist eine Wasserbedüsungseinrichtung, die bei Bedarf jederzeit zugeschaltet werden kann, zu installieren. Der Aufgabebunker darf in keinem Falle überfüllt werden.
- Die Wasserbedüsungseinrichtungen sind so auszulegen und zu betreiben, dass bei maximaler Auslastung der Anlage und bei den bezüglich der Luftreinhaltung ungünstigsten Produktionsbedingungen, keine sichtbaren Staubentwicklungen auftreten.

- Zur Gewährleistung einer ständigen Betriebsbereitschaft der Wasserbedüsungseinrichtungen muss eine ausreichend dimensionierte Wasserversorgung (Wasserbevorratung) sichergestellt sein.
- Bei einem Ausfall der Wasserversorgung der Bedüsungseinrichtungen gilt folgendes:
 - o Arbeiten, bei denen ohne Bedüsung eine sichtbare Staubentwicklung erfolgt bzw. die Verarbeitung von Material, bei dessen Verarbeitung eine sichtbare Staubentwicklung zu erwarten ist, sind zu unterlassen.
 - o Dies gilt auch bei einem Ausfall der Wasserversorgung durch Einfrieren im Winter. Ggf. sind entsprechende prophylaktische Maßnahmen z.B. Beheizung der Leitungen zu treffen.
- Förderbänder, Siebe und Übergabestellen sind zu kapseln bzw. zumindest ausreichend zu befeuchten, dass hier keine sichtbaren Staubfreisetzungen erfolgen.
- Die Abwurfhöhe der Förderbänder ist an die wechselnde Höhe der Schüttungen kontinuierlich anzupassen und soweit wie möglich zu minimieren.

Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen sind keine negativen Beeinträchtigungen aufgrund auftretender Staubemissionen zu erwarten.

13. Wasserrechtliche Belange

Die geplante Maßnahme befindet sich in der per Allgemeinverfügung geschützten Zone IIIb der in Betrieb befindlichen Wassergewinnungsanlage Haslach/Matzmannsdorf. Die Vorgaben der Allgemeinverfügung sowie das Merkblatt „Verhalten bei Arbeiten in Trinkwasserschutzgebieten“ sind zu beachten.

14. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im zuständigen Landratsamt bzw. die zuständige Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

15. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

Das Landschaftsschutzgebiet „Frankenhöhe“ befindet sich nördlich des Geltungsbereichs.

16. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil, als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, 19.01.2026 / [11.05.2026](#)

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: [Umweltbericht, Stand 11.05.2026](#)

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 12/2025

Anlage 3: Geräuschemissionsprognose nach TA Lärm, Stand [10.03.2026](#)