



Gemeinde Wilburgstetten

Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hölmühle“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

VORENTWURF / Stand 20.05.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
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	6
3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilburgstetten	7
3.3. Baurecht, rechtskräftige Bebauungspläne	8
4. Bedarfsnachweis / Alternativen	8
5. Beschreibung des Vorhabens	8
6. Planinhalt und Festsetzungen	8
6.1. Textliche Festsetzungen	9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
7.1. Erschließung	11
7.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung	11
8. Grünordnung	11
9. Artenschutzrechtliche Prüfung	14
10. Immissionsschutz	14
11. Denkmalschutz	15
12. Umweltbericht	15
Anlagen:	16

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger Patrick Lutz betreibt einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit Sitz in Wilburgstetten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Umnutzung und langfristige Sicherung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet.

Geplant ist die Nutzung der Grundstücke sowohl als Wohngebäude als auch als Betriebsfläche für den gewerblichen Betrieb. Die geplante Nutzung erfordert teilweise die Umnutzung bestehender Gebäude. Die Grundstücke befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

Der Bebauungsplan legt fest, welche Art von Bauten und Nutzungen zulässig sind, das reduziert Planungsunsicherheiten für Eigentümer und Anwohner.

Die Gemeinde Wilburgstetten möchte den ortsansässigen Betrieb in seiner Entwicklung unterstützen und die Möglichkeit bieten, das Gebiet bedarfsgerecht zu entwickeln.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine verträgliche Steuerung der Nutzungen unter Berücksichtigung der Naturschutzfachlichen- und Immissionsschutzrechtlichen Belange. Mischgebiete erlauben eine Kombination von Wohn- und Gewerbenutzungen, was der geplanten Nutzung entspricht.

Vorhandene Flächenpotentiale werden dahingehend genutzt, dass das bestehende Anwesen teilweise umgenutzt und verträglich erweitert wird und dadurch kein neuer Standort 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

Hölmühle ist ein Gemeindeteil von Wilburgstetten und liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes, direkt angrenzend an das Gemeindegebiet der Gemeinde Mönchsroth.

Der Weiler, der auf eine Wassermühle zurückgeht, liegt ca. 120 Meter vor dessen Mündung am Höllbach, dem letzten rechten Zufluss der zur Wörnitz fließenden Rotach.

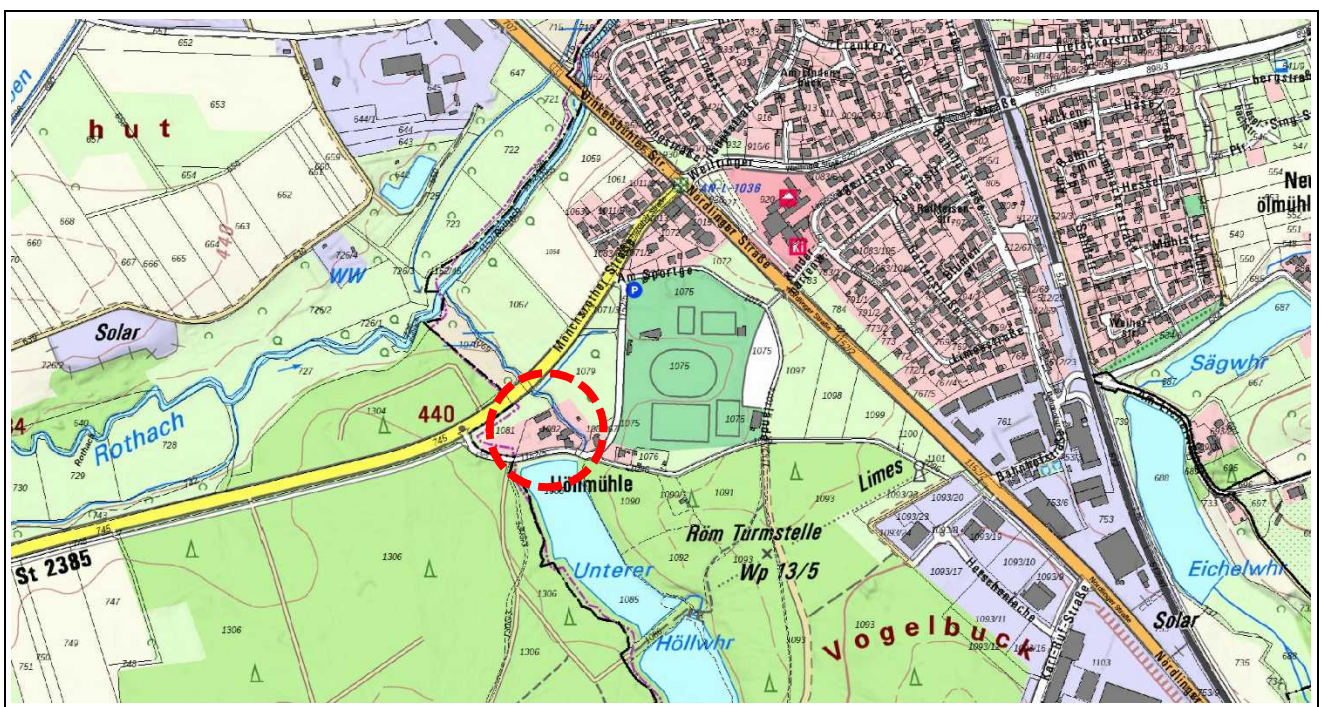
Bebauungsplan „Hölmühle“
Begründung, Stand 20.05.2026

Südöstlich liegen der Untere und Obere Höllweiher, die der Höllbach durchfließt. Im Südwesten grenzt das Waldgebiet Brand an, im Südosten das Waldgebiet Hetschenlach.

Unmittelbar östlich befindet sich die Sportanlage von Wilburgstetten.

Erschlossen ist das Gebiet über einen Anliegerweg, mit direkter Anbindung an die Staatsstraße St 2385, die nach Mönchsroth (ca. 2,1 km westlich) bzw. nach Wilburgstetten und zur Bundesstraße B25 verläuft (ca. 0,5 km nordöstlich)

Abb. 1



Topografische Karte, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummern 1081, 1082, 1080 (teilw.) und 1083/67 der Gemarkung Wilburgstetten und hat eine Größe von ca. 1,01 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden baulichen Anlagen und die angrenzenden Freiflächen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Staatsstraße, Flurstück 745, Gmkg. Mönchsroth und 1071/5 Gemarkung Wilburgstetten
- Im Nordosten und Osten durch den Höllbach, Flurnummer 1080, Gemarkung Wilburgstetten sowie die Anliegerstraße, Flurnummer 1152/5 Gemarkung Wilburgstetten
- Im Süden durch die Anliegerstraße, Flurnummer 1152/5 Gemarkung Wilburgstetten und 1305 Gemarkung Mönchsroth.

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

Das Plangebiet wird vom Vorhabenträger teilweise bereits genutzt, die unbebauten Grünflächen werden ebenfalls mit in den Geltungsbereich mit einbezogen, so dass eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist.

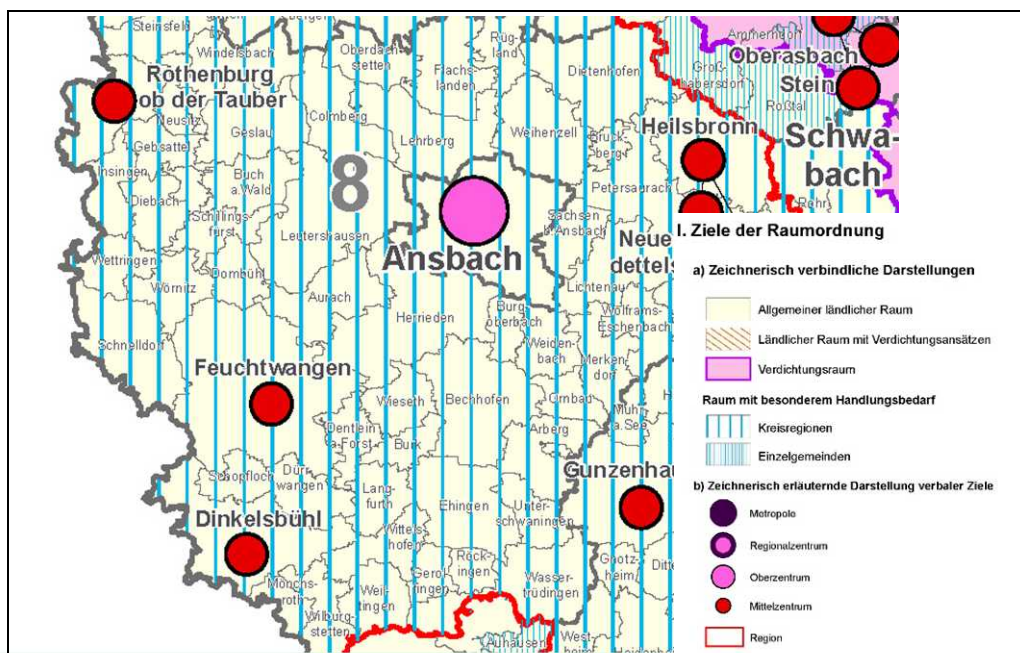
3. Vorgaben übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Landes- und Regionalplanung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) ist die Gemeinde Wilburgstetten der Region 8 Westmittelfranken zugeordnet und liegt im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf ohne Zentrumsfunktion. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist nordwestlich 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 Gemeinde im allgemein ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Gemeinde ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. 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.

Südwestlich der Hölmühle grenzt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Regionalplan Westmittelfranken, durch die geplante Umnutzung und Nachverdichtung des Grundstückes sind keine negativen Beeinträchtigungen gegeben.

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 Gemeinde Wilburgstetten

Für die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan „Hölmühle“ 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 / Alternativen

Der Bedarf begründet sich wie oben beschrieben durch die geplante Umnutzung bestehender baulicher Anlagen.

Durch die Nachnutzung bestehender Bausubstanz wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Gleichzeitig können vorhandene Erschließungsanlagen und technische Infrastrukturen weiterhin genutzt werden, wodurch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden.

Die Planung dient der Sicherung und Weiterentwicklung des Standorts sowie der Vermeidung von Leerständen bzw. städtebaulichen Funktionsverlusten. Die Umnutzung trägt zur nachhaltigen Innenentwicklung der Gemeinde bei.

Von einer weiteren Alternativenprüfung kann bei vorliegender Planung abgesehen werden.

5. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger hat das Anwesen erworben, mit dem Ziel die bestehenden Wohngebäude zu sanieren und wieder einer Wohnnutzung zuzuführen und die bestehenden gewerblichen baulichen Anlagen umzunutzen sowie bedarfsgerecht zu erweitern.

Geplant ist eine gemischte Nutzung des Grundstücks mit folgenden Nutzungen:

- Wohnen
- Parkplätzen für Mitarbeiter
- Lagerhallen und Betriebsgebäude für den Landschafts- und Gartenbaubetrieb
- Lagerflächen für Hackmaterial, Baumschnitte, Stämme und für Schüttgüter (Humus, Mineralbeton, Sand und Split)
- Hackschnitzelbunker
- Verkaufsautomaten mit kleiner Sitzgelegenheit für Spaziergänger und Radfahrer

In der Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf werden die geplanten Nutzungen in seinen Grundzügen als Hinweise dargestellt.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehenden Anliegerstraße.

6. Planinhalt und Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan „Hölmühle“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die unter Punkt 5 beschriebene Nutzung erreicht werden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die angestrebte Nutzung zu erreichen.

6.1. Textliche Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **Gartenbaubetriebe,**

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen, wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da die mit ihnen verbundenen Verkehrs-, Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen mit der Umgebungsbebauung nicht vereinbar sind.

Der Ausschluss dient der Sicherung einer verträglichen Nutzungsmischung sowie dem Erhalt der städtebaulichen Qualität und der Aufenthaltsfunktion des Gebietes. Darüber hinaus sollen zusätzliche Ziel- und Durchgangsverkehre vermieden werden.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, um die angestrebte Nutzungsstruktur des Mischgebiets mit Wohnen, Dienstleistung und nicht wesentlich störendem Gewerbe dauerhaft zu sichern.

6.1.2. 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 0,6 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 dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe 438 m ü NHN.

Das Grundstück soll effizient genutzt werden. Innerhalb des Mischgebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 60 von 100 (GRZ 0,6). 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.

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

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Sicherung einer ortsbildverträglichen und aufgelockerten Bebauungsstruktur. So wird die verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe unterstützt und eine gebietsuntypische bauliche Verdichtung verhindert.

6.1.4. 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.

6.1.5. 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.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Anliegerstraße.

7.2. 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.

8. Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen tragen zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft bei und fördern die Funktionen des Naturhaushalts.

Der Erhalt der bestehenden Gehölze dient der Sicherung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der Wahrung ökologischer Funktionen.

- **M 1:** Zum sachgemäßen Umgang mit Boden und der rechtskonformen Verwertung sind die einschlägigen Regelwerke (insb. DIN 19731, DIN 18915 und BBodSchV) anzuwenden. (Schutzgut Boden)
- **M 2:** Die Versiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Nebenflächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Geh- und Radwege) werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. (Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche)
- **M 3:** Der bebaute Bereich ist zu durchgrünen. Dies umfasst:

a) Baumpflanzungen

Aus Anlage 1 (Auswahlliste Gehölze) können standortgerechte Arten frei gewählt werden. Sollen Obstbäume gepflanzt werden, sind alte und/oder gefährdete Sorten zu wählen.

- Mindestens Pflanzqualität 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 – 10 cm
- Entlang von Verkehrswegen Auswahl von Hochstämmen zur Einhaltung des jeweiligen Lichtraumprofils
- Fachgerechte Pflege der Pflanzungen, insb. Wässern
- Verankerung der Bäume mit Baumpfählen
- Ersatzpflanzung bei Ausfall
- Beachtung des Nachbarrechts bezüglich der erforderlichen Grenzabstände (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47-52):

- Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen: Bäume mind. 4 m
- Angrenzend zu Nachbargrundstücken: Bäume mind. 2 m
- Pflanzgruben für Bäume mit durchwurzelbarem Raum von mind. 12 m³, Baumscheiben mind. 8 m², gesichert gegen Verdichtung (Befahren, Parken), um die Baumgesundheit langfristig zu gewährleisten.

b) Freiflächen

Großflächig mit Steinen (Schotter, Kies, Glas) bedeckte Flächen ohne oder mit geringer Bepflanzung („Schottergärten“) sind nicht zulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche muss eine Bepflanzungsdeckung von mindestens 40 Prozent betragen. Rand- und Sockeleinfassungen von baulichen Anlagen im Sinne des Spritzschutzes (Breite max. 0,5 m) sind davon unberührt.

c) Ansaaten

Von pflegeintensivem und aus ökologischer Sicht wertlosem Zierrasen wird auf Grünflächen abgesehen. Stattdessen werden diese als Rohbodenstandorte ohne Humusaufgabe oder als Blühflächen hergestellt.

Dies umfasst zwei mögliche Varianten:

- Im Bereich von Baugruben, wo im Zuge der Bautätigkeit Oberboden entfernt wurde, bietet sich eine Anlage als Rohbodenstandort ohne Humusaufgabe an: Hierbei erfolgt die Herstellung der Grünfläche nach Beendigung der Baumaßnahmen NICHT mit der Andeckung von nährstoffreichem Oberboden, sondern mit Rohboden („Unterboden“ oder Aushub). Eine Ansaat ist nicht nötig, die Begrünung erfolgt aus der Samenbank des Bodens und Windanflug („Selbstbegrünung“). Zu beachten ist hier: Aufgrund der Nährstoffarmut von Rohboden können Bäume und Sträucher darin nicht gedeihen → Pflanzgruben für Bäume und Sträucher sind gesondert mit nährstoffreichem Oberboden herzustellen.
- Alternativ kann eine geringe Andeckung mit Oberboden erfolgen (max. 20 cm Schichtdicke). Dort, sowie in Bereichen, in welchen der ursprüngliche Oberboden auf der Fläche verbleibt, erfolgt eine Ansaat mit regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 oder 12.

Vorteile dieser beiden Begrünungsarten sind:

- Ökologisch wertvoll durch hohen Artenreichtum, v.a. für Insekten und Wildpflanzen
- Klimastabil: Trockenzeiten werden besser vertragen als bei klassischem Rasen
- Kostengünstige Anlage
- Reduzierung von Aufwuchs und damit Pflegeaufwand
- Optisch ansprechender Blütenreichtum

Zu beachten ist:

- Langsame Entstehung: Dauer bis zur blütenreichen Blumenwiese 3 – 5 Jahre
- In den ersten 2 – 3 Jahren erfolgt Keimung von Ruderal-Arten: Fläche kann „unordentlich“ aussehen. Diese Arten verschwinden aber von selbst durch Mahd.

Pflege:

- Im ersten Jahr gemäß Angabe des Saatgutherstellers.
- Ab dem zweiten Jahr:
 - Mahd 1 – 2 x jährlich je nach Aufwuchsmenge, ab Ende Juni
 - Abfuhr des Schnittgutes
 - Kein Mulchen
 - Keine Düngung, sowie keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln
- **M 4:** Sollte im Zuge der Baumaßnahmen in grundwasserführende Schichten eingegriffen werden, so sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde am Landratsamt Ansbach zu kontaktieren.
- **M 5:** Für Einfriedungen ist nicht zulässig:
 - Kunststoff, Gabionenwände, massive Stahlzäune, Sichtblenden und Mauern
 - Blickdichte Zäune mit mehr als 1,20 m Höhe über Fahrbahnoberkante
 - Sockel
 - Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und invasiven Arten (z.B. Kirschlorbeer)
- **M 6:** Bei archäologischen Funden sind die Erd- und Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach, bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Nürnberg zu verständigen.

Es werden Maßnahmen umgesetzt, um bei der Berechnung des Kompensationsumfangs einen Planungsfaktor anwenden zu können:

- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen und der unbebauten Bereiche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche von 2.775 m² der Flurnummer 290, Gmkg. Wilburgstetten festgesetzt. Es wird auf einem intensiv genutzten Acker (A11), die Umwandlung in einen Streuobstbestand mit artenreichem Extensivgrünland (B441) festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind hier umzusetzen:

Vorbereitung der Fläche – Ausmagerungsbewirtschaftung über 3 – 5 Jahre:

- Anbau stark nährstoffzehrender Kulturen (z.B. Winterroggen, Hafer, Triticale)
- Keine organische oder mineralische Düngung, keine Kalkung
- Vollständige Entfernung des Erntegutes von der Fläche

Anschließend Ansaat:

- Mit artenreichem Saatgut aus zertifiziert regionaler Herkunft aus Ursprungsgebiet 11 oder 12
- Ansaat und Pflege im ersten Jahr gemäß Angaben des Saatgut-Lieferanten
- Alternativ: Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (Begleitung durch den Landschaftspflegeverband Mittelfranken nötig)

Pflanzung der Bäume:

- Auswahl der Obstarten und -sorten standortgerecht (frei wählbar aus Auswahlliste Gehölze)
- Pflanzqualität: Hochstamm, mit oder ohne Ballen, 2x verpflanzt (Stammhöhe mindestens 180 cm)
- Verankerung der Bäume mit Baumpfählen
- Fachgerechte Pflege der Pflanzung, insb. Wässern
- Ersatzpflanzung bei Ausfall
- Abstand der Bäume untereinander (von Stamm zu Stamm) von 10 m
- Abstand der Stämme zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mind. 4 m

Pflege der Bäume:

- Pflegeschnitt mindestens einmal in 5 Jahren zur Entwicklung und Erhaltung eines stabilen Kronenaufbaus

Pflege – Mahd:

- Im zweiten bis fünften Jahr zur weiteren Ausmagerung des nährstoffreichen Standortes: Mahd 3 – 4 x jährlich je nach Aufwuchsmenge, ab Mitte Mai
- Ab dem sechsten Jahr: Mahd 2 – 3 x jährlich je nach Aufwuchsmenge, ab Mitte Juni
- Abfuhr des Schnittgutes
- Kein Mulchen
- Keine Düngung, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben.

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird der Begründung im weiteren Verfahren als Anlage beigelegt.

10. Immissionsschutz

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

Das Plangebiet ist Vorbelastungen durch Verkehrsräusche der angrenzenden Straße sowie durch die Nutzung der benachbarten Sportanlagen ausgesetzt.

Mit der Festsetzung des Mischgebiets wird eine Nutzung vorgesehen, die grundsätzlich geeignet ist, die vorhandenen Immissionen städtebaulich verträglich zu bewältigen. Gleichzeitig sind im Mischgebiet sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen zulässig, wodurch gegenüber reinen Wohngebieten ein erhöhtes Maß an Immissionstoleranz besteht. Bei der gewerblichen Nutzung handelt es sich bei vorliegender Planung um einen Landschafts- und Gartenbaubetrieb, der grundsätzlich im Mischgebiet zulässig ist. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, sind die Betriebszeiten nur Werktags von 7:00 – 18:00 Uhr vorgesehen.

Die von der angrenzenden Straße ausgehenden Geräuschemissionen stellen aufgrund der vorhandenen Vorprägung des Standorts und der Gebietskategorie eines Mischgebiets keine unzumutbaren Beeinträchtigungen dar. Direkt an die Straße angrenzend, ist die gewerbliche Nutzung geplant, die Wohnnutzung wie bisher lediglich den bestehenden Wohnhäusern, der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt hier mind. 95 m.

Die Immissionen aus dem Betrieb der benachbarten Sportanlage sind als gebietsverträglich einzustufen. Sportanlagen gehören grundsätzlich zu den in Siedlungsbereichen typischerweise vorkommenden Anlagen sozialer und freizeitbezogener Infrastruktur. Der „A-Platz“ auf dem der Spielbetrieb stattfindet, befindet sich in mind. 100 m Entfernung. Direkt angrenzend befindet sich lediglich der Übungsplatz, auf dem der Trainingsbetrieb, der ausschließlich werktags zu Tagzeiten stattfindet.

Erhebliche städtebauliche Konflikte sind daher nicht erkennbar.

11. 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.

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt und als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Aufgestellt:

Herrieden, 20.05.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: Berechnung der Naturschutzrechtlichen Kompensation