

**Gemeinde Rügland
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gewerbegebiet „Am Rosenberg“
Bauabschnitt II**

1. Änderung

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 30.07.2025,
zuletzt geändert am 15.04.2026

INHALTSVERZEICHNI

S

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Alternative Planungsstandorte	6
3.2	Übergeordnete Planungen	7
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	7
3.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	7
3.5	Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf	7
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	8
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Topografie	9
5.3	Verkehrerschließung	9
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Denkmäler	10
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	10
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	10
5.8	Altlasten	11
5.9	Immissionen	11
5.10	Oberflächennahe Geothermie	11
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	12
6.1	Nutzungen	12
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	12
6.3	Erschließungskosten	13
7.	Bebauung	13
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
7.3	Örtliche Bauvorschriften	18
7.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	21
8.1	Erschließung und Verkehr	21
8.2	Entwässerung	22
8.3	Versorgung	24
8.4	Abfallentsorgung	25
9.	Denkmalschutz	25

10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	26
11.	Vorbeugender Brandschutz	28
12.	Immissionsschutz	30
13.	Altlasten	34
14.	Grünordnung	34
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	35
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	37
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	37
14.2.2	Ausgleich	37
15.	Umweltbericht	38
15.1	Einleitung	38
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	38
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	38
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	39
15.2.1	Boden	40
15.2.2	Wasser	42
15.2.3	Klima/Luft	43
15.2.4	Tiere und Pflanzen	45
15.2.5	Mensch	47
15.2.6	Landschaft / Fläche	48
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	50
15.2.8	Wechselwirkungen	51
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	51
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
15.6	Zusätzliche Angaben	53
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	53
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	53
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	54
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	54
17.	Überregionale Planung	56
18.	Hinweise	58
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	58

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neukirchen“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Rügland hat mit Beschluss vom 30.07.2025 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Nordosten des Gemeindegebiets die Änderung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Verfahren wird unter der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ Bauabschnitt II geführt. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Rügland vom 07.11.2025.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen gewerbliche Bauflächen mit angepasste Grundstücksgrößen sowie einer geänderten Erschließung realisiert werden.

Der Gemeinderat der Rügland hat in seiner Sitzung am 30.07.2025 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt II gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 frühzeitig über die Planungen errichtet und ihr die Möglichkeit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.11.2025 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Zuge der Sitzung des Gemeinderats vom 15.04.2026 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Gemeinderat vom 15.04.2026 in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rügland beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Gewerbeflächen im Gemeindegebiet am Nordostrand von Rügland den bestehenden Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ zu ändern. Es sollen dort in verkehrsgünstiger Lage an der Staatsstraße St 2255 die bauplanungsrechtlich zulässigen Gewerbeflächen für die lokale, aber auch regionale Nachfrage entstehen.

Grundlage für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung sind die konkreten Anfragen von mehreren Gewerbebetrieben nach weiteren Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet. Bisher sieht der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ zwei Teilbereiche vor, die als Gewerbeflächen ausgewiesen wurden und einen breiten Grünstreifen im Süden für die Pferdehaltung. Zwischenzeitlich hat sich die Interessenlagen vor Ort geändert, der nördliche Teilbereich sowie die Erschließungsanlagen im Norden sind gebaut. Der wesentlich größere Teilbereich im Süden ist bislang unbebaut und die Grünflächen für Pferdehaltung werden nicht mehr benötigt. Die Gemeinde Rügland hat deshalb beschlossen die noch nicht bebauten Gewerbe- und Grünflächen so zu entwickeln, dass sich hier mehrere kleine bis mittelständische Betriebe ansiedeln können. In diesem Bereich besteht die Flächenverfügbarkeit, da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden.

Um eine geordnete Entwicklung des Bereiches zu gewährleisten, ist die Gemeinde Rügland daher zu dem Schluss gekommen, dass die bedarfsgerechte Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzflächen mittels Änderung des bestehenden Bauplanungsrecht vorangetrieben werden soll.

Es wurde hierbei nach sorgsamer Abwägung der relevanten Belange (insbesondere Flächensparen, Orts- und Landschaftsbild, Umweltbelange, etc.) die Notwendigkeit festgestellt, dass eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit einer guten Verkehrerschließung erforderlich ist. Das Planungsgebiet schließt im Westen an die Staatsstraße 2255 an. Unmittelbar im Norden grenzen bereits gewerbliche Nutzflächen, im Süden die Siedlungsflächen von Rosenberg an. Die nun überplanten Fläche stellen daher ein verkehrstechnisch gut erreichbares Flächenpotenzial im innerörtlichen Bereich dar.

Mit den Planungen werden nun bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aber im Flächennutzungsplan überwiegend schon als gewerbliches Bauland dargestellt sind, und im wesentlich bereits im Zuge der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans aus Gewerbeflächen festgesetzt wurden, zukünftig erweitert als Gewerbeflächen festgesetzt. Im südlichen und östlichen Randbereich erfolgt im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung. Die Planungen dienen im Wesentlichen der Optimierung der Vermarktungsfähigkeit der Flächen unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Gewerbeflächen.

In Rügland wurde in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen registriert. Diese Nachfrage konnte in den letzten Jahren im Bestand allerdings nicht gedeckt werden. Die bestehenden Gewerbegebiete sind ausgelastet und besitzen keine Entwicklungspotenziale mehr. Die bisher ungenutzten Flächen im Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ sollen mit dieser Planung für eine weitere Bebauung zugänglich gemacht werden. Es kann somit eine Inanspruchnahme von Flächen im unbeplanten Außenbereich verhindert werden. Notwendig ist es hierzu allerdings, die ursprünglich von einer Bebauung freigehalten Grünflächen im Süden zu reduzieren und eine sinnvolle Erschließung realisieren zu können.

Über die Planungsabsichten wurde bereits vor dem Aufstellungsbeschluss in den zuständigen Gremien der Gemeinde Rügland in mehreren Sitzungen beraten und das städtebauliche Entwicklungskonzept weiterentwickelt. Nach sorgsamer Würdigung dieses Entwicklungsprozesses wurde nach sorgsamer Würdigung der Vor- und Nachteile sowie Auswirkungen der Planungen der Beschluss gefasst, den Entwicklungsabsichten der Kommune nach einer Entwicklung von gewerblichen Bauflächen voranzutreiben. Mit den Pla-

nungen kann ein weiterer Beitrag sowohl für die lokale Bevölkerung als auch den Gewerbebetrieben geleistet werden. Die Änderung des Gewerbegebiets wurde im Gremium der Gemeinde Rügland intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung einer weiteren Fläche orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Intensiv diskutiert wurde dabei die Umwandlung bisher als Grünflächen festgesetzte Teile des Plangebiets in Gewerbeflächen. Hierzu wurde bereits im Vorfeld in Schallschutzgutachten erstellt, welches im Ergebnis festgestellt hat, dass unter Berücksichtigung einer geeigneten Emissionskontingentierung auch bei einem gewissen Heranrücken der gewerblichen Nutzungen an Rosenberg, die Immissionsschutzbelange umfassend beachtet werden können.

Die Gemeinde Rügland hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches der bestehende Bebauungsplan und im Parallelverfahren gemäß

§ 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Rosenberg“ zu ändern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Gemeindegebiet von Rügland sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft. Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Nordosten von Rügland. Das Umfeld ist überwiegend durch bestehende gewerbliche, landwirtschaftliche und dörfliche Nutzungen im Umfeld geprägt.

Der Planungsumgriff für die Änderung des Bebauungsplans ist zum überwiegenden Teil auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich die Randbereiche im Süden und Osten sind als Grünflächen im engeren Siedlungsbereich dargestellt, die im Parallelverfahren geändert werden sollen. Diese Randbereiche sollen zukünftig verkleinert und die Gewerbeflächen innerhalb der festgesetzten Grünflächen vergrößert werden. Für die überplanten Flächen besteht zudem ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher bereits jetzt im wesentlichen Bereich eine Entwicklung von Gewerbefläche zulässt. Mit den Planungen erfolgt daher kein grundsätzlich erstmaliger planungsrechtlicher Eingriff in unversiegelte Flächen. Vielmehr kann durch die Anpassung des Planungsrechtes eine effizientere Flächennutzung ermöglicht werden. Mit dieser Entwicklungsabsicht folgt die Gemeinde Rügland daher der landesplanerisch erforderlichen vorrangigen Innenentwicklung, so dass von einer umfassenden Alternativenprüfung abgesehen werden kann.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung.

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Eine Flächeninanspruchnahme ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt möglich, jedoch nicht für die anfragenden kleinen bis mittelständischen Betrieb, so dass für Rügland keine positive Entwicklung zu erwarten wäre. Um Arbeitsplätze sicherstellen und den Standort von heimischen Betrieben sichern zu können ist die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen unumgänglich, so dass der Plannullfall daher keine Alternative darstellt.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche im Gemeindegebiet zu erachten, um der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar begegnen zu können.

3.2 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt, nur die südlichen und östlichen Randbereiche sind als Grünflächen im engeren Siedlungszusammenhang dargestellt. Diese Darstellung widerspricht damit in Teilen der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Deshalb wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rügland geändert. Zukünftig werden die Flächen insgesamt als gewerbliche Bauflächen, mit einem Randstreifen zur Eingrünung des Plangebiets dargestellt.

Weitergehende beachtenswerten übergeordnete Planungen auf Ebene der Landes- oder Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Staatsstraße St 2255 ist als regionale Entwicklungsachse in Richtung Neustadt a. d. Aisch im Regionalplan der Region 8 dargestellt.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.5 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für der Gemeinde Rügland wird zum 31.12.2023 mit 1.279 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2013 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Rügland als angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 1.232 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 3,8 %.

Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2023 187.340 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2013 waren 178.914 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 10,5 %.

Die Entwicklungen Rügland sind daher als erkennbar positiv zu bewerten. In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Februar 2024) ergibt sich bis einschließlich 2022 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +4,5 %). Der bisher letztmalig 2021 für Rügland veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2033 eine Zunahme der Bevölkerung um 60 Einwohner (+ 4,5 %) gegenüber den Vergleichsjahr 2019 voraus. Man kann somit von einer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung für Rügland ausgehen.

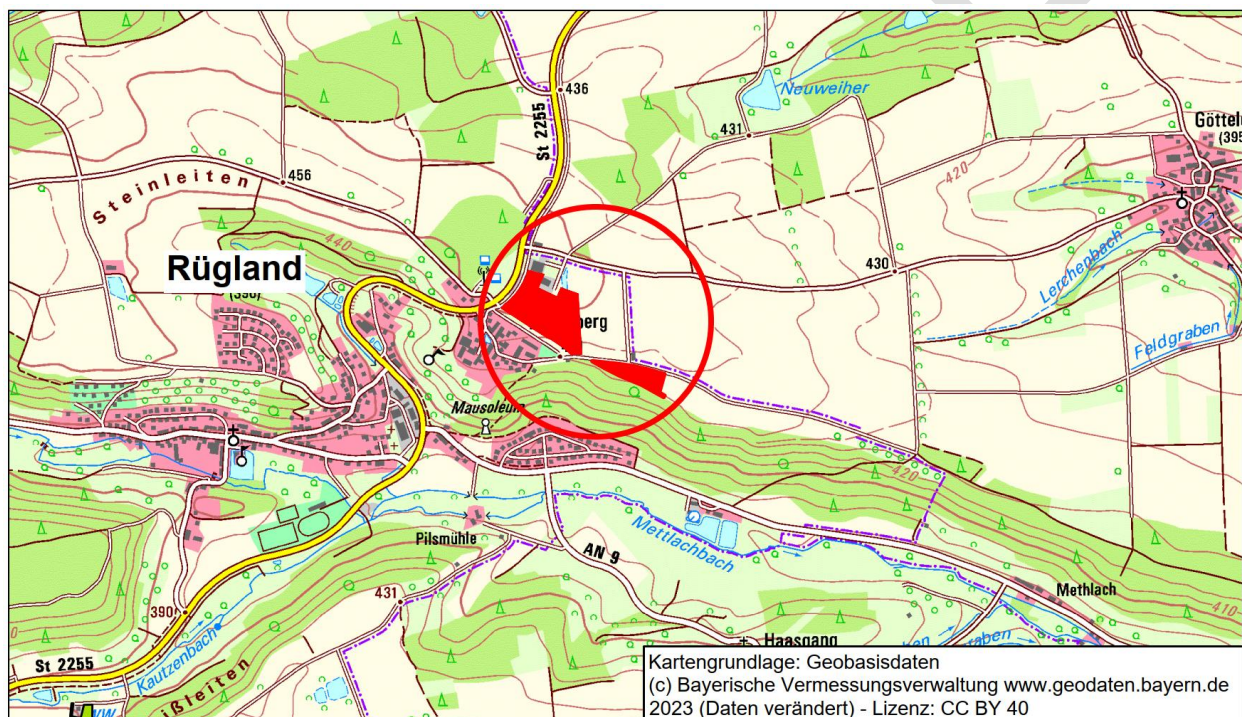
Analog zur steigenden Bevölkerungsentwicklung von Rügland steigt auch die Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen. Die Gemeinde Rügland verzeichnet aktuell mehrere Anfragen nach Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet. Dabei sind auch Anfragen von Firmen, die bereits in Rügland beheimatet

sind und sich gerne weiterentwickeln möchten. Die weiteren Anfragen stammen aus dem regionalen Umfeld, für diese Interessenten ist eine gute Verkehrsanbindung entscheidend. Noch unberücksichtigt bei der Bedarfsermittlung sind die Anfragen von Projektentwicklern, die normalerweise bei Bekanntwerden von Gewerbeentwicklungen in einer Kommune auch eine Vielzahl an Interessenten mit sich bringen.

Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Rügland



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden: durch die Siedlungsflächen von Rügland
- im Westen: durch die Staatsstraße St 2255
- im Norden: durch das bestehende Gewerbegebiet „Am Rosenberg“

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Änderung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 1044, 1044/15, 1044/16 und 1050/1, jeweils Gemarkung Rügland. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 4,0 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Rügland wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Ansbach bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Gemeinde Rügland als Kommune im allgemeinen ländlichen Raum, der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen Ansbach und Neustadt a. d. Aisch.

Die Planungsflächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die angrenzenden Gewerbe- und Siedlungsflächen bestimmt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 300 m fällt das Gelände dabei um ca. 12,3 m nach Südosten.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße des Gewerbegebiets Rosenberg im Norden. Von dort besteht Anschluss an die Staatsstraße St 2255 im Westen. Von dieser klassifizierten Straße sind weitere überörtliche Erschließungen erreichbar.

Östlich der Staatsstraße St 2255 besteht straßenbegleitend bereits ein Geh- und Radweg. Über diese kann die fußläufige Erschließung des Planungsgebiets gewährleistet werden. Die Erschließungen mittels Geh- und Radwege sind somit sichergestellt.

Die nächste ÖPNV-Anbindung, die Haltestelle Rosenberg, befindet sich direkt im Westen des Planungsgebiets an der Staatsstraße St 2255, von dort besteht Anschluss an die Buslinie 707 in Richtung Ansbach.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die überplanten Flächen sind bereits teilweise an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden die bestehende Abwasserleitung des Gewerbegebiets Rosenberg. Zudem wird das Gebiet im Südosten von einer 20 kV-Freileitung gequert, diese ist zum Rückbau und zur Erdverkabelung geplant.

Für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets sind teilweise die Erstellung neuer entsprechender Einrichtungen und Trassenverläufe erforderlich.

Für die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Herstellung eines Trennsystems. Das Schmutzwasser wird im Südosten in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Von dort erfolgt eine Überleitung zur Kläranlage der Gemeinde Rügland. Niederschlagswasser soll örtlich versickert werden.

Für die Versorgung der überplanten Flächen sind teilweise neue Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom, ggf. Gas) und Versorgungseinrichtungen im Bereich des Planungsgebiets neu zu verlegen. Es werden neue Hausanschlüsse für die einzelnen Bauparzellen erforderlich. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Mit den Planungen werden bestehende Hauptversorgungstrassen verschiedener Versorger überplant. Teilweise müssen diese voraussichtlich umverlegt werden. Die Planungen sind daher auf den nachfolgenden Planungsebenen zu konkretisieren und die Versorger in die Planungen mit einzubeziehen.

Gegebenenfalls vorhandene oder geplante Drainagen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen.

5.5 Denkmäler

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt ganz im Westen ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit, dar. Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes, ca. 280 m südwestlich befindet sich eine mittelalterliche Burgruine aus dem 14. Jahrhundert, die als Bau- und Bodendenkmal kartiert ist.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Am westlichen Rand des Planungsgebiets grenzt die Staatsstraße St 2255 an.

Naturschutzrechtliche relevanten Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d, (Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das lokale Landschaftsbild um das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsstrukturen von Rügland sowie von den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Das Planungsgebiet wird im Südosten von einer 20 kV-Freileitung gequert.

Das regionale Umfeld ist durch den Wechsel von bewaldeten Hügeln und Ackerflächen geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Rügland. Im Westen des Planungsgebiets ist auf der Anhöhe bei Rosenberg ein Mobilfunkmast mit ca. 20 m, als markantes Landschaftselement.

Östlich grenzt mit der ehem. Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe ein Landschaftsschutzgebiet an. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Blasensandsteins. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) und aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte LT6V und sL6V eingeordnet. Die Ackerzahl variiert zwischen 38 und 40, die Grünlandzahl wird mit 41 bis 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und §§ 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Durch die topografischen Verhältnisse liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 300 m fällt das Gelände dabei um ca. 12,3 m nach Südosten ist mit einem Abfluss von Starkregenereignissen nach Südosten zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Rahmen eines noch zur erstellenden Bodengutachtens geprüft. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden. Für das Plangebiet werden daher zur geordneten Entwässerung und Vermeidung von Gefahren für Niederlieger Rückhaltemaßnahmen für Oberflächenwasser nötig.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Buntsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 3,1 km Luftlinie nordöstlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Oberfeldbrecht“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzt im Norden an die bestehenden Gewerbeflächen von Rosenberg an. Hieraus entstehenden Emissionen aus Gewerbelärm. Aus den weiteren Siedlungsnutzungen im weiteren Umfeld sind zudem Immissionen aus Freizeitnutzungen etc. zu erwarten.

Westlich der überplanten Flächen befindet sich die Staatsstraße St 2255, hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 30 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Auch hier ist aus Gründen des Grundwasserschutzes die Bohrtiefe auf 20 bis 30 m be-

grenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 200 bis 250 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit > 1,4 bis 1,6 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Die Gemeinde Rügland beabsichtigt mit den vorliegenden Planungen das Angebote an gewerblichen Nutzflächen im Gemeindegebiet aufgrund der bestehenden Nachfragen zu vergrößern. Hierfür wird der bestehende Bebauungsplan geändert, es wird weiterhin ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der geplanten Änderung des Gewerbegebiets soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungsflächen aus der lokalen Unternehmerschaft in Rügland geschaffen werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der Anforderung der geplanten Entwicklung.

Es sind einzelne, für die städtebauliche Gesamtentwicklung ungeeignete Arten der baulichen Arten für das Plangebiet auszuschließen.

Die Änderung der Planungen sind aus städtebaulichen Gründen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen, des städtebaulichen Umfeldes insgesamt sowie im Sinne der guten Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen in Rügland erforderlich.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 4,0 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 2,6 ha	63,9 %
Verkehrsflächen (Straßen, Geh u. Radwege, Parkpl.)	ca. 0,1 ha	2,5 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,3 ha	31,9 %
Private Grünflächen	ca. 0,1 ha	1,7 %

6.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden im weiteren Verfahren ermittelt und fließen an dieser Stelle im nächsten Verfahrensschritt in die Planung ein.

7. Bebauung

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der gewerblichen Nutzflächen im Nordosten von Rügland getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird innerhalb der überplanten Flächen ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Sie entspricht zudem der bereits im betreffenden Ur-Bebauungsplan getroffenen Festsetzung.

In diesen Abwägungsprozess sind intensiv die bestehenden baulichen Nutzungen im Umfeld eingeflossen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits intensiv durch die Gewerbeflächen im Norden und die Siedlungsflächen im Süden vorgeprägt.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO wird die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Gewerbes in Rügland sichergestellt und die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das Planungsrecht schafft hier durch seine Festsetzungen den notwendigen Interessensausgleich mit den weiteren beachtenswerten Belangen des städtebaulichen Umfeldes sowie der Umwelt.

Um gleichzeitig aber eine unverhältnismäßige Entwicklung und Nutzung sowie Fehlentwicklungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wurde in Übereinstimmung mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO bestimmt, dass im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO verschiedene Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die zunächst allgemein zulässige gewerbliche Nutzung für das Planungsgebiet wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme von Lager- und Fabrikverkaufsfläche für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren bis zu einer max. Größe von 150 m² (Netto) Verkaufsfläche nicht zulässig.
- Lager- und Fabrikverkaufsfläche für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren sind zulässig, soweit die Lager- und Fabrikverkaufsfläche der tatsächlichen Hauptnutzung untergeordnet ist. Gewerbliche Nutzungen mit der ausschließlichen Nutzung „Lager- und Fabrikverkauf“ sind grundsätzlich unzulässig.
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig
- Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),

sind nur bis zu einer Größe von max. 60 m² zulässig und müssen in das Gewerbegebäude integriert sein. Je Gewerbegebäude ist max. eine entsprechende Wohnung zulässig.

Zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen in Rügland war es aus Sicht der Gemeinde Rügland unter Bezug auf die Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) angezeigt, Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Abweichend vom Ausschluss für Einzelhandelsnutzungen war zudem der Umgang mit Lager- und Fabrikverkaufsflächen zu regeln. Diese wurden mit der getroffenen Festsetzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, jedoch aber so begrenzt, dass sie nur in Zusammenhang mit einer übergeordneten Hauptnutzung (z. B. Produktion) zulässig sind. Hiermit wird sichergestellt, dass keine städtebaulichen Fehlentwicklungen erfolgen und sich das Gewerbegebiet in Richtung eines Flächenangebots für produzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe entwickelt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten war aus städtebaulicher Sicht sowie formalen Gründen notwendig. Es sollen damit städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ ist in den relevanten Planungsinstrumenten des Bauplanungsrechtes (insbesondere BauGB und BauNVO) nicht abschließend definiert. Eine Eingrenzung und Zuordnung ist nur aufgrund der Rechtsprechung und entsprechender Einzelfallentscheidungen möglich. Aufgrund dieser Maßgaben hat sich herauskristallisiert, dass unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ all die Arten von Gewerbebetrieben zu verstehen sind, welche „in verschiedenster Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten“ (Vgl. hierzu Definition des Begriffs Vergnügungsstätte im Gutachten zur Vergnügungsstätten Konzeption für die Stadt Nürnberg, erstellt durch Dr. Donato Acocella, Lörrach, Dortmund, Nürnberg vom 24.06.2013).

Entsprechend der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger werden bauplanungsrechtlich unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ Nutzungen subsumiert, welche durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet (vgl. Rd. Ziffer 42 zu § 6 BauNVO in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) sind. Im benannten Gutachten von Dr. Acocella wird im Weiteren hierzu ausgeführt, dass daher unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ insbesondere nachfolgende Auflistung zu verstehen ist (nicht abschließend):

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken
- Wettbüros
- alle Arten Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)

Nicht als Vergnügungsstätte sind in der Regel nach dem zuvor benannten Gutachten anzusehen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

Im Einzelfall zu prüfen sind ggf.:

- Billard Café, Bowling-Center, Kinocenter und ähnliches in Abhängigkeit von Ihrer Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform (z.B. kann eine zu geringe sportlichen Ausrichtung der Nutzung zur Einstufung als Vergnügungsstätte führen)

- Sex-/Erotikshops (mit oder ohne Videokabinen)

Im Weiteren ist für die Abwägung hinsichtlich der Zulässigkeit die jeweilige „Störungswirkung“ der Vergnügungsstätten zu beachten. Dies reicht von Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen aufgrund der typischerweise langen Öffnungszeiten (bspw. bei Spielhallen) über die Verdrängung von bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges bis hin zu einem Imageverlust des städtebaulichen Umfeldes, Abschottung entsprechender Nutzungen gegenüber ihrem Umfeld und fehlender Integration. Auch der oftmals mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnlichem, verbundene „Trading – Down – Effekt“ ist zu beachten. Hierzu tragen grundsätzlich auch die oft bestehenden gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Vergnügungsstätten bei, da diese in ihrer Konsequenz durch den stattfindenden passiven Verdrängungswettbewerb städtebaulich wirksam werden können. Diese Entwicklung soll mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt werden, da aus Sicht der Gemeinde Rügland die Einrichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere in diesem Bereich, negative Auswirkungen auf die geplante positive Entwicklungsziele des Gewerbegebietes selbst sowie das städtebauliche Umfeld hat.

Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 waren aus Gründen des Immissionsschutzes und der Vermeidung unüberwindbarer Konflikte zu beschränken. Betriebsleiterwohnungen führen aufgrund der ihnen innenwohnenden Nutzungsart im Regelfall zu erheblichen Immissionskonflikten mit der angestrebten gewerbliche Hauptnutzung. Da es Ziel der Gemeinde Rügland ist, zusätzliche gewerbliche Nutzflächen u. U. auch für Unternehmen mit Schichtbetrieb zu schaffen, war es daher zwingend angezeigt, Betriebsleiter-wohnungen auf ein minimales Maß zu beschränken. Es sind dem nach nur Wohnungen bis zu einer maximalen Größe von 60 m² zulässig, diese müssen zudem in das Gewerbegebäude integriert sein. Zusätzlich wird zur Verhinderung einer übermäßigen Wohnnutzung im Planungsgebiet festgesetzt, dass je Gewerbegebäude nur eine Wohnung zulässig ist.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie Bau-massenzahl (BMZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grund-stücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen An-lagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (über-baubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bau-land und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hier-bei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit bauli-chen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte privaten Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herange-zogen werden.

Entsprechend den Vorgaben in der BauNVO wird für die festgesetzten Gewerbegebietsfläche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem der Obergrenze des Orientierungswerts für Gewerbegebiet. Planerisch ist dies als notwendig für die geplanten Nutzungen zu erachten, da insbesondere durch die erforderlichen Freiflächennutzungen (Verkehrsflächen für LKW, Lagerflächen etc.) mit den zugehörigen Ansprüchen an den Boden- und Gewässerschutz nur in baulich versiegelter Ausführung umgesetzt werden können.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet eine maximale Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.

Entsprechend der Maßgaben des § 21 Abs. 1 BauNVO gibt die BMZ an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Obergrenze für die BMZ in einem Gewerbegebiet beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. 10,0. Mit der vorliegenden Planung für die Änderung des Bebauungsplans wurde mit einer BMZ von 7,0 gewählt und ist im Gesamtkontext als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Berücksichtigt wurde hierbei die Tatsache, dass das Planungsgebiet am Ortsrand liegt und damit eine übermäßige Höhenentwicklung am nördlichen Ortsrand zu vermeiden wurde die BMZ auf 7,0 begrenzt. Damit kann trotzdem eine für den ländlichen Raum angepasste Nutzung des Gewerbegebiets sichergestellt werden.

Die Festsetzung einer maximalen Baumassenzahl regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebührlige Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben in Abhängigkeit der zulässigen Dachform zu max. zulässigen Wand- und Traufhöhen der baulichen Anlagen getroffen.

Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen darf ein Maß von maximal 12,00 m, die maximal zulässige Wandhöhe ein Maß von über 15,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Als Bezugshöhe für die zulässigen Wand- und Traufhöhen gilt die gemittelte Höhe des neu hergestellten Geländes der Grundstücksparzelle an den maßgeblichen Grenzpunkten zu den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Erschließungsanlagen. Von dieser Festsetzung darf ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, sofern nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegensprechen.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Traufhöhe zur Anwendung. Die Traufhöhe findet bei Pultdächern auf der niedrigeren Dachseite Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe.

Die Trauf- und Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.

Hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung dürfen einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) so weit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind planerisch notwendig und verträglich, um die sich aus technischen Vorgaben ergebenden Rahmenbedingungen angemessen zu erfassen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Mit der getroffenen Höhenentwicklung wird zum einen auf die baulichen Belange moderner Gewerbebetriebe reagiert, andererseits aber auch auf die Belange des städtebaulichen Umfeldes und des Landschaftsbildes Rücksicht genommen.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Rügland zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät verfügt. Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 Abs. 3 BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Rügland maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, kann der 2. Rettungsweg nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. In diesem Fall ist ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppenhaus notwendig.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie den geplanten und bestehenden Straßen gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Berücksichtigt wurden bei der Bestimmung der Baugrenzen die Belange der Bauverbotszone der Staatsstraße 2255. Die gemäß des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) von Anbauten freizuhaltenen Flächen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße wurde von einer Bebauung ausgespart. Die entsprechende Bauverbotszone (BVZ) der Staatsstraße St 2255 ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Entsprechend der getroffenen Festsetzung ist dieser Bereich mit Ausnahme von Fahrwegen, Lärmschutzeinrichtungen, unterirdischen Versorgungsanlagen und öffentlichen Entwässerungsmulden, dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies beinhaltet auch bauliche Nebenanlagen. Hiermit soll die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Staatsstraße sichergestellt werden. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand der St 2255 einhalten.

Regelungsbedürftig sind außerdem die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, diese sind außerhalb der festgesetzten Baufenster nicht zulässig. Damit soll die Beeinträchtigung der klassifizierten Straße verhindert werden. Ausnahmen davon bilden Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen sowie den Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. der Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätzen. Nebenanlagen dürfen darüber hinaus nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot errichtet werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass es zu Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung das Gelände im Planungsgebiet neu festzusetzen. Als maßgebliche neue Geländeoberfläche gilt die neu angelegte Geländeoberfläche.

Durch die Geländemodellierung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen sind mindestens mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Soweit Geländeanpassungen durch Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück überwunden werden, ist der Nachweis in den Bauantragsunterlagen (Lageplan) zu führen. Die Belange des Nachbarschutzes sind zu beachten. Abzufangende Höhenunterschiede > 1,0 m sind bei Ausführung mit Stützmauern abzutreten. Die Abtreppe darf eine Breite von 0,5 m nicht unterschreiten. Die sichtbare Höhe der Einzelelemente darf ein Maß von 1,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis maximal -3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von maximal 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Das Planungsgebiet wird im Südosten von einer 20 kV-Freileitung gequert, diese Leitung soll mittelfristig zurückgebaut und erdverkabelt werden. Solange die Leitung noch besteht sind in der Schutzzone der Freileitung keine Hochbauten zulässig.

Die Flächen in der Schutzzone der Freileitung sind nur als Lager- und oder Stellplatzflächen zu nutzen. Dabei ist zwischen der Oberkante der Nutzung und der Unterkante der Leiterseile der Freileitung ein Schutzabstand von mindestens 7,00 m zu gewährleisten. Bei Nutzungen als Grünflächen ist ein Schutzabstand von mindestens 8,00m einzuhalten. Sobald die Freileitung rückgebaut ist kann eine uneingeschränkte Nutzung gemäß den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen.

Für die geplante Erdverkabelung der 20 kV-Freileitung gilt beidseitig der Achse der Erdverkabelung ein Baubeschränkungsbereich von jeweils 1,0 m. Gebäude sind in diesem Bereich unzulässig. Da die Erdverkabelung im Bereich der nun vorgesehenen öffentlichen Straßen realisiert werden soll, sind hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der geplanten Nutzungen und damit einhergehenden Gebäudedimensionen sind Festsetzungen hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung erforderlich.

Im Planungsgebiet besteht für alle Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper eine gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich der Dachform, der Dachdeckung, der Putz-, Farb- und Materialwahl. Dabei sind Außenanstriche in greller Farbe grundsätzlich nicht zulässig.

Um ein städtebaulich geordnetes Bild sicherzustellen werden auch Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung getroffen. Die Dächer von baulichen Hauptgebäuden sind deshalb nur mit flach geneigtem Dach und als Flachdach zulässig. Die Dachneigung von geneigten Dächern darf 20° nicht überschreiten. Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs (z. B. Walmdach, Zeltdach, Tonnendach, etc.) sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung finden auf Hauseingangsüberdachungen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und Carports keine Anwendung.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,75 m über der Dachhaut begrenzt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der maximal zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden sind nur zulässig, wenn diese in die Fassadengestaltung integriert sind und nachteilige Reflexion auf das städtebauliche Umfeld und die öffentlichen Straßen hinreichend sicher ausgeschlossen sind. Diese Einschränkung ist notwendig, da entsprechende Anlagen an Fassaden erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben können und insbesondere unkontrollierte Reflexionen negative Auswirkungen auf den Verkehr auf den Straßen haben können.

Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geeigneten Dächern gelten nicht als Aufständigung, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:



Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Aufgrund der Zulässigkeit der Errichtung von Gebäuden in der max. Ausdehnung der Baufenster war aus Gründen des geordneten Ortsbildes angezeigt, Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden und deren Strukturierung zu treffen.

Grundsätzlich sind demnach Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m dementsprechend bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren. Die Strukturierung darf auch durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden umgesetzt werden. Zudem kann eine Strukturierung durch die Schrägstellung von Fassadenelementen, Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen sowie durch Fassadenbegrünungen erfolgen. Somit wird gewährleistet, dass eine gute Einbindung in das Ortsbild erfolgt.

Empfehlenswert ist es insbesondere das gestalterische Mittel der Fassadenbegrünung bei fensterlosen Abschnitten der Fassaden zu nutzen, da hiermit auch positiv auf das Kleinklima eingewirkt werden kann.

Hinsichtlich zulässiger Einfriedungen im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass Einfriedungen grundsätzlich bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig sind. Zusätzlich ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung möglich. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein Mindestabstand von 0,15 m im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten. Die Errichtung von Sockeln für Einfriedungen ist dabei nicht zulässig. Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen wurden allgemeine Maßgaben über deren Zulässigkeit getroffen. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung. Hiermit soll eine Fremdnutzung der Flächen für Werbenutzungen ausgeschlossen werden.

Ebenso ausgeschlossen wurden Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut der Gebäude. Aufgrund der zulässigen Gesamthöhenentwicklung war es städtebaulich als ungeeignet zu erachten, über dieser zulässigen Gesamthöhe hinaus eine weitere Höhenentwicklung durch Werbeanlagen zuzulassen.

Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zu einer Höhe von max. 10,00 m ü. Gelände zulässig und sind im Zeitraum von 22.00 Uhr - 5.00 Uhr auszuschalten. Die Höhenbegrenzung soll die Fernwirkung beleuchteter Werbeanlagen reduziert werden. Das verbindliche Ausschalten der Werbeanlagen im Nachtzeitraum dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Beleuchtungen

sowie der Minimierung der „Lichtverschmutzung“ des Nachhimmels durch künstliche Beleuchtungseinrichtungen.

Grundsätzlich gilt aufgrund der Vielzahl der Verkehrsanlagen im Umfeld des Plangebietes, dass Werbeanlagen und Fahnenmasten so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Von Werbeanlagen, Beleuchtungen sowie Hinweisschildern dürfen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke sowie öffentliche Straßen und Bahnflächen ausgehen. Für beleuchtete Werbeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung nachzuweisen, dass von entsprechenden Anlagen keine Beeinträchtigungen oder Störungen für das Umfeld ausgehen.

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich. Im Regelfall ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hier von der Anwendung der Wärmepumpentechnik auszugehen.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Gebäude benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern geplant. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen.

Der Landesgesetzgeber hat zum 01.03.2023 den Art. 44a in der bayerischen Bauordnung integriert. Dieser regelt für öffentliche Gebäude und gewerbliche Nutzung die verpflichtende Umsetzung einer angemessenen ausgelegten Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies sichert in hinreichender Weise die regenerative Energienutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung vorrangig auf die Eigenstromversorgung auszulegen sind. Aktuell bestehen technische Beschränkungen in der Einspeisemöglichkeit des erzeugten Stroms. Anlagen sollten daher mit entsprechenden Pufferanlagen (Speichern) ausgestattet werden, um Stromspitzen für den späteren Eigenverbrauch zurückzuhalten.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die bestehende Erschließungsstraße im Norden des Gebietes sichergestellt. Von dort besteht Anschluss an die Staatsstraße St 2255 im Westen, über diese können weitere örtliche sowie überörtliche Straßen erreicht werden.

Eine direkte Zufahrt auf die Staatsstraße St 2255 aus dem Planungsgebiet ist nicht zulässig. Die äußere Erschließung erfolgt nur über das untergeordnete Straßennetz der Gemeinde Rügland. Die Straßen sind für den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aus dem Gewerbegebiet ausreichend leistungsfähig und dimensioniert. Im westlichen Teilbereich wird die bereits bestehende Halle über einen ausgebauten Feldweg südöstlich des Plangebietes an die Staatsstraße angeschlossen. Hier an soll aufgrund mangelnder sinnvoller Alternativen festgehalten werden. Die äußere Erschließung kann somit sichergestellt werden.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird an die bestehende Wendeanlage des Gewerbegebiets Rosenberg im Süden die Erschließungsstraße verlängert. Die neue Stichstraße mündet dann in einer weiteren Wendeanlage, um Wendemöglichkeiten für Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge also auch LKW insgesamt zu gewährleisten. Die geplante Straßenbreite beträgt mindestens 6,50 m und weist somit für ein Gewerbegebiet eine ausreichende Straßenbreite auf. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass diese auch vom Schwerlastverkehr befahren werden kann.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall für die konkret geplante Nutzung durch die Bauherrenschaft auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Seitens der Gemeinde Rügland wurde eine neue Stellplatzsatzung eingeführt. Der notwendige konkrete Stellplatznachweis hat daher gem. der Satzung der Gemeinde Rügland über die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in aktueller Fassung zu erfolgen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Ausgenommen hiervon sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Flächen der Bauverbotszone der Staatsstraße, die als private Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen.

PKW-Stellplätze für Fahrzeuge bis 3,5 to Gesamtgewicht des Fahrzeuges sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes) aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen aus Starkregenereignissen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Parallel der Staatsstraße St 2255 befindet sich auf der Ostseite ein Feldweg, welcher auch als Geh- und Radweg genutzt werden kann. Diese Wegebeziehung dient als örtliche sowie überörtliche Verbindung im mittelfränkischen Raum, es sind hier mehrere Geh- sowie Radwege verortet.

Über den bestehenden Feldweg sowie den südlich des Plangebietes verlaufenden Feldweg kann eine fußläufige Erschließung sowie Erschließung für Radfahrer in die Gewerbeflächen hergestellt werden.

Somit kann von einer gesicherten äußeren Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ausgegangen werden.

Innerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund der geplanten Nutzung kein separater Geh- und Radweg erforderlich.

Die nächste ÖPNV-Anbindung, die Haltestelle Rosenberg, befindet sich direkt im Westen des Planungsgebiets an der Staatsstraße St 2255, von dort besteht Anschluss an die Buslinie 707 in Richtung Ansbach.

Die fußläufige Erschließung sowie die Anbindung an den ÖPNV sind somit als gesichert zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann über die Stichstraße im Norden ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes erfolgen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem.

Das Schmutzwasser soll getrennt von Niederschlagswasser gefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Durch das Plangebiet verläuft bereits ein Schmutzwasserkanal, an welchen die überplanten Flächen bzgl. der Schmutzwasserableitung angeschlossen werden können. Hier für sind noch entsprechende Hausanschlüsse herzustellen. Über den bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgt die Einleitung des Abwassers in die Zentralkläranlage der Gemeinde Rügland, welche nach aktuellem Kenntnisstand noch hinreichende Reserven für die aus dem Plangebiet zu erwartenden Abwassermengen besitzt.

Im Bereich des bestehenden Schmutzwasserkanals wurden bewusst die neu geplante Stichstraße sowie anschließende öffentliche Grünflächen vorgesehen. Damit wird eine Überbauung des öffentlichen Schmutzwasserkanals durch private Nutzungen ausgeschlossen.

Im Bereich der gewerblichen Nutzflächen kann dabei je nach Art, des aus der betrieblichen Nutzung anfallenden Schmutzwassers, vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine abwassertechnische Behandlung erforderlich werden. Dies ist bei den konkreten Planungen zu beachten. Bei Hinweisen auf mögliche Belastungen anfallenden Schmutzwassers ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Rügland durchzuführen. Der Gemeinde ist es im Zuge der konkreten Vorhabenprüfung vorbehalten ggf. auch für die Einleitung von Schmutzwasser Einleitungsbeschränkungen zu erlassen. In diesem Fall ist u.U. auch für die Schmutzwasserableitung eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen notwendig.

Grundsätzlich wird aber auf Ebene der vorliegenden Planung davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung im Sinne der gesicherten Erschließung hergestellt werden kann.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnahe versickert werden. Örtliche Untersuchungen lassen im Plangebiet zumindest eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu. Dementsprechend ist daher zunächst auf den privaten Grundstücksflächen dafür Sorge zu tragen, das anfallende Regenwasser lokal gefasst und wo möglich breitflächig örtlich versickert werden. Da aktuell auf der Planungsebene nicht abschließend von einer vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann, wird

im Bereich der öffentlichen Straße daher ein öffentlicher Niederschlagswasserkanäle vorgesehen, in welche nicht versickerbares Niederschlagswasser aus den privaten und öffentlichen Flächen eingeleitet werden muss.

Das gefasste Niederschlagswasser wird, der Topografie folgend, im Südosten der überplanten Flächen in einem Versickerungsbecken gefasst und dort breitflächig versickert. Orientierende Versickerungsversuche in diesem Bereich haben dort grundsätzlich eine hinreichende Versickerungsfähigkeit ergeben. Aktuell werden weitere Bodenbegutachtungen und weiterführende Sickerversuche durchgeführt. Die Versickerungsanlage wird auf eine 50-jährliche Sicherheit ausgelegt, so dass hiermit auch den Schutzanforderungen der unterliegenden Siedlungsstrukturen ausreichend Rechnung getragen wird. Für den Fall stärkerer Regenereignisse wird ein Notableitungsweg östlich der Walter-Meindl-Siedlung vorgesehen, über welchen Regenwasser im Worst-Case kontrolliert oder Gefährdung Dritter nach Südosten zum Mettlachbach abgeleitet werden kann. Für die privaten Grundstücksflächen besteht zudem eine Notwendigkeit, die erforderliche Überflutungssicherheit im Starkregenfall zu überprüfen und durch entsprechenden Rückhaltemaßnahmen auf den Privatflächen nachzuweisen. Da bei gewerblichen Nutzungen im Regelfall von einer sehr hohen Versiegelung auszugehen ist, muss dieser Nachweis im Regelfall auf ein 100 jährliches Regenereignis ausgelegt werden.

Somit wird eine größtmögliche Sicherheit für die Unterlieger sichergestellt und gleichzeitig eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet. Es kann in angemessener Weise auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen reagiert werden und auch eine übermäßige Inanspruchnahme von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vermieden werden.

Um auszuschließen, dass in die Niederschlagswasserableitung verunreinigte Niederschlagswasser abgeleitet werden, wird aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes im Weiteren geprüft, welche erforderlichen Vorreinigungen von Niederschlagswasser nötig sind. In die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage soll als Zielsetzung möglichst nur gering belastetes Abwasser (Kategorie I) gem. Tabelle 3 des DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 (zu beziehen über Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef) eingeleitet werden.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist daher im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102, Fassung 12-2020 durchzuführen. Ergibt sich aus den Ermittlungen eine Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Oberflächenwasser der gewerblichen Nutzfläche, welche die Einstufung in gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) gem. Tabelle 3 des DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA - A 102 überschreitet, ist eine geeignete Behandlungsanlage auf der privaten Grundstücksfläche vor der Einleitung in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal in Abstimmung mit der Gemeinde Rügland zu realisieren.

Im Zuge der notwendigen Erschließungsplanung erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung. Die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung werden bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ansbach rechtzeitig gestellt. Gefahren aus Starkregenereignissen werden dabei intensiv in die Planungen mit einbezogen.

Um der Forderung einer ortsnahen Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Auch Gründächer können hier puffernd wirken.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die

Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können neben den bekannten, aber noch nicht räumlich verorteten bestehenden Entwässerungseinrichtungen u.U. weitere Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Rügland in der aktuellen Fassung ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind teilweise neue Leitungen sowie Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom- und Wasserversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind teilweise entlang der Staatsstraße St 2255 im Westen des Planungsgebietes vorhanden.

Für die Stromversorgung der Gewerbeflächen wird die Erweiterung des Mittelspannungsnetzes im Plangebiet nötig. Das Gebiet kann von Norden und von Süden an das Netz des Energieversorgers angeschlossen werden. Im Norden des bestehenden Gewerbegebietes ist hierzu bereits eine entsprechende Trafostation vorgesehen.

Für die Wasserversorgung ist ein Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Dillenberggruppe erforderlich. Die bestehenden Gewerbeflächen wurden von Westen aus dem Hochbehälter Rosenberg versorgt, zum Anschluss des Planungsgebiets ist ggf. die Erweiterung des Versorgungsnetzes notwendig.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind neue Anschlussleitungen zu erstellen.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die entsprechenden Versorger werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die koordinierte und wirtschaftliche Erschließung sichergestellt. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Dillenberggruppe hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 3 WAS zur Brauchwassernutzung folgendes:

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden. Gesammeltes Niederschlagswasser darf für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen."

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies der Dillenberggruppe mitzuteilen. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich beim Zweckverband einzureichen.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behälter an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter kann im vorliegenden Fall an den geplanten Straßen erfolgen. Ausreichende Flächen sind hier vorhanden.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt ganz im Westen ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit, dar. Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes, ca. 280 m südwestlich befindet sich eine mittelalterliche Burgruine aus dem 14. Jahrhundert, die als Bau- und Bodendenkmal kartiert ist.

Für das bestehende Bodendenkmal wurde bereits eine Untersuchungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Es soll hier zeitnah eine Sondierung vorgenommen werden, um hier eine mögliche Betroffenheit des Bodendenkmals feststellen oder ausschließen zu können.

Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468- 0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2025

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

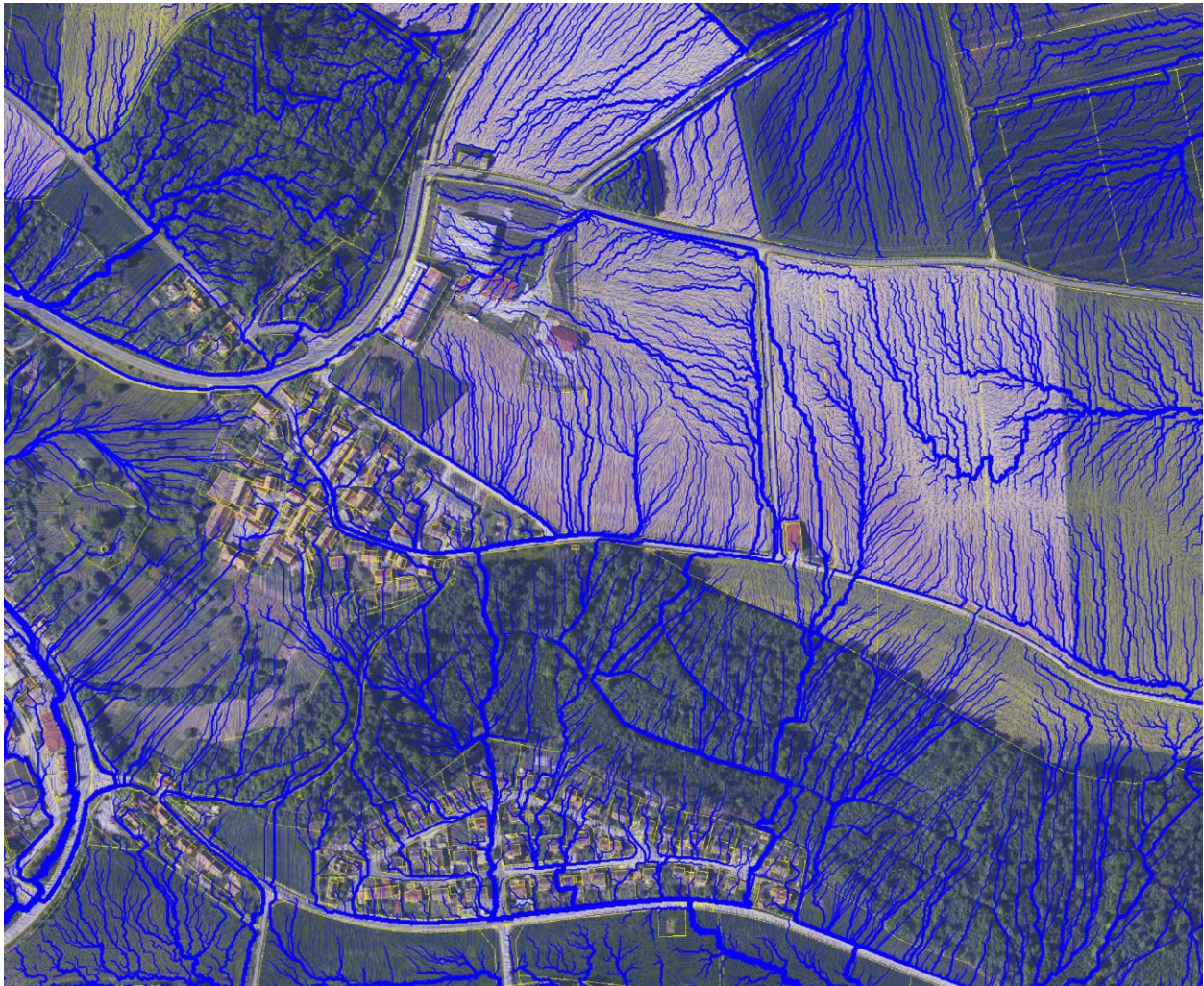
- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen.

Untenstehende unmaßstäbliche Darstellung zeigt die Fließwege des wild auf der unbefestigten Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers in der Bestandsituation.



Unmaßstäbliche Darstellung mit Fließwegen des wild auf der Oberfläche abfließenden Oberflächenwassers (blaue Linienelemente)
© Christofori und Partner 2025, Kartgrundlage und Luftbild © Bay. Vermessungsverwaltung 2025, CC BY4.0 – Daten verändert

Es zeigt sich, dass durch das Plangebiet aufgrund der Topografie entsprechende Fließwege sind, welche sowohl bei der Planung der öffentlichen Erschließungsanlagen als auch bei den konkreten Vorhabenplanungen auf den Privatflächen zu beachten sind.

Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde hier bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergeländen sowie der Schaffung von wasserleitenden Borden dafür Sorge getragen, dass mögliche auf der Oberfläche abfließende Regenwassermengen nach Nordosten zum geplanten Regenrückhaltebecken geleitet werden. Zusätzlich werden im Bereich öffentlicher Grünflächen Mulden zur Oberflächenwasserableitung vorgesehen, welche ebenfalls im geplanten Regenrückhaltebecken münden.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

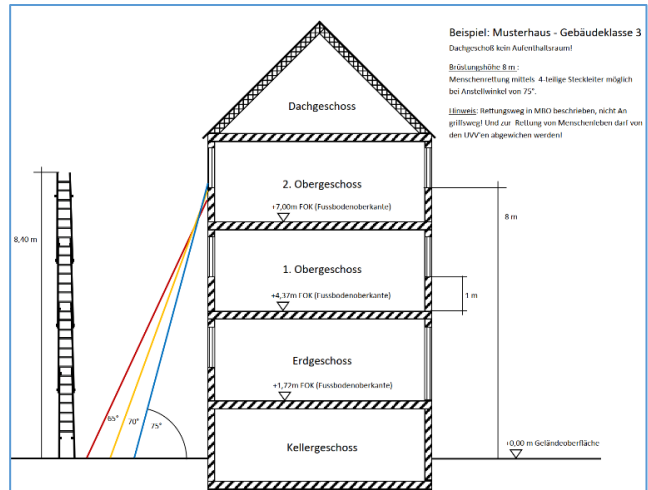
Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Rügland mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15,00 m vor. Die Feuerwehr Rügland verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät.

Übersteigt die notwendige Anleiterhöhe im Sinne des Art. 31 Abs. 3 BayBO ein Maß von 8,0 m über Gelände (Brüstungshöhe) Art. 31 Abs. 3 BayBO bzw. ist nicht mit der bei Feuerwehr Rügland maximal verfügbaren vierteiligen Steckleiter erreichbar, kann der 2. Rettungsweg nicht über die Rettungsmittel der Feuerwehr realisiert werden. In diesem Fall ist ein zweites Treppenhaus oder ein Sicherheitstreppehaus notwendig.

Der Nachweis des zweiten Rettungsweges kann daher nicht ausschließlich auf die Rettungsmittel der Feuerwehr abgestellt werden, wenn die geplanten Gebäudehöhen die max. möglichen Anleiterhöhen für die Rettungsmittel der örtlichen Feuerwehr überschreiten.



Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Rügland beträgt ca. 1,0 km.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebiets Rosenberg bereits vorhanden. Zusätzlich ist geplant von Süden eine neue Hauptzuleitung zum Gewerbegebiet herzustellen. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in Rosenberg lediglich eine Wasserversorgung von max. 48 m³/h gesichert werden kann. Die Gemeinde Rosenberg beabsichtigt daher, eine im Umfeld des Hochbehälters befindlichen alten Wasserspeicher für die Löschwasserversorgung in Rosenberg insgesamt zu ertüchtigen. Der 300 m Umkreis ist hier als gesichert für das Gewerbegebiet anzusehen. Zudem soll hiermit auch die Löschwasserversorgung in Rosenberg allgemein verbessert werden, da diese aktuell über einen offenen Löschwasserteich gesichert ist.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplanten Flächen werden über die bestehende Stichstraße im Norden erschlossen, von dort können die Flächen des Planungsgebiet über die neugeplante Straße mit einer Breite von mindestens 6,50 m erreicht werden. Somit ist eine Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen in allen Bereichen sichergestellt. Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren.

Westlich grenzt die Staatsstraße St 2255 an. Gegebenenfalls bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen können u.U. in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen des Verkehrs den angrenzenden Straßen, insbesondere der Staatsstraße St 2255, führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Weiter westlich grenzen die Staatsstraße St 2255 Waldflächen an, hieraus können grundsätzlich Gefährdungsrisiken aus Baumfall und bei anhaltender Trockenheit aus Feuerüberschlag entstehen. Aufgrund des Abstandes von mehr als 100 m ist dieses Risiko als abstrakt einzustufen.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zulässig. Es ist mit der Vorhaltung brandgefährdeter Stoffe, Druckbehältern und zum Teil auch wassergefährdenden Lösch- und Betriebsmitteln zu rechnen.

Die Brandschutzrisiken sind aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen.

Darüber hinaus entstehen hieraus u. U. Risiken aus explosionsgefährdeten Stoffen, Maschinen etc. Die Brandschutzrisiken werden daher gesondert in einem vorhabenbezogenen Brandschutzkonzept erfasst, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des konkreten Bauantrags.

Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den geplanten und gewerblichen Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet. Aus den notwendigen Trafostationen im Planungsgebiet besteht ggf. ein gewisses Risiko des elektrischen Kurzschlusses.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Zur Erfassung und Bewertung der Auswirkungen und der abgewogenen Konfliktbewältigung für die sich aus den Änderungen ergebenden neuen baulichen Strukturen wurde ein entsprechendes Fachgutachten beauftragt, welches in die Abwägungen der unterschiedlichen Belange und der notwendigen Festsetzungen mit eingeflossen ist.

Für die Bewertung der sich aus den veränderten Bebauungen ergebenden neuen Rahmenbedingungen in der Schallausbreitung und Immissionsverträglichkeit wurde durch die BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Berichts Nr. 2411/2837 B vom 21.07.2025 fließen hier in die Abwägung der Immissionsschutzbelange und daraus resultierende Festsetzungen mit ein.

Lärmimmissionsschutz aus den geplanten Nutzungen allgemein

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Als Beurteilungsgrundlage der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind aber auch die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte der maßgeblichen Fachgesetzgebungen zu beachten. Entsprechend der geltenden gesetzlichen Normungen sind dabei aufgrund der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zwei differenzierende rechnerische Betrachtungen der Lärmimmissionen erforderlich.

Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus den Gewerbebetrieben selbst entstehen. Diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu erfassen und zu bewerten.

Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)

Innerhalb des Planungsgebietes sind gewerbliche Nutzungen geplant. Im ursprünglichen Planungsrecht wurde davon ausgegangen, dass aufgrund der zwischen Gewerbeflächen und Rosenberg festgesetzten großzügigen Grünflächen ein ausreichend großer Abstand vorhanden ist, welche weitergehendet Immissionschutzuntersuchungen nicht erforderlich machen.

Mit den nun vorliegenden Planungen rücken die geplanten gewerblichen Nutzflächen näher an Rosenberg heran. Im Rahmen der schallimmissionstechnischen Untersuchungen wurden daher die Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm für das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld mit untersucht. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Die bestehenden Nutzungen im Umfeld sind als Vorbelastungen für die Emissionskontingente aus dem Planungsgebiet zu erachten. Dies sind die bestehenden Siedlungsflächen südlich des Planungsgebietes. Für diese Bereiche existieren keine planungsrechtlichen Einschränkungen in den zulässigen Emissionen. Im Zuge des erstellten Schallschutzgutachtens wurde eine Emissionskontingentierung der Gewerbegebietsflächen vorgenommen, welche sicherstellt, dass die aus den Teilflächenflächen zu erwartenden Emissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld nicht zu einer Überschreitung der relevanten Immissionsrichtwerte führt. Als Immissionsorte maßgeblich sind hierbei die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in Rosenberg.

Im Ergebnis der Untersuchungen zeigte sich, dass eine verträgliche Entwicklung der herangerückten Gewerbeflächen möglich ist, wenn durch eine entsprechenden Emissionskontingentierung insbesondere für den Nachtzeitraum sichergestellt wird, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im südlich gelegenen Rosenberg eingehalten werden. Als maßgeblicher Bezugspunkt wurde hierbei ein Immissionsort im bisher noch unbebauten Streifen nördlich der Bestandsbebauung von Rosenberg gewählt, um hier eine größtmögliche Entwicklungsfähigkeit des Ortes über den Bestand hinaus zu gewährleisten. Die bereits errichteten schutzbedürftigen Nutzungen liegen nochmals deutlich weiter südlich.

Im Bebauungsplan wurde eine Emissionskontingentierung unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB festgesetzt, um die notwendigen Immissionsschutzvorgaben auf Ebene des Bebauungsplans festzusetzen.

Die künftigen Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent L _{EKi} in dB(A) [dB(A)/m ²]	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
GE 1	ca. 13.401 m ²	≤ 60	≤ 45
GE 2	ca. 10.718 m ²	≤ 60	≤ 45
GE 3	ca. 4.043 m ²	uneingeschränkt	uneingeschränkt

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998).

Abweichungen von den im Bericht 2411/2837B benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes im städtebaulichen Umfeld ist die vorstehende Emissionskontingentierung zwingend erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich aufgrund der Bestandsituation eine immissionsrechtlich uneingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen im Bereich GE 3. Emissionsseitig können so auch im Nachtzeitraum mit entsprechenden Emissionen versehene Betriebe grundsätzlich im Bereich der übrigen vorhandenen Flächen noch Ansiedlungsmöglichkeiten finden.

Zudem können die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schallleistungspegel ggf. höher sein als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte, da hierbei die individuellen Anordnungen der baulichen Anlagen vollständig mitberücksichtigt werden können. Dies kann beispielsweise im konkreten Planungsprozess durch eine sorgfältige auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung erfolgen. Beispielhaft sind hier als Lösungsansätze zu nennen:

- Lärmabschirmung von z.B. Pkw-Parkplätzen etc. durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „läuten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von nahen Immissionsorten
- Verlagerung bzw. Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden insbesondere nachts
- Immissionsort abgewandte Lage von schallemittierenden Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw-Abstellflächen auf den Betriebsflächen

Problematisch ist bei Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oftmals die Tonhaltigkeit von Geräuschen. Sofern an den Immissionsorten tonartige Geräusche im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gem. den Vorgaben der sechsten allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) bei den Berechnungen gesondert zu berücksichtigen.

Um diesen Sachverhalten Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass Abweichungen von den im Schallschutzgutachten Bericht des Schallschutzgutachters benannten Beurteilungspegeln und

Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Somit ist im vorliegenden Fall nicht von einer unverhältnismäßigen Einschränkung der geplanten gewerblichen Nutzungen auszugehen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die ermittelten Emissionskontingente nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden sind (Außenwirkung).

Bzgl. der von außen auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionsbelastungen ist festzustellen, dass innerhalb des Planungsgebietes das zulässige Geräuschaufkommen der Betriebe nach den Kriterien der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998) regelt. Hiermit wird hinreichend sicher sichergestellt, dass auch schutzbedürftige Nutzungen im Planungsgebiet einen ausreichend Schallimmissionsschutz erfahren.

In der Gesamtbetrachtung kann unter Beachtung der vorstehenden beschriebenen und im Bebauungsplan im Weiteren noch zu treffenden Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz aus Immissionen im Sinne des Gewerbelärms hinreichend gewährleistet werden kann. Die geplante Nutzung kann in angemessener Weise realisiert werden.

Immissionsschutz bzgl. Verkehrslärm

Westlich der überplanten Flächen befindet sich die Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2255. Hieraus können Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das Planungsgebiet entstehen. Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens wurde auch der Verkehrslärm aus der St 2255 bewertet, dabei wurde festgestellt, dass nur an einem Immissionsort eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um 0,2 dB(A) möglich ist.

Die Bewertung erfolgt dabei entsprechend der Maßgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 veröffentlicht am 18.02.2020, (RLS-19) unter Abwägung und Bewertung der Immissionsbelastungen entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Grundlage für die Bewertung sind die Zahlen der Landesbaudirektion Bayern aus dem Jahr 2023.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der überplanten Flächen auch die Orientierungswerte der DIN18005 für Gebiete mit GE-Einstufung von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) in den westlichen Bereichen der überplanten Flächen eingehalten werden.

Der Gutachter empfiehlt trotzdem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen zu verzichten oder für diese zumindest die Notwendigkeit eines Nachweises der schalltechnischen Unbedenklichkeit zu fordern.

Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass eine Beherrschung des potenziellen Immissionskonfliktes aus Verkehrslärmbelastungen möglich ist.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung, die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich über die Stichstraße im Norden abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Festsetzungsmöglichkeiten örtlicher Bauvorschriften zur Grüngestaltung der Flächen wurden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Diese traten zum 01.10.2025 in Kraft. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den ab 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AG BGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Bereiche muss mindestens 20 % betragen. Mit der Maßgabe werden die Auswirkungen auf die natürliche Bodenbeschaffenheit auf ein für Gewerbegebiet vertretbares Maß beschränkt.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen kleiner als 25 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Boden Erwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen kein Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i. S. d. Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Der Satzung ist als Anlage eine Vorschlagsliste mit geeigneten Baum- und Straucharten für die sinnvolle Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes beigelegt. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Somit wird unter Berücksichtigung der durch die Novellierung der BayBO eingeschränkten Möglichkeiten eine angemessene Durch- und Begrünung mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten sichergestellt.

Im Regelfall sind folgende Qualität und Größen für die Bepflanzungen empfehlenswert:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- Sträucher: Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm

- Solitärsträucher: SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- Kletter- und Schlingpflanzen: SOL, mB / i.C., H 60 - 100 cm
- Heckenpflanzen: He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Im Süden wird aus städtebaulichen Gründen zur Eingrünung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. ein mindestens 15,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche angelegt. Zur landschaftlichen Abgrenzung des Gewerbegebiets zu den Siedlungsflächen im Süden soll dieser Bereich mit einer lückigen Hecke bepflanzt werden. Innerhalb dieser festgesetzten Grünflächen sind Heckenstrukturen als ca. 4,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen aus bevorzugt Wildobst- und Wildbeerensträucher, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Die Heckenstrukturen sind mit Gehölzen zu durchsetzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

Die weiteren Randbereiche sind mager zu halten und mit einer mehrjährigen standortheimischen Blühsamenmischung anzusäen. Diese ist in den Folgejahren extensiv zu bewirtschaften.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze wird zur Eingrünung des Gewerbegebiets sowie zur klaren Trennung der landwirtschaftlichen Flächen vom Gewerbegebiet eine Fläche mit Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von einzelnen standortheimischen Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Die dort bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, innerhalb dieser Fläche sind unzulässig.

Im Bereich der Schutzzone der 20 kV - Freileitung besteht bis zu deren Rückbau eine Wuchshöhenbeschränkung für Bepflanzungen von max. 4,50 m über dem Gelände. Die maximale Wuchshöhe ist durch geeignete Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Das geplante öffentliche Versickerungsbecken ist als offenes Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemaßnahme mit Abfuhr des Mahdguts ist zulässig. Mulchen ist dabei nicht zulässig. Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) an dem technischen Bauwerk ist, so weit wie möglich, auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz der Amphibien sollten daher keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (Frühjahr-Spätsommer) durchgeführt werden. Es ist eine abschnittsweise wechselnde Mahd mit mehrjährigen Altgras-, Schilf- und Röhrichtbeständen durchzuführen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende und wiederverwendbare Oberboden getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten außerhalb zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen,

Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß der im Dezember 2021 eingeführte Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet.

Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen und ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Eine unmittelbare Abbildung ist aufgrund der Komplexität und Umfangs der Ermittlungen in diesem Dokument nicht möglich.

Die Eingriffsschwere wurde bzgl. der festgesetzten Gewerbegebietsfläche entsprechend der GRZ mit 0,8 berechnet. Im Bereich von Verkehrsflächen wurde durchgehend ein Vollversiegelungsgrad und somit eine Eingriffsschwere von 1,0 angesetzt. Für die geplanten Regenrückhaltebecken wurden aufgrund der Inanspruchnahme von Acker- und intensiv genutzten Grünflächen sowie der im Regelfall durch die geplante naturnahe Ausführung zu erwartende Aufwertung mit einem Faktor von 0,2 angesetzt.

Von der Anwendung von Planminderungsfaktoren wurden trotz der im Bebauungsplan definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgrund der im Regelfall bei Gewerbegebieten hohen Gesamtversiegelung der überplanten Flächen abgesehen.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 70.122 Wertpunkten. Die detaillierte Berechnung ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

14.2.2 Ausgleich

Ein unmittelbarer Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich. Im Sinne der guten Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets wird der Ausgleich auf den externen Ausgleichsflächen mit den Fl. Nrn. 1223 und 1224, Gem. Rügland geleistet. Bereits für den Urbebauungsplan waren diese Flächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Die damals definierten Maßnahmen wurden bereits teilweise umgesetzt, aber noch nicht dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

Die Flächen sind zurzeit landwirtschaftlich als Grünflächen genutzt. Auf Fl. Nr. 1223, Gemarkung Rügland, ist eine Teilfläche als Biotop kartiert. Dieser Bereich ist von der Ausgleichsmaßnahme ausgenommen. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1224 befinden sich zwei Feldgehölze.

Als Entwicklungsziel werden eine Ausmagerung und Extensivierung der Flächen unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen sowie Reduzierung der Mahd festgesetzt. Es soll eine Umwandlung in Extensivgrünland (Ziel-BNT G 212) erfolgen.

Zur Erreichung des Entwicklungsziels werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Extensivgrünlandflächen (Ziel-BNT G212): Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Feldgehölze: die vorhandenen Feldgehölze auf der Ausgleichsfläche sind zu erhalten, ggf. durch geeignete Pflegeschnitte zu verjüngen und bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen.

Mit der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden 75.835 Wertpunkte generiert, die genaue Ermittlung kann aus der gesonderten Anlage zum Bebauungsplan entnommen werden. Der erforderliche Ausgleich kann somit sichergestellt werden.

Alle Ausgleichsflächen werden seitens der Gemeinde Rügland dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde Rügland den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ Bauabschnitt II zu ändern. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 4,0 ha. Die Flächen werden bisher bereits als Gewerbeflächen aber auch intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt.

Mit den Planungen soll ein Beitrag zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage geleistet werden. Hierzu soll eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans vorgenommen werden, welche eine bessere Nutzung und Strukturierung der überplanten Flächen ermöglichen soll. Durch die Planungen soll ein Beitrag zur Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet geleistet werden. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rügland.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Gemeinde Rügland wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken weist der Gemeinde Rügland keine besondere Funktion zu, sie liegt jedoch auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Frühjahr 2024 und Sommer 2025 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Strukturen im Bestand erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlichlichen Bestandsnutzung als Ackerflächen ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich Nordosten von Rügland. Er wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befinden sich Gehölzstrukturen. An das Planungsgebiet grenzen im Norden bereits bestehende Gewerbeflächen an. Im Westen grenzt die Staatsstraße St 2255 an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden begrenzen die Verkehrsflächen der Erschließungsstraße von Rosenberg den Planungsbereich.

Im näheren Umfeld sind südlich die Siedlungsstrukturen von Rosenberg, einem Ortsteil von Rügland, ansonsten die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für das lokale Orts- und Landschaftsbild relevant.

Prägend für die überplanten Flächen ist zudem die noch bestehende 20 kV-Freileitung, die mittelfristig rückgebaut und erdverkabelt werden soll.

Die Verkehrsbelastungen aus der Staatsstraße St 2255 sind als negative Vorbelastungen des Standorts einzustufen

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Acker- und Grünflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- Veränderungen im Abflussverhalten wild abfließenden Niederschlagswassers
- Zusätzliche Verkehrsbelastungen für das Umfeld
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Blasensandsteins. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) und aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte LT6V und sL6V eingeordnet. Die Ackerzahl variiert zwischen 38 und 40, die Grünlandzahl wird mit 41 bis 43 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der südlichen Frankenalb. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d „(Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich im Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Der bestehende Oberboden wird abgetragen und in die darunterliegenden Bodenschichten eingegriffen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört und ggf. verändert. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen. Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird bereits baubedingt aufgeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen eine mittlere ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff insgesamt als vertretbar einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen. Betriebsbedingt ist im Bereich der Abstellflächen für Fahrzeuge zu einem gewissen Grad mit einem Gefährdungspotenzial zu rechnen. Dies wird insgesamt aufgrund der modernen Fahrzeugtechnik und dem Trend zur E-Mobilität (auch im LKW-Bereich) aber als gering eingestuft.

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel und Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Durch die topografischen Verhältnisse liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 300 m fällt das Gelände dabei um ca. 12,3 m nach Südosten ist mit einem Abfluss von Starkregenereignissen nach Südosten zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Rahmen eines noch zur erstellenden Bodengutachtens geprüft. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden. Für das Plangebiet werden daher zur geordneten Entwässerung und Vermeidung von Gefahren für Niederlieger Rückhaltemaßnahmen für Oberflächenwasser nötig.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Burgsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Trinkwasserschutzgebiete sind von den überplanten Flächen nicht betroffen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Es besteht eine entsprechende besondere Sorgfaltspflicht zur Vermeidung von Gefährdungen. Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert. Es kann zu Veränderungen im Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser kommen.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bei Errichtung erdberührender Bauteile (Kellerstrukturen, Fundamente, Stellplatzbefestigungen etc.) ist darauf zu beachten, dass bei Betonbauteilen mit auslaugbaren Betonzusatzstoffen verwendet werden. Recyclingmaterialien und Ersatzbaustoffe dürfen nur so und dort verwendet werden, dass keine Gefährdungen des Grundwassers entstehen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen im Planungsgebiet werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhalte-maßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus den Produktionsprozessen an. Abwasser aus Produktionsabläufen werden im Regelfall gesondert gefasst, aufbereitet und das aufbereitete Wasser wieder dem Produktionskreislauf zugeführt. Es handelt sich zwischenzeitlich im Regelfall um geschlossene Kreisläufe. Soweit Abwasser aus entsprechenden Prozessen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden muss, kann dies im Regelfall nur nach gesonderter Vorbehandlung und auf gesonderte Abstimmung mit Kommune erfolgen.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko durch urbane Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den weitergehenden Planungen entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen des Nutzers sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den Lagergütern und eingesetzten Maschinen kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Durch die Hanglage sind für den Betriebsfall ausreichende Rückhalte- und Einstauflächen für urbane Sturzfluten erforderlich, um Gefahren für die Nutzer sowie die Unterlieger zu vermeiden.

Für die Niederschlagswasserversickerung und -ableitung sind entsprechende Vorreinigungsmaßnahmen entsprechend der geltenden Normungen nötig. Hiermit sollen Vertragungen in Richtung Gewässer und Grundwasser vermieden werden.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren Niederschlagshöhen im Sommerhalbjahr liegen bei 350 - 400 mm, im Winterhalbjahr bei 300 – 350 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7,0 ° C. Die bestehenden Acker- und Grünflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei, welche nach Südwesten in Richtung Rügland abfließen kann. Aufgrund der umgehenden Vorbelastungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen ist diese Funktion aber nur als äußerst gering und unbedeutend zu erachten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist. Emissionen aus den Baufahrzeugen sind zudem auf ein gesetzlich maximales Maß beschränkt. Durch eine Optimierung der Logistik- und Bauabläufe kann zudem eine Minimierung der vorübergehenden zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut erreicht werden.

Durch den Abtrag des Oberbodens für die Baumaßnahmen wird die, wenn auch geringe, noch vorhandene Retentionsfähigkeit in den Eingriffsflächen weiter minimiert. Die Feuchtepufferung wird aufgegeben, es kann zu einem leichten Anstieg der lokalen Temperaturverhältnisse kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Acker- und Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen besitzen die Flächen hier aber keine erhebliche oder bedeutende Funktion. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem Gewerbeflächen im Norden und den Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2255 im Westen ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen haben, die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall aufgrund der im Ausgangszustand bereits nur geringen Bedeutung keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Zu einem gewissen Grad kann je nach Ausbildung der Gebäudestrukturen in Bezug auf die topografische Grundausrichtung des Geländes eine gewisse sperrende Wirkung in der Abflussrichtung der Luftströme entstehen.

Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Gemeinde Rügland hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber den Verhältnissen der freien Feldflur. Zu einem gewissen Grad ist somit mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen.

In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch die gewerblichen Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenden gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind.

Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als moderat im Zusammenhang mit der bestehenden Staatsstraße St 2255 einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Mögliche Geruchsbelastungen aus der Produktion werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Verkehrsflächen der Staatsstraße 2255 sowie die bestehenden Gewerbeflächen von Rosenberg an.

Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet) betroffen. Es sind auch keine Biotope sowie festgesetzten Ausgleichsflächen von der Planung umfasst. Das komplette Gemeindegebiet von Rügland ist Bestandteil des Naturparks Frankenhöhe, weite Teile des Gemeindegebiets sind zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks Frankenhöhe. Die Siedlungsflächen sind dabei von der Lage im Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Wegen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung stellt der Geltungsbereich grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die Geltungsbereiche als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere sind.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Planungsgebiet keine relevanten Tier- und Pflanzenarten angetroffen. Im weiteren Umfeld wurden vom Gutachter drei Feldlerchenpaare und eine Wiesenschafstelze vorgefunden. Im Bereich der Gehölze und Randstrukturen wurden Goldammern, Haussperlinge sowie ein Stieglitz angetroffen. Gerade im Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen im Süden, im Bereich der Siedlungsflächen von Rosenberg ist zudem mit den typischen Allerweltsarten im Siedlungszusammenhang zu rechnen.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft. Durch die Vorbelastung der Staatsstraße St 2255 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Da im Geltungsbereich keine geschützten Tier- und Pflanzenarten angetroffen wurden kann auf die Festsetzung von CEF-Maßnahmen verzichtet werden. Es werden im Rahmen des Bebauungsplans die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Süden schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Der Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen stärkt die dortige Habitatfunktion. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen von Bäumen kann diesen Zustand weiter verbessern und neben Vögel auch für Insekten ein wertvolles Habitat schaffen.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Im Rahmen der saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst und verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Durch die wenig attraktive Lage im Nahbereich der Staatsstraße St 2255 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen und durch die Maßnahmen zur Randeingrünung bzw. dem Erhalt der Gehölzstrukturen verbleiben gute Strukturen für Heckenbrüter.

Die Maßnahmen zur Randeingrünung im Osten und Süden können durch die neu geschaffenen Strukturen neue Habitat- und Nahrungsangebote für Heckenbrüter erzeugen. Die Hecken- und Gehölzstrukturen können zudem im Sinne der Biotopvernetzung als Trittsteinbiotope wirken und zudem auch als neue Leitlinien für Fledermäuse wirken.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt an die Siedlungsflächen von Rosenberg im Süden an.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Die freie Flur östlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen, ist aber ebenfalls aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen abseits der Feldwege kaum zugänglich.

Die Flächen liegen nördlich der Siedlungsflächen von Rügland. Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsflächen der Staatsstraße 2255 nördlich der überplanten Flächen (Verkehrslärm) sowie aus den landwirtschaftlichen Betrieben im weiteren Umfeld (Geruchsbelastungen) entstehen.

Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht maßgeblich gegeben.

Entlang der Staatsstraße St 2255 sind mehrere regionale und überregionaler Wander- sowie Radwege verortet.

Auswirkungen

Es entstehen die typischerweise mit gewerblichen Nutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Stichstraße des Gewerbegebiets Rosenberg, außerhalb des bebauten Ortszusammenhangs. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2255 wurden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens untersucht, der Gutachter hat entsprechende Festsetzungen erstellt, die dem Schutz der Menschen im Planungsgebiet dienen.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaß-

nahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Die einzuhaltenden gesetzlichen Maßgaben sichern hier bereits durch deren zwingende Beachtung ein Mindestmaß an Immissionsschutz.

Das durch die vorliegende Planung nun mögliche größere Heranrücken baulicher Nutzungen an den Ort Rosenberg ist unter Berücksichtigung der zwingenden Festsetzungen im Bebauungsplan als vertretbar und unkritisch einzustufen. Die Auswirkungen durch Gewerbelärm wurden ebenfalls erfasst und entsprechende Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen und sichern hiermit gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Umfeld des Planungsgebietes.

Gegebenenfalls entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastrungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Möglichen Lichtemissionen aus den überplanten Flächen ist durch entsprechende Auflagen im Nachtzeitraum (Abschaltung, Dimmung auf notwendiges Mindestmaß, etc.) entgegenzuwirken.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen können Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit entstehen. Bei Umsetzung der noch zu treffenden Festsetzungen zum Schallschutz sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ zugeordnet. Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Rügland, mit direktem Anschluss an die Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2255. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie gewerbliche Bauflächen an.

Das komplette Gemeindegebiet von Rügland ist Bestandteil des Naturparks Frankenhöhe, weite Teile des Gemeindegebiets sind zudem Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets des Naturparks Frankenhöhe. Die Siedlungsflächen sind dabei von der Lage im Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 300 m fällt das Gelände dabei um ca. 12,3 m nach Südosten. Die Flächen des Planungsgebiets befinden sich im Besitz der Gemeinde Rügland und werden zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich (Acker- und Grünland) genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld sind der Mobilfunkmast im Westen sowie die Staatsstraße St 2255. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld von Wechsel von Ackerflächen, Feldgehölzbeständen und den Siedlungsstrukturen geprägt. Der Änderungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung im Südosten gequert, diese Leitung soll mittelfristig zurückgebaut und erdverkabelt werden.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Mit den vorliegenden Planungen kann aber auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden. Somit werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von gewerblichen Bauflächen verschoben. Aufgrund der mangelnden alternativen Entwicklungsflächen ist alternativ zur Überplanung der vorliegenden Flächen nur ein Verzicht auf die Planungen denkbar. Es würde zu keiner zusätzliche Flächenversiegelung kommen, jedoch wäre in diesem Fall auch keine positive Entwicklung für das Arbeitsplatzangebot in Rügland zu rechnen. Die Flächeninanspruchnahme wurde bereits im Rahmen der vorausgegangenen Aufstellung des Bebauungsplans planerisch gesichert. Sinnvolle gewerbliche Nachverdichtungsflächen konnten im Gemeindegebiet nicht identifiziert werden.

Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Es kommt zu Geländemodellierungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild. Die Auswirkungen werden aber durch die geplante Eingrünung in Kombination mit der Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein verträgliches nicht erhebliches Maß reduziert. Die überplanten Flächen sind als vorbelastet durch die übergeordneten Verkehrswege sowie die noch gestehende Freileitung zu erachten.

Das geplante Versickerungsbecken im Südosten liegt im Landschaftsschutzgebiet, in der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe. Für den Bau des Beckens ist eine Erlaubnis gem. § 7 der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde aufgrund der geplanten naturnahen Gestaltung in Aussicht gestellt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zugunsten eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen baulichen Strukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies

ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Die geplante Randeingrünungsmaßnahme reduzieren die Auswirkungen zusätzlich.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für das Gewerbegebiet und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden. Auch die Zulassung größerer Höhenentwicklung trägt hier positiv zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung, der angemessenen Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter Beschreibung

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt ganz im Westen ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Steinzeit, dar. Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes, ca. 280 m südwestlich befindet sich eine mittelalterliche Burgruine aus dem 14. Jahrhundert, die als Bau und Bodendenkmal kartiert ist.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Diese Vorgaben sichern den Erhalt potenzieller Bodendenkmäler und geben Vorgaben für die Eigentümer zum Umgang mit Funden.

Für das bestehende Bodendenkmal wurde bereits eine Untersuchungserlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Es soll hier zeitnah eine Sondierung vorgenommen werden, um hier eine mögliche Betroffenheit des Bodendenkmals feststellen oder ausschließen zu können.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Sollte im Rahmen der geplanten Sondierung die Denkmalvermutung bestätigt werden, sind die nachfolgenden Auflagen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Umgangs mit dem Bodendenkmal zu beachten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird. Die Maßgaben zur Gebäudelage und Höhenentwicklung minimieren die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Belange des Denkmalschutzes.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche zu erwarten.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende intensive landwirtschaftliche Nutzung. Planungsrechtlich wäre aber durch das bestehende Planungsrecht bereits im Bestand die Umsetzung von gewerblichen Nutzungen im überwiegenden Teil des Plangebietes zulässig. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasser-

neubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke verwendet oder örtlich versickert werden. Auswirkungen aus Starkregenereignissen im Plangebiet sowie dem Umfeld ist durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Zur Vermeidung von Auswirkungen aus Hochwasserereignissen sind bei Eingriffen in die bestehenden Hochwasserretentionsräume zwingend Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubbindermaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an einer Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den

notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, mit den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neu geschaffenen Grünflächen bietet neue Erholungsfunktionen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dient die bereits festgesetzte Randeingrünung.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagsliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigelegt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das mögliche Vorhandensein eines Bodendenkmals im Planungsgebiet sind aktuell mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es werden mit der vorliegenden Änderung eines bestehenden Bebauungsplans Flächen eines planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichs einer Nachverdichtung zugeführt. Von einer Prüfung alternativer Entwicklungsflächen wurde daher abgesehen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch ähnliche Nutzungen mit den bestehenden Gewerbeflächen von Rügland vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar.

Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Frühjahr 2024 und Sommer 2025 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde Rügland wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordrand des Gemeindegebiets von Rügland, soll auf einer Fläche von ca. 4,0 Hektar ein Gewerbegebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld vorrangig an landwirtschaftliche Flächen sowie an die bestehenden Gewerbeflächen von Rügland an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind. Durch Immissionsschutzmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinreichend minimiert werden.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach im vergangenen Jahr eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten ist als gesonderte Anlage im Vorabzug der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Rosenberg“ beigelegt.

Die Ergebnisse aus dieser artenschutzrechtlichen Prüfung fließen an dieser Stelle in die Planung ein.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ein Stieglitzrevier im Planungsgebiet festgestellt. Des Weiteren wurden drei Reviere der Feldlerche sowie ein Revier der Wiesenschafstelze im weiteren Umfeld ermittelt, welche durch die Planungen aber nicht beeinträchtigt sind. Westlich und südlich des Planungsgebietes wurden am Rand der überplanten Flächen Haussperlinge und östlich Goldammern ermittelt. Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- M01:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M02:** Der Waldrand mit direkt angrenzender Vegetation muss als Leitlinie im Fledermausjagdrevier und in ihrer Funktion als Habitat für Vögel erhalten bleiben. Hierzu darf während und nach den Bauarbeiten keine Schädigung der Gehölze eintreten und die direkt an den Waldrand angrenzenden Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien abgelagert werden. Zu den Gehölzen ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten, um Störungen und Beeinträchtigungen der Vögel zu vermeiden und Jagdhabitats für Fledermäuse zu erhalten. Hierzu ist eine nicht verrückbare Abgrenzung entlang des Pufferstreifens aufzustellen. Die DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 ist zwingend einzuhalten.
- M03:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen 2,0 m hohe Stangen (über der Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1 – 2m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- M04:** Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeit für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 25./29. Februar, durchzuführen.
- M05:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Aus planerischer Sicht war es zudem angezeigt nachfolgende allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig. Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden

Die Maßnahmen wurden als entsprechende Festsetzungen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen. Die Bewertung der weiteren Auswirkungen der Planungen erfolgt daher unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen bei den konkreten Planungen.

Im Fazit hat der Gutachter festgestellt, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien Arten ermittelt wurden, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen 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. Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

Die Belange des Artenschutzes sind bei den Planungen umfassend beachtet.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und Regionalplanung (RP) anzupassen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Gemeinde Rügland wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Ansbach bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Gemeinde Rügland als Kommune im allgemeinen ländlichen Raum, der südliche Teil des Gemeindegebiets liegt auf der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1).

Die Schaffung eines Gewerbegebiets mit einer verkehrsgünstigen Lage im Nahbereich von Ansbach entspricht einer hohen Standortqualität des Grundsatzes 1.4.1 „... dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“

Die Gemeinde Rügland wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine untergliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Rügland als Kommune im allgemeinen ländlichen Raum auf der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung definiert. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht: „Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Der Regionalplan sieht für den allgemeinen ländlichen Raum die „Stärkung der wirtschaftlichen Vielfalt der Eigenständigkeit diese Teilraumes...“ vor (vgl. RP8 2.2.2.1).

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.3 sicherzustellen, dass „auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt“ wird.

Im Regionalplan wird in den Zielen und Grundsätzen unter 5.1.1.3 beschreiben, dass „für mittelständische Betriebe, auch für die erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.“ Weiterhin wird im gleichen Absatz ausgeführt, dass „in allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung [...] die Verbesserung der Standortqualität angestrebt werden“ soll.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist darauf hinzuwirken, dass die unterschiedlichen Teillandschaften der Region Westmittelfranken unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so gesichert, gepflegt und entwickelt werden, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder des fränkischen Schichtstufenlandes erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Eine nachteilige Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilräumen der Region sollen netzartige ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, raine, Feuchtbiopte und Laubwaldbiopte, erhalten und neu angelegt wer

Das Gemeindegebiet von Rügland liegt komplett im Bereich des Naturparks Frankenhöhe, der Regionalplan beschreibt hier unter 7.1.3.4 als Grundsatz: „Die vielfältigen, charakteristischen Landschaften in den Naturparks [...] Frankenhöhe [...] gilt es, möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.“ Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

Im Osten grenzt an die überplanten Flächen das Landschaftsschutzgebiet. Hierzu wird unter 7.1.3.2 des Regionalplans als Ziel ausgeführt: „Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.“ Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden nicht erwartet.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Rügland hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Rosenberg“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können bei der Gemeinde Rügland, Hirtenweg 24, 91622 Rügland eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Gemeinde Rügland, www.ruegland.de einsehbar oder können unter Tel. 09828/1241 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Rosenberg“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt durch die Bachmann Artenschutz GmbH, Heideloffstr. 29, 91522 Ansbach, Stand 04/2025
- Schalltechnisches Gutachten, Bericht Nr. 2411/2837B vom 21.07.2025 erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz

Aufgestellt: Heilsbronn, den 30.07.2025,
zuletzt geändert am 15.04.2026

Rügland, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Rügland
Wolfgang Schicktanz
Erster Bürgermeister