

**Gemeinde Rügland**

**Landkreis Ansbach**

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gewerbegebiet „Am Rosenberg“**

**Bauabschnitt I**

**1. Änderung**

## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
mit integriertem Umweltbericht**

**27. Februar 2018,  
zuletzt geändert am 17.09.2018**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3. Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>4</b>
<b>4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>4</b>
Allgemeines	4
Topographie	5
Verkehrerschließung	5
Ver- und Entsorgung	5
Denkmäler	5
Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	5
Boden, Geologie und Hydrogeologie	6
Altlasten	6
Oberflächennahe Geothermie	6
Immissionen	7
<b>5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>7</b>
<b>6. Bebauung</b>	<b>7</b>
<b>7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
7.1 Erschließung und Verkehr	8
7.2 Entwässerung	8
7.3 Versorgung	10
7.4 Abfallentsorgung	11
<b>8. Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>9. Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>11</b>
<b>10. Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>12</b>
<b>11. Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>12. Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>13. Grünordnung</b>	<b>14</b>
13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	14
13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	15
<b>14. Umweltbericht</b>	<b>19</b>
<b>15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>29</b>
<b>16. Überregionale Planung</b>	<b>30</b>
<b>17. Hinweise</b>	<b>30</b>
<b>18. Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>30</b>

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Rügland hat im Juli 2017 den Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets am Rosenberg nördlich des Ortsteils Rosenberg als Satzung beschlossen und hiermit den Einstieg in die weitere Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Nutzflächen dargestellten Flächen getätigt. Als Reaktion auf diese Entwicklung sind im zweiten Halbjahr 2017 mehrere neue Interessenten auf die Gemeinde Rügland zugegangen und haben Interesse an einer Baulandentwicklung für gewerbliche Zwecke bekundet. Weiterhin ist ein großer Reitbetrieb an den Grundeigentümer der Flächen mit dem Wunsch der Entwicklung einer Teilfläche herangetreten.

Da die potentielle Erweiterungsfläche vollständig in privater Hand ist, wurden daher zunächst in Gesprächen mit allen Beteiligten die Entwicklungsmöglichkeiten und der Interessensausgleich aller Beteiligten abgestimmt. Basis hierfür war das städtebauliche Entwicklungskonzept, welches bereits der Entwicklung des Bauabschnitts 1 zu Grunde lag. Dieses musste aufgrund der neuen Anforderungen und Wünsche der Beteiligten in Teilen angepasst werden, woraus sich auch für den Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes Änderungen ergaben. Die Änderungen dienen dabei vorrangig der Anpassung an die weiterentwickelte städtebauliche Gesamtkonzeption und die hieraus resultierenden Grundstückszuschnitte.

Hierzu ist für den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I ein Änderungsverfahren durchzuführen. Mit der Änderung sollen der Geltungsbereich, die Baugrenzen sowie die Grünordnungsmaßnahmen an das neue städtebauliche Gesamtkonzept angepasst werden.

Dies ist in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten, da hiermit die geordnete Gewerbeflächenentwicklung durch ein entwicklungsfähiges Gesamtkonzept für die gewerbliche Nutzung in Rügland gewährleistet wird.

### **Alternative Planungsstandorte**

Da mit der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Bauabschnitt lediglich eine geringe Vergrößerung des Geltungsbereichs vorgenommen wird, kann in Abwägung aller Belange auf eine Standortalternativenprüfung verzichtet werden. Zudem wurde bereits im Rahmen der Standortalternativenprüfung im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans für den Bauabschnitt I festgestellt, dass alternative Planungsstandorte in geeigneter Weise nicht vorhanden sind.

Der nun überplante Standort stellt daher in Abwägung aller Belange auch unter Berücksichtigung des geänderten Geltungsbereiches und unter Beachtung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen, den am besten geeigneten Standort dar. Besser geeignete Standorte lassen sich im Gebiet der Gemeinde Rügland unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht finden. Die Entwicklung der nun vorgesehenen Flächen ist als städtebaulich verträglich zu erachten.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

## **2.2 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Umweltprüfung in der Bauleitung**

Mit der Umweltprüfung nach § 2 (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 (4) und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

## **2.4 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 (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) 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. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung der Kompensation erfolgt dabei gem. den Maßgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

## **3. Allgemeine Lage des Baugebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Kernorts Rügland sowie nördlich des Ortsteils Rosenberg sowie östlich der Staatsstraße St 2255.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch die Staatsstraße St2255 und westlich davon befindlichen Waldflächen
- im Norden: die Gemeindeverbindungsstraße nach Götteldorf und daran anschließend landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch eine Reithalle und daran anschließend landwirtschaftliche Flächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 1044/5, 1044/6, 1044/9 und 1044/10, jeweils Gemarkung Rügland. Die neue Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,85 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücksteile einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Gewerbegebiet erforderlich sind.

## **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **Allgemeines**

Die Gemeinde Rügland wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt. Sie befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Sie ist dort ebenfalls als Teil des allgemeinen ländlichen Raumes bestimmt. Rügland liegt an der regionalen Entwicklungsachse Ansbach – Neustadt an der Aisch.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nördlich einer bestehenden Reithalle und landwirtschaftlicher Flächen und östlich der Staatsstraße St 2255. Die Flächen im Planungsgebiet wurden bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und sollen kurzfristig gewerblich bebaut werden. Grundlage hierfür ist das bereits bestehende Bauplanungsrecht. Die Flächen befinden sich im privaten Besitz. Seitens des bisherigem als auch zukünftigen Grundstückseigentümer besteht Einverständnis zur Entwicklung der Flächen, sie sind zudem im Interesse der Grundstückseigentümer.

### **Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Westen nach Osten geneigten Gelände. Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Höhenunterschied von ca. 2,5 m vorhanden.

### **Verkehrerschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch zurzeit nur durch landwirtschaftliche Feldzufahrten von Westen über einen bestehenden Feldweg möglich. Mit dem bestehenden Bauplanungsrecht ist eine Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße nach Götteldorf bereits vorgesehen. Im bisherigen Bauplanungsrecht sind weitere Zufahrten über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße des städtebaulichen Gesamtkonzeptes vorgesehen. Innerhalb des Planungsgebietes ist keine Verkehrerschließung vorhanden.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. Über den westlich bestehenden Feldweg ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Ortsteils Rosenberg möglich. Von dort kann der Kernort Rügland über wenig befahrene Nebenstraße erreicht werden. Gesonderte Radwegeerschließungen im Umfeld des Planungsgebietes sind nicht vorhanden.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 250 m südlich in Rosenberg. An der dortigen Haltestelle „Rosenberg/Rosenberg bei Rügland“ besteht Anschluss an die Buslinie 707 in Richtung Ansbach und Unternbibert.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen enden südlich im Ortsteil Rosenberg. Am Nordrand des Planungsgebietes verläuft parallel zur Gemeindeverbindungsstraße nach Götteldorf eine Entwässerungsmulde für anfallendes Oberflächenwasser.

### **Denkmäler**

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler im Planungsgebiet sind aktuell ebenfalls nicht verzeichnet. Es bestehen aktuell auch keine entsprechenden Vermutungshinweise.

Südwestlich des Planungsgebietes ist in einem Abstand von ca. 200 m zum Planungsgebiet ein Bodendenkmal verzeichnet. Unter der Kartierungsnummer D-5-6529-0121 ist dort eine nachqualifizierte Siedlung der Steinzeit verzeichnet. Ein weiteres Bodendenkmal ist südwestlich von Rosenberg verzeichnet. Die nächsten Baudenkmäler sind südlich des Planungsgebietes im Ortsteil Rosenberg verzeichnet. Hierbei handelt es sich um einen ehem. Gutshof sowie eine historischen Brunnen.

### **Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe (NP-00013). Westlich sowie nördlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 60 – 100 m zu den Grenzen des Planungsgebietes das Landschaftsschutzgebietes LSG-00570.01 „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraum-Untereinheit des mittelfränkischen Beckens des fränkischen Keuper-Lias Lands. Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergang zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut- Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebietes, 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 unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen.

### **Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein (Sandsteine und Tone) zuzuordnen. Die Gesteine des mittleren Keupers werden dabei in der Regel von ihren Verwitterungsprodukten überlagert. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt) über Schluffsand und bis Sandlehm zu rechnen.

Generell wurde gem. dem für das Planungsgebiet erstellten Bodengutachten folgende Bodenschichtung festgestellt:

- Mutterbodenüberdeckung
- Schluffe und Schluff-Sand-Gemenge
- Tone und Sande (Verwitterungshorizont des Blasensandsteins)
- Sandstein (Blasensandstein)

Die Beachtung der in den bereits erstellten Bodengutachten dargelegten Rahmenbedingungen und Empfehlungen wird angeraten, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Ackerflächen der Güte sL 6V (sandige Lehme der Verwitterungszone) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 43 - 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ausgebaute oder abgetragene Oberböden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. 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).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Lt. Bodengutachten wurde im Planungsgebiet zudem kein Grundwasser festgestellt. Jedoch ist entsprechend der Schlussfolgerungen des Bodengutachters davon auszugehen, dass zu ungünstigen Jahreszeiten (z.B. nach länger anhaltenden Regenereignissen), das über den gering durchlässigen Teilen der Geologie im Planungsgebiet (insbesondere den vorhandenen Ton-Schlufflagen) und der Sandsteinoberfläche Schichtenwasserstände auftreten können. Es sind daher Maßnahmen zum Schutz der baulichen Anlagen vor Bodenfeuchte und Wasser angeraten.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu vorhandenen Bodenverhältnisse als sehr gering einzustufen. Eine planmäßige Versickerung gem. den geltenden Regelwerken ist voraussichtlich nicht möglich. Soweit Versickerungsanlagen (ggf. mit Bodenaustausch etc.) ausgeführt werden, müssen diese zwingend mit einem Überlauf an eine geeignete Vorflut ausgeführt werden.

### **Altlasten**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich 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.

### **Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 30 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,6 – 2,0 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 250-300 mm im bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind ggf. möglich, jedoch im Einzelfall

zu prüfen. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamts Ansbach zu stellen.

### **Immissionen**

Östlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich unmittelbar angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch. Diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße St 2255. Aus dem üblichen Betrieb auf der Staatsstraße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen in der Regel nicht zum Schutz der Anlieger vor entsprechenden Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen ausreichend sind. Für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen hat gem. den Maßgaben der 16. BImSchV der Vorhabensträger aufzukommen. Der Baulastträger der Staatsstraße St 2255 kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Gleiches gilt auch für die nördlich des Planungsgebietes verlaufende Gemeindeverbindungsstraße nach Götteldorf der Marktgemeinde Diethenhofen.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich eine Reithalle. Hieraus entstehen u.U. Lärm- und Geruchsemissionen.

## **5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **5.1 Nutzungen**

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I wird der Geltungsbereich um ca. 1.500 m<sup>2</sup> vergrößert. Änderungen an der zulässigen Art der Nutzung im Geltungsbereich sind nicht vorgesehen. Im Planungsgebiet wird weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

### **5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,85 ha</b>	<b>100,0 %</b>
festgesetzte private Grünflächen	ca. 0,12 ha	14,1%
Nettobaufläche Gewerbegebiet	ca. 0,73 ha	85,9 %

## **6. Bebauung**

Die Festsetzungen werden der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen nördlich von Rosenberg in der Gemeinde Rügland getroffen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

An zulässiger Art und Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Maßgaben des bisherigen Bebauungsplans wurden vollumfänglich übernommen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Unter Beachtung des nun vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes und den Maßgaben des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für den Bauabschnitt 2 werden die Baugrenzen überarbeitet und angepasst.

Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Norden einen Mindestabstand von mind. 7,50 m ein. Zur Staatsstraße St 2255 wird ein Mindestabstand der Baugrenze von 25,00 m festgesetzt, so dass hier ein hinreichender Abstand zur Bauverbotszone der Staatsstraße festgesetzt wird. Im Süden wird in Abwägung aller Belange auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet, da dies unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Bauabschnitte 1 und 2 des Gewerbegebietes nicht mehr erforderlich ist. Die Mindestabstände der baulichen Anlagen regeln sich hier durch das Abstandsflächenrecht nach BayBO.

Die ortsverträgliche Entwicklung bleibt hierdurch gewahrt.

Teile des Planungsgebietes befinden sich im Bereich der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2255 von 20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße. Gem. bayerischem Straßen und Wegegesetz (BayStrWG) ist dieser Bereich grundsätzlich von baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante der Fahrbahn der Staatsstraße freizuhalten. Anpflanzungen stammbildender Art sind grundsätzlich im Sinne der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer unzulässig. Soweit zulässige Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände im Bereich der Bauverbotszone entstehen, dürfen diese eine Höhe von mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der Staatsstraße zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse auf der Staatsstraße sowie der auf die Staatsstraße einmündenden Straßen nicht überschreiten.

## **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin von Norden über die dort bestehende Gemeindeverbindungsstraße der Marktgemeinde Diethofen nach Götteldorf. Zur Erschließung ist hier ein zulässiger Zufahrtsbereich zum Planungsgebiet von max. 10,00 m festgesetzt. Der festgesetzte Zufahrtsbereich hält einen Abstand von ca. 55,00 m zum Knotenpunkt an der Staatsstraße ein, so dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten sind.

Unter Beachtung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für den Bauabschnitt 2 und die damit verbundene Verkehrserschließung sind zukünftig auch Verkehrserschließungen von Osten möglich. Die genaue Lage dieser Zufahrt noch nicht feststeht, wurde in Abwägung aller Belange auf die Festsetzung verpflichtender Grünflächen am Ostrand des Planungsgebietes gegenüber den ursprünglichen Bebauungsplan verzichtet. Somit kann eine gute äußere Verkehrserschließung sichergestellt werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, die äußere Erschließung über die geplante neue Erschließungsstraße von Osten her auszuführen, da hiermit die deutlich sichere Erschließung sichergestellt ist. Die weiterhin zulässige Zufahrt von Norden sollte vorrangig als Nebenzufahrt, bspw. für Rettungseinsätze vorgehalten werden.

#### Innere Erschließung

Auf die Festsetzung innerer öffentlicher Erschließungsanlagen kann aus Sicht der Gemeinde Rügland in Abwägung aller Belange weiterhin verzichtet werden. Die innere Erschließung der gewerblichen Nutzflächen erfolgt durch die konkreten Vorhabensträger unter Beachtung der sich aus den funktional-baulichen Erfordernissen ableitenden Notwendigkeiten.

#### Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr aus den gewerblichen Nutzungen sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken selbst herzustellen. Hieran werden keine Änderungen vorgenommen. Die Anzahl und Größe richtet sich nach den Maßgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV). Der Nachweis ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu ermitteln und nachzuweisen.

Es wird empfohlen neben Stellflächen für PKW auch ausreichend dimensionierte Stellflächen für LKW auf den privaten Flächen vorzusehen. Stellflächen sind, soweit anderweitige Gründe dem nicht widersprechen, zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses versickerungsöffnen auszuführen.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Auf die Anlage gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange weiterhin verzichtet, da diesbezüglich für das vorliegende Planungsgebiet nicht mit einem entsprechenden Aufkommen zu rechnen ist.

Die Erschließung für den ÖPNV ist mit der bestehenden ÖPNV-Haltstelle in Rosenberg und unter Beachtung der geringen Größe des Planungsgebietes in Abwägung aller Belange als noch hinreichend gegeben.

### **7.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.



Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der versiegelten Flächen sowie der Dachflächen werden gesondert abgeleitet, ggf. behandelt und rückgehalten. Eine Versickerung ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich. Das Oberflächenwasser aus den gewerblichen Nutzflächen darf, soweit die gesetzlichen Maßgaben dies zulassen, in die geplante Oberflächenentwässerung eingeleitet werden. Ggf. ist vor Einleitung eine entsprechende Behandlung erforderlich.

Soweit eine Einleitung dieses Oberflächenwasser nicht zulässig ist, hat die Einleitung in den neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal zu erfolgen. Dieser kann voraussichtlich nur gedrosselt erfolgen. Die Ableitung und Drosselung ist daher mit der Gemeinde Rügland und den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Ggf. ist auf den gewerblichen Nutzflächen eine Rückhaltung zur gedrosselten Ableitung des entstehenden Schmutzwassers herzustellen.

Für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer ist zur kontrollierten und regulierten Ableitung die Errichtung eines Rückhaltevolumens erforderlich. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt.

Unter Beachtung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für den Bauabschnitt 2 und die Abstimmungen der späteren Nutzer soll anfallendes Oberflächenwasser aller Nutzer zunächst wo möglich in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Das Oberflächenwasser aus dem Bauabschnitt I des Gewerbegebietes soll nach Norden hin zur nächsten Vorflut abgeleitet werden. Die Ableitung erfolgt gedrosselt über ein noch zu erstellendes Rückhaltevolumen im Bereich des Bauabschnitts II des Gewerbegebietes. Der 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.

Für die erforderliche Ableitung sowie die geplante Ausführung der notwendigen Rückhaltung werden die erforderlichen Anträge bei den zuständigen Fachbehörden gestellt und die Planung mit den Fachbehörden abgestimmt.

Bei der Dimensionierung der Oberflächenwasserentwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der gewerblichen Nutzflächen mit einbezogen. Die Geländemodellierung wird so gewählt, dass eine bestmögliche, gefährdungsminimierende Ableitung von urbanen Sturzfluten sichergestellt ist und Gefährdungen für unterhalb des Planungsgebietes befindlichen Ortsteile und landwirtschaftlichen Flächen minimiert werden.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird in die bestehende Zentralkläranlage der Gemeinde Rügland übergeleitet. Hierzu wird unter Berücksichtigung der Planungen für den Bauabschnitt 2 ein neuer Anschlusskanal von der bestehenden Ortsentwässerungsanlage in Rosenberg in das Planungsgebiet gelegt. Der Anschluss erfolgt ggf. gedrosselt. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist in diesen Kanal einzuleiten. Wie bereits ausgeführt, kann es für die Ableitung gewerblichen Abwassers (nicht im Oberflächenwasserkanal ableitbares Oberflächenwasser, Abwasser aus Produktionsprozesse etc.) notwendig werden, auf den gewerblichen Nutzflächen Rückhalte- und Drosselmaßnahmen zu realisieren. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung mit der Gemeinde Rügland und den zuständigen weiteren Fachstellen abzustimmen. Die bestehende Zentralkläranlage von Rügland besitzt für die zu erwartenden geringen zusätzlichen Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet noch hinreichende Kapazitäten.

Die Details der Entwässerungsanlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

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

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

### **7.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Dillenberggruppe. Hierzu sind neue Anschlussleitungen zum Planungsgebiet herzustellen. Entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit zuständigen Versorger soll hierzu eine neue Versorgungsleitung von Rosenberg bis zum Gewerbegebiet verlegt werden. Zur Gewährleistung der Druckverhältnisse im Netz wird gem. der Abstimmung der Gemeinde mit dem Versorger in Rosenberg durch den Zweckverband eine Druckerhöhungsanlage installiert werden. Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebietes kann dementsprechend voraussichtlich sichergestellt werden.

Eine Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz kann voraussichtlich auch unter Beachtung der geplanten Maßnahmen zur Druckverbesserung im Versorgungsnetz nicht gewährleistet werden. Seitens der Gemeinde Rügland wird daher im Rahmen des Bauabschnitts 2 des Gewerbegebietes östlich der geplanten neuen Erschließungsstraße eine Löschwasserrückhaltung mit Nachspeisung aus dem Trinkwassernetz vorgesehen. Die Hygienevorschriften sind dabei zu beachten. Das dort vorgesehene Volumen wird auf das gesamte Baugebiet bestehend aus Bauabschnitt 1 und 2 ausgelegt, so dass die Löschwasserversorgung hinreichend gewährleistet ist. Da die Aufstellung und Umsetzung des Bauabschnitts 2 in zeitlich engem Zusammenhang mit dem Bauabschnitt 1 erfolgt, ist somit der Brandschutz sichergestellt.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netz-Gesellschaft (MDN). Hierzu sind neue Versorgungsleitungen von der bestehenden Freileitung nördlich des Planungsgebietes herzustellen. Für das Gebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. Hierfür wird nach bisherigen Erkenntnissen östlich des Planungsgebietes durch den Versorger ein entsprechender Standort vorgesehen. Diese wird östlich des Planungsgebietes so positioniert, dass ausgehend von dieser Transformatorenstation auch eine Versorgung der potentiellen weiteren Bauabschnitte möglich ist. Von der Transformatorenstation erfolgt die Versorgung des Planungsgebietes durch neue unterirdische Versorgungsleitungen. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt. Die Trassenbereiche der Versorgungsanlagen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzungen mit Bäumen, Büschen o. ä. freizuhalten. In diesem Bereich dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen. Die Leitungstrassen werden in Abstimmung mit den Versorgern unter Beachtung der Entwicklungen des Bauabschnitts 2 geplant und umgesetzt. Ggf. werden bei Verlegung in privaten Grundstücksflächen dingliche Sicherungen der Leitungstrassen vorgenommen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Dillenberggruppe, MDN, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. 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.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes wird nicht vorgesehen und ist in Abwägung aller Belange auch nicht erforderlich.

## **7.4 Abfallentsorgung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden.

Details sind durch den konkreten Vorhabensträger im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Maßnahme abzustimmen.

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 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreis Ansbach ist zu beachten.

## **8. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen zum aktuellen Zeitpunkt ebenfalls nicht vor. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt zusätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 04.04.2017**

#### *Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

(1) *1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

## **9. Grund- und Oberflächenwasser**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes sowie den örtlichen Bodenverhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Empfehlungen des bekannten Bodengutachtens verwiesen. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser durch zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. 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. Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den geplanten Oberflächenwasserkanal. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dach- und Oberflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die gemeindliche Feuerwehr gemäß den im Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Rügland nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Ansbach und Diethenhofen stationiert. Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, ist aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes ein Nachweis des zweiten Rettungsweges für alle baulichen Anlagen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Rügland beträgt ca. 1,2 km.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 aus dem Trinkwassernetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Dillenberggruppe kann voraussichtlich nicht sichergestellt werden. Die Gemeinde Rügland wird daher im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für den Bauabschnitt 2 eine gesonderte Löschwasserversorgung mit Nachspeisung aus dem Trinkwassernetz herstellen. Die notwendige Löschwasserversorgung ist, nach bisherigem Kenntnisstand über die Planungen, mit 96 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 h anzunehmen. In Rosenberg befindet sich ein Löschweiher mit einem Volumen von ca. 90 m<sup>3</sup>. Das Planungsgebiet befindet sich im überwiegenden Teil im 300 m Radius dieses Löschweihers. Da der notwendige Löschwasserbedarf für das Gewerbegebiet hiermit nicht vollumfänglich sichergestellt werden kann, wird seitens der Gemeinde Rügland östlich der neuen Erschließungsstraße eine neue Löschwasserbevorratung von ca. 100 m<sup>3</sup> hergestellt und dauerhaft betrieben. Die Ausführungsart wird mit den Fachstellen abgestimmt. Somit kann die erforderliche Löschwasserversorgung für das geplante Gewerbegebiet in der Gesamtbetrachtung sichergestellt werden.

Da der Bauabschnitt 2 in zeitlich engen Zusammenhang bzw. parallel mit dem Bauabschnitt 1 erstellt wird, ist somit die Löschwasserversorgung hinreichend gewährleistet.

Ggf. kann es für den konkreten Objektschutz notwendig sein, weitere Löschwasserbevorratungen im Planungsgebiet erforderlich werden. Dies ist unter Beachtung der konkreten Vorhabensplanungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

### Erschließung für Feuerwehreinätze

Für das Planungsgebiet sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Auf den privaten Grundstücksflächen sind daher durch die Vorhabensträger in Abhängigkeit von den konkreten Planungen sowie dem individuellen Brandschutzkonzept Verkehrs-, Bewegungs- und Aufstellflächen gem. DIN 14090 vorzusehen, herzustellen zu kennzeichnen und zu unterhalten.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Östlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen die nicht für eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen geeignet sind. Grundsätzlich besteht bei längerer Trockenheit ein erhöhtes Risiko für eine Brandausbreitung.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen aller Art mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in einem vorhabensbezogenen Brandschutzkonzept zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus gewerblichen Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken. Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## **11. Immissionsschutz**

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Immissionsschutz im Gebiet sowie für das städtebauliche Umfeld.

#### **Lärmimmissionsschutz:**

Immissionsschutzrelevante Gebiete oder Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes zunächst nicht vorhanden. Die nächsten Siedlungsstrukturen mit entsprechend schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in einem Abstand von ca. 200 m südlich in Rosenberg. Nach planerischem Ermessen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund des im Verhältnis großen Abstandes der geplanten gewerblichen Nutzflächen zu den bestehenden Siedlungsstrukturen die Einhaltung der relevanten Grenzwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Weitergehende Festsetzungen diesbezüglich sind daher in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

Grundsätzlich gilt das durch die geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet an den maßgeblichen Immissionsorten in Rosenberg, voraussichtlich als Dorfgebiet einzustufen, die Einhaltung der maßgeblich relevanten Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) sowie 45 dB(A) nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) zu gewährleisten ist. Es wird daher empfohlen, für die konkrete Nutzung ein individuelles Lärm-schutzgutachten erstellen zu lassen und die daraus resultierenden Maßgaben bei den Planungen zu berücksichtigen.

Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße St 2255. Die gesetzlichen Bauverbotszonen genügen in der Regel nicht zum Schutz der Anwohner vor entsprechenden Immissionsbelastungen. Soweit entsprechend relevante Nutzungen geplant sind, können u.U. Schallschutzmaßnahmen für die geplante Nutzung erforderlich werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger hierfür gem. den Maßgaben der 16. BImSchV keine Kosten übernimmt.

#### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013) zu beachten.

#### **Landwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner 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. Aus der südlich befindlichen Reithalle können Geruchsmissionen entstehen. Diese sind im üblichen Maße zu dulden.

## **12. Altlasten**

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber grundsätzlich 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 in diesem Fall umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **13. 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. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 14) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### **13.1 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. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind grundsätzlich größere Abstände einzuhalten, um die Bewirtschaftung der Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Einfriedungen zur freien Landschaft sind grundsätzlich mit einer dahinterliegenden Heckenpflanzung zu versehen, um die verträgliche Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer

Grundsätzlich sind mind. 20 % der Grundstücksflächen als gärtnerisch gestaltete Grünflächen herzustellen. Für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Heister werden in einer Auflistung Vorschläge gemacht und beispielhaft Pflanzschemata für Heckenbepflanzungen dargestellt. Pro 5 Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken mind. 1 mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Die Maßgaben für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld zur freien Landschaft werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen überarbeitet. Für die nördliche Grundstücksgrenze wird die Eingrünung des Planungsgebietes mit einem mind. zweireihigen Gehölzstreifens festgesetzt. Diese befinden sich auf den privaten Grünflächen und sind durch die Vorhabensträger zwingend umzusetzen.

Im Osten des Planungsgebietes wird auf die verbindliche Festsetzung von privaten Grünflächen verzichtet, da sich hier zukünftig die Erschließungsstraße des Bauabschnitts 2 anschließen wird. Die Funktion der Ortsrandeingrünung ist hiermit nicht mehr gegeben. Diese wird nun von den östlich der neuen Erschließungsstraße geplanten Grünflächen und den dort festgesetzten Heckenstrukturen vorgenommen, so dass eine verbindliche Festsetzung für den Ostrand des Bauabschnitts 1 verzichtbar erscheint. Da zudem von hier die bestmöglich Erschließung des Bauabschnitts 1 erfolgen kann, würden Festsetzungen zu verbindlichen Grünflächen hier die gute Erschließung unnötig erschweren. Die gute Durchgrünung bleibt in Abwägung aller Belange hinreichend gewahrt.

Alle geplanten Grünordnungsmaßnahmen sind in einem den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen Freilächengestaltungsplan darzustellen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind im Detail Lage- und Artenspezifisch darzustellen und zu beschreiben. Die notwendigen technischen Bauwerke zur Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken und Ableitung) sind möglichst naturnah zu gestalten und einzugrünen.

Zum Schutz von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln im Planungsgebiet gilt grundsätzlich das Verbot des Baubeginns und der Baufeldfreimachung innerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März – 30. September). Soweit sich der weitere Baufortschritt nach Beginn der Arbeiten in den zuvor genannten Zeitraum verschiebt, muss durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Flächen durch regelmäßige Bearbeitung von neuem Bewuchs freigehalten werden. Ggf. sind ergänzende Vergrümnungsmaßnahmen auf den Flächen durchzuführen.

Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen. Ein Anspruch hierauf besteht ausdrücklich nicht!

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

## **13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

**Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt 1 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 1.500 m<sup>2</sup> vergrößert. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher überarbeitet und neu ermittelt.**

§ 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 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### **13.2.1 Ermittlung des Eingriffes**

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I, oberer Wert) zugeordnet. Aufgrund der Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die gesamte Planung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend.

Gemäß Liste 1a zur Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen zunächst dem oberen Wert des Feldes A1 zuzuordnen. Grundsätzlich rechtfertigen aber umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors (vgl. Leitfaden S. 12).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen der Liste 2 können hier angeführt werden:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen aufgrund von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in das Oberflächenwasser
- Verwendung versickerungsoffener Beläge im Bereich der Stellplätze
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Minimierung von Versorgungstrassen und Wegen (Bündelung)
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft

Aufgrund der geringen Ausgangswerte der Bestandsflächen und der geplanten Grünordnungsmaßnahmen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 für die gewerblichen Nutzflächen gewählt. Die geplanten privaten Grünflächen werden mit einem Faktor von 0,3 angerechnet, da hier keine bzw. nur eine geringe Versiegelung erfolgen wird. Für den bereits versiegelten Teil der Verkehrsflächen (bisheriger Feldweg) erfolgt kein Ausgleich, da hier der Eingriff bereits erfolgt ist. Die Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsfaktors stellt sich aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Bebauungsplan	8.515 m <sup>2</sup>
bisher Intensiv landwirtschaftlich sowie als Grünland genutzte Flächen	8.515 m <sup>2</sup>

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt 1 in Rügland** **Stand 27.02.2018**

**Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen**

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
<b>Kategorie I</b> Gebiete niedriger Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III</b> Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

**Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensationsbedarf (min. erf.)
Planungsgebiet Gesamt	8.515 m <sup>2</sup>			
<i>Bestand</i>				
<b>intensiv genutztes Ackerland</b>		<b>8.515,5 m<sup>2</sup></b>		
<i>geplante Nutzung</i>				
<b>A I Gewerbliche Nutzflächen GRZ &gt; 0,35</b>		7.276,0 m <sup>2</sup>	0,4	2.910,4 m <sup>2</sup>
<b>B I Festgesetzte private Grünflächen</b>		1.239,5 m <sup>2</sup>	0,3	371,9 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>8.515,5 m<sup>2</sup></b>		<b>3.282,30 m<sup>2</sup></b>



### **13.2.2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 3.282,30 m<sup>2</sup> und erfolgt auf für Ausgleichszwecke i. S. d. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans.

Im Vorfeld der Planungen wurde geprüft, ob anstelle von externen Ausgleichsmaßnahmen interne Ausgleichsflächen oder Maßnahmen umsetzbar sind. Im Ergebnis wurde hierbei festgestellt, dass im Planungsgebiet keine geeigneten Flächen hierfür verfügbar sind.

Produktionsinterne Maßnahmen lassen sich aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht umsetzen. Interne Ausgleichsflächen lassen sich aus Sicht der Gemeinde Rügland unter Beachtung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht in Einklang bringen. Produktionsinterne Maßnahmen lassen sich aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht umsetzen. Interne Ausgleichsflächen lassen sich aus Sicht der Gemeinde Rügland unter Beachtung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet nicht in Einklang bringen. Planungsgebietsinterne Ausgleichsflächen würden diesem Ziel widersprechen

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der baulichen Anlagen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Beachtung des notwendigen Ausgleichs für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für den Bauabschnitt II neu festgelegt. Ziel war die Entwicklung einer Gesamtmaßnahme für beide Bauabschnitte. Da die hierfür vorgesehene Fläche nicht den vollen Ausgleichsbedarf für beide Bauabschnitte erfüllen konnte, wurde ergänzend eine Teilfläche der bereits bisher für den Ausgleich vorgesehenen Fläche wieder mit berücksichtigt.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden wie folgt festgesetzt:

#### **Externe Ausgleichsfläche A1**

**Teilfläche Fl. Nr. 966, Gemarkung Rügland, Größe 15.166 m<sup>2</sup>**

**Davon anteilig 2.510,9 m<sup>2</sup> an der Gesamtfläche für den vorliegenden Bebauungsplan.**

#### ***Ausgangszustand:***

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

#### ***Entwicklungsziel:***

Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen sowie Reduzierung der Mahd. Umwandlung in Extensivgrünland. Anlage eines Waldsaumes im Süden sowie eine Wechselbrache als CEF-Maßnahme für die Feldlerche. Die bestehenden Feldgehölze sind zu erhalten.

Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

#### **Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

##### ***Extensivgrünlandflächen:***

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.

**CEF-Fläche:** Auf einer Fläche von 40 x 100 m entsprechend der als gesondertes Dokument beigefügten Zeichnung wird auf eine Ansaat verzichtet. Max. die Hälfte der Fläche im jährlichen Wechsel außerhalb der Vogelbrutzeit umzubrechen und durch Eggen oder vergleichbare Bearbeitung zu bearbeiten. Der jeweils andere Flächenteil darf nicht bearbeitet oder bewirtschaftet werden. 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). Somit kann ein Flächenpotential für zwei Feldlerchenreviere geschaffen werden. Die Fläche ist vorgezogen vor Durchführung der Baumaßnahmen umzusetzen.

**Waldsaum:**

Die Fläche ist auszumagern und mit einer mehrjährigen autochthonen Wildacker - Wildäsung - Wilddeckung Saatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

**Feldgehölze:**

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

**Externe Ausgleichsfläche A2**

**Teilfläche Fl. Nr. 966, Gemarkung Rügland, Größe 850 m²**

***Ausgangszustand:***

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist intensiv genutztes Grünland. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I, oberer Wert, zuordnen.

***Entwicklungsziel:***

Anlage eines Blühstreifens mit standortheimischem Pflanzeninventar. Ziel der Aufwertung ist die Schaffung einer Fläche mit Wertigkeit der Kategorie II, oberer Wert, gem. Leitfaden.

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Umbruch der Flächen durch Pflügen mit anschließendem Eggen. Anlage eines ca. 10m breiten Blühstreifens durch Ansaat mit standortheimischen mehrjährigen Regio-Saatgutmischungen der Region 12 Fränkisches-Hügelland. Schröpfschnitt ca. 8 Wochen nach Aussaat. Pflege der Fläche durch 2-3 Mahdschnitte pro Jahr ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist unzulässig. Alle 3-5 Jahre ist die Fläche umzubrechen und neu anzulegen. Eine weitergehende Bewirtschaftung ist nicht zulässig.

Durch die Ausgleichsflächen A1 und A2 wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung vollumfänglich geleistet.

Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet. Die sich als Ausgleichsfläche vorgesehenen Flächen befindet sich nicht Eigentum der Gemeinde Rügland. Es erfolgt eine dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme durch Grundbucheintrag zu Lasten des privaten Eigentümers.

Alle Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Ansbach abgestimmt.

## **14. Umweltbericht**

### **14.1 Einleitung**

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde Rügland mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ Bauabschnitt I, den Geltungsbereich um ca. 1.500 m<sup>2</sup> zu erweitern. Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans wurden im Rahmen des Umweltberichts die wesentlichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planungen bereits ermittelt, bewerten und Maßgaben zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft gemacht.

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderung des Geltungsbereichs hieran keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind. Der Umweltbericht des ursprünglichen Bebauungsplans wurde nach intensiver Prüfung für das vorliegende Verfahren übernommen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans keine 12 Monate zurückliegt.

### **14.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden Winter 2016 sowie Frühjahr 2017 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Er weist einen nach Osten geneigten Geländeverlauf auf. Die maximale Geländehöhe liegt bei ca. 453,75 m ü. NN im Westen des Planungsgebietes, die minimale Höhe bei ca. 451,25 m ü. NN im Osten des Planungsgebietes. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden und Westen begrenzen Verkehrsflächen das Planungsgebiet. Im näheren Umfeld an das Planungsgebiet grenzt im Osten, Westen und Norden ein Landschaftsschutzgebiet an.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Wohnnutzungen sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

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:

#### **14.2.1 Boden**

##### **Beschreibung**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein (Sandsteine und Tone) zuzuordnen. Die Gesteine des mittleren Keupers werden dabei in der Regel von ihren Verwitterungsprodukten überlagert. Als Bodentyp ist fast ausschließlich mit Braunerde (pseudovergleyt) über Schluffsand und bis Sandlehm zu rechnen.

Generell wurde gem. dem für das Planungsgebiet erstellten Bodengutachten folgende Bodenschichtung festgestellt:

- Mutterbodenüberdeckung
- Schluffe und Schluff-Sand-Gemenge
- Tone und Sande (Verwitterungshorizont des Blasensandsteins)
- Sandstein (Blasensandstein)

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als hauptsächlich als Ackerflächen der Güte sL 6V (sandige Lehme der Verwitterungszone) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 43 - 36 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraum-Untereinheit des mittelfränkischen Beckens des fränkischen Keuper-Lias Lands. Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- mit Übergang zum Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut- Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen als gering einzustufen.

Aufgrund der leichten Hanglage in Teilen des Planungsgebietes sowie den vorhandenen Böden kann das Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten.

### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauzeit besteht im Planungsgebiet eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Die zukünftigen Nutzungen werden durch die Anlage von Verkehrsflächen und baulichen Anlagen für die Wohnnutzungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuelle gewerblichen Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 im Gewerbegebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem Versiegelungsgrad von mindestens 60-70 % ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Weitere betriebsbedingte Belastungen können aus den individuellen gewerblichen Nutzungen entstehen, die zurzeit im Detail noch nicht bekannt sind. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel 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 erhebliche 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 beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

## 14.2.2 Wasser

### Beschreibung

Direkt im Geltungsbereich bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der der vorherrschenden Böden als sehr gering einzustufen. Die Flurabstände zum Grundwasser sind aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes als sehr groß einzustufen. Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Kluft- (Poren) Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen.

### Auswirkungen

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

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge und die Baumaßnahmen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die möglicher Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen notwendig. Aus den zu erwartenden gewerblichen Nutzungen selbst fallen voraussichtlich Abwasser im Wesentlichen im Bereich der Sozialräume an. Diese sind allerdings vernachlässigbar klein. Im Übrigen anfallende Produktionsabwässer werden zurückgehalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind.

Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen und der Entwässerungsanlage entsprechende zur Gefährdungsminimierenden Ableitung berücksichtigt werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen.

### Ergebnis

**Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## 14.2.3 Klima/Luft

### Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei ca. 650 mm und somit deutlich unter dem bayernweiten Durchschnitt. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8° C. Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren günstig beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Norden nach Süden/Südosten in Richtung Talraum von Rügland und die dortigen Siedlungsstrukturen abfließen. Östlich und südlich befinden sich weitere große Freiflächen. Westlich des Planungsgebietes befinden sich Waldflächen die zur Kaltluftentstehung beitragen.

## Auswirkungen

### *Baubedingte Auswirkungen:*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wirkt sich die Planung in gewissem Maße nachteilig auf die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen aus, jedoch ist die Bedeutung des bisherigen Zustands der Flächen für diese Funktion als gering einzustufen. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft in Richtung der bestehenden Siedlungsbereiche abfließen. Die geplante Bebauung behindert dies nach planerischem Ermessen nur gering. Die Emissionen aus den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind im ortsüblichen Maße zu dulden.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

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

Die aus den Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen 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.**

### 14.2.4 Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzt zudem eine Reithalle an das Planungsgebiet an. Am Nordrand sind außerhalb des Planungsgebietes drei Obstbäume vorhanden. Im Übrigen grenzen im Norden und Westen als Verkehrsflächen genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

Im Planungsgebiet selbst existieren aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine relevanten Vegetationsbestände oder gliedernde Elemente wie Hecken, Gehölze oder Raine vorhanden.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Westlich, nördlich und östlich des Planungsgebietes befinden sich als Landschaftsschutzgebiet festgelegte Flächen.

Wegen der Strukturarmut und der intensiven Bewirtschaftung der Flächen des Planungsgebiets bieten die Flächen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht festgestellt werden.

Grundsätzlich stellt das Planungsgebiet aus dem Bereich der besonders geschützten Tierarten einen Lebensraum für Feld- und Bodenbrüter, insbesondere der Feldlerche dar. Entsprechende Vorkommen konnten aber im Zuge der örtlichen Beobachtungen nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, der wenig attraktiven Nähe zu den westlich und nördlich befindlichen Verkehrsflächen sowie den deutlich attraktiveren Flächenangeboten im Umfeld des Planungsgebietes ist mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass im Planungsgebiet selbst keine entsprechenden Vorkommen zu erwarten sind. Gleiches gilt nach fachlicher Einschätzung auch für das Vorkommen weitere ggf. im Umfeld vorhandener Arten.

Für potentiell im Umfeld vorhandene Fledermausarten stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche zwischen den Waldflächen westlich, den drei bestehenden Obstbäumen nördlich und den Feldgehölzflächen östlich des Planungsgebietes dar. Der Nordrand des Planungsgebietes stellt zudem in geringem Maße auch ein Jagdrevier dar.

Die bestehenden Muldenstrukturen am Nord- und Westrand sind grundsätzlich als geeignete Strukturen für potentiell vorhandene Reptilienarten anzusehen. Besonders geschützte Falterarten konnten im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht festgestellt werden.

Für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wurde eine gesonderte Überprüfung auf die Betroffenheit der Belange besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Hierbei wurde durch die Planungen des Bauabschnitts II eine Betroffenheit von zwei Revieren der Feldlerche festgestellt, welche im dortigen Verfahren gesondert behandelt wurde. Auswirkungen auf die vorliegende Planung konnte nicht festgestellt werden.

### **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 sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Ggf. im Umfeld vorkommende geschützte Brutvogelarten finden im Umfeld des Planungsgebietes hinreichende Ausweichmöglichkeiten. Zum Schutz aktuell ggf. doch 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Planungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Auswirkungen auf potentiell im Bereich der Mulden am Nord- und Westrand vorhandene Reptilienarten sind aus fachlicher Sicht anlagenbedingt nicht zu erwarten, da in diese Bereiche nicht eingegriffen wird. Die Randbereiche des Planungsgebietes werden zudem als Grünflächen entwickelt, so dass hinreichend große „Pufferzonen“ zu den bebaubaren Bereich des Planungsgebietes entstehen.

#### *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.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von 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.**

## **14.2.5 Mensch**

### **Beschreibung**

Die Flächen in Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung und besitzen keine Erholungsfunktion für Rügland

Die westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten.

Aus der südlich des Planungsgebietes befindlichen Reithalle entstehen ggf. Geruchs- und Lärmmissionsbelastungen. Aus dem Verkehr auf der Staats- sowie Gemeindeverbindungsstraße entstehen Lärmmissionen, ggf. weitere Immissionen wie Staub und Abgase im Planungsgebiet.

Die Reithalle stellt an sich grundsätzlich einen gewissen Freizeit und Naherholungswert für das städtebauliche Umfeld von Rosenberg dar.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben entsprechend ortsverträglich reguliert.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Zeitweise kann die Befahrbarkeit des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Feldweges zum Bau der Entsorgungsanlagen sowie der baulichen Anlagen selbst eingeschränkt sein.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

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

Die bestehende Erholungs- und Freizeitfunktion der Reithalle wird durch die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet nach fachlichem Ermessen nicht beeinträchtigt.

Aus den Betrieb der gewerblichen Nutzungen entstehen Lärmmissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. 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. Die Auswirkungen auf die Erholungsfunktion für die Menschen in Rügland wird durch die Auswahl hierfür wenig geeigneter Flächen im Vorfeld bereits minimiert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmmissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Ggf. entstehen Geruchsbelastungen, 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.



## Ergebnis

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

### 14.2.6 Landschaft

#### Beschreibung

Im Umfeld des Planungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Verkehrsflächen vor. Das westliche, nördliche sowie östliche Umfeld ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Das Planungsgebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Es weist keine strukturierenden landwirtschaftlichen Elemente auf. Am Nordrand befinden sich außerhalb des Planungsgebietes drei Einzelgehölze. Westlich der Staatsstraße St 2255 befindet sich eine größere Waldfläche. Nordöstlich des Planungsgebietes ist ein eine kleine verdichtete Feldgehölzfläche mit annäherndem Waldcharakter vorhanden. Im Süden charakterisieren die bestehenden Siedlungsstrukturen von Rosenberg das Landschaftsbild. Das Landschaftsbild weist im Planungsgebiet selbst keine attraktiven oder landschaftlich prägenden Strukturen auf.

#### Auswirkungen

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Für das großräumige Umfeld sind jedoch nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt.

#### *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 temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten einer Siedlungsnutzung im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf einen bestmöglichen verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet im Umfeld sind nach allgemeinem Verständnis aus den Planungen aufgrund der geringen Eingriffsfläche nicht zu erwarten.

#### *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 und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

## Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden mit **geringer Erheblichkeit eingestuft**. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

### 14.2.7 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Auskunft über BayernViewer-Denkmal enthält keine Hinweise auf Bodendenkmäler, oder relevante Naturdenkmäler im Planungsgebiet sowie dem relevanten städtebaulichen Umfeld.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG).

#### *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.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

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

#### *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.**

### **14.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft 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.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führt in Teilen zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Durch die Ausweisung der geplanten gewerblichen Nutzflächen statt der bisherigen Nutzung und der Realisierung 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. Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind wenn dann nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### **14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

### **14.4 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, werden folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

### **Schutzgut Boden**

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Diese wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl erfolgen. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungs-offenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden.

### **Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Die Entwässerung wird im Trennsystem vorgesehen, das Oberflächenwasser ist vorrangig örtlich zu versickern. Durch die geplante Einrichtung zur lokalen Nutzung des Oberflächenwassers kann ein Beitrag zur Minimierung der Ableitung geleistet werden. Soweit eine örtliche Versickerung oder Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, ist zur Sicherstellung des kontrollierten Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwassers eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung im Trennsystem vorzusehen.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert.

### **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. Nach Vorgabe des qualifizierten Grünordnungsplanes erfolgt eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes. Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch außerhalb des Planungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich ein Nachtbaustellen 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. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. 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 privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Dies wird durch die Durchgrünung der nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet entsprechend der Satzung gestärkt.

### **Schutzgut Landschaft**

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich und sinnvoll, eine wirksame Eingrünung, sowie eine gute Durchgrünung der privaten Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen, Sträuchern und Heistern vorzunehmen. Hierzu dient insbesondere die geplante Randeingrünung nach Norden. Die bestehenden Gehölze am Nordrand sind zu erhalten.

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 nach zu pflanzen.

Die neu entstehenden Verkehrsräume sollten durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich durchgrünt werden. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

Alle Vegetations- / Grünflächen bzw. Pflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. an diese angrenzend sind gegen Befahren bzw. Beparken wirksam zu sichern.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## **14.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Planungsgebiet wird auf für die Entwicklung gewerblicher Nutzflächen vorgesehenen Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die mangelnde Bereitschaft der Grundstückseigentümer und sowie die topographischen Verhältnisse in Rügland lassen die Entwicklung alternativ u. U. besser geeigneter Flächen nicht zu.

Der vorgesehene Standort erfüllt zudem wichtige Eignungskriterien, wie:

- Gute Anbindung an die städtebauliche Struktur ohne Schaffung zusätzlicher überörtlicher Verkehrserschließungen
- Gute verkehrstechnische Anbindung
- Ferne zu bestehenden Wohngebieten

Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als gute Standortwahl zu bewerten.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung für Gewerbeflächen in Rügland mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen 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.

## **14.6 Zusätzliche Angaben**

### **14.6.1 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 im Winter 2016 sowie Frühjahr 2017 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

### **14.6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund 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 Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet. Der Erfolg der Maßnahme ist im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Rügland zu prüfen. Gleiches gilt für die Umsetzung sowie die erforderlichen Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen auf den Ausgleichsflächen. Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist ebenfalls im Rahmen eines Monitorings zu überwachen.

## 14.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Nördlich von Rügland sollen gewerbliche Nutzflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,69 Hektar entstehen. Der Planbereich grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftliche Flächen, im Norden an Verkehrsflächen sowie anschließend landwirtschaftliche Flächen und Westen an Verkehrsflächen an. Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 14.2) 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. Die wichtigsten Konfliktpunkte beziehen sich auf voraussichtlich auf Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 14.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 14.2):

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	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## 15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Frühjahr 2017 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den stark frequentierten Verkehrsflächen im Westen sowie die intensiv genutzte Reithalle im Süden beeinflussen die Attraktivität des Planungsgebietes für entsprechende Arten stark negativ.

Für das Planungsgebiet der Bauabschnitte I und II wurde durch den Dipl. Biologen Ulrich Meßlinger, Flachslanden eine Untersuchung auf die Betroffenheit besonders artenschutzrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachters, Bericht vom 16. Juli 2018, ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan zum Bauabschnitt II beigefügt.

Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten konnten dabei nicht festgestellt werden.

Während der durchgeführten örtlichen Beobachtungen wurden Vorkommen von Feldlerchen im städtebaulichen Umfeld festgestellt. Zwei festgestellte Reviere befinden sich im beachtenswerten Einwirkungsbereich der vorliegenden Planungen, so dass durch die Planungen des Bauabschnitts II zwei Reviere der Feldlerche betroffen sind. Eine Betroffenheit besonders geschützter Tierarten aus den vorliegenden Planungen des Bauabschnitts I konnten nicht festgestellt werden. Die im Gutachten festgestellten Artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan für den Bauabschnitt II behandelt.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich grundsätzlich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten aus. Grundsätzlich darf zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegenen und noch nicht selbständigen Jungvögeln der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur außerhalb des Zeitraums Anfang April bis Ende Juli erfolgen. Ausnahmen hiervon können ggf. durch die untere Naturschutzbehörde auf gesonderte Beantragung erteilt werden. Soweit notwendig sind ergänzend Vergrämungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern im Abstand von ca. 20 m, 1,50 m hoch, an Pflanzpfählen angebracht, über die zu überformende Fläche geführt, durchzuführen.

Um die dauerhaft abschreckende Funktion der Vergrämungsmaßnahme zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Flatterbänder regelmäßig ersetzt werden.

Die bestehenden Bäume im Planungsgebiet wurden als zu erhaltend festgesetzt. Im Sinne der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere wurde die sockellose Ausführung mit einem Mindestabstand von 15 cm festgesetzt.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Im Ergebnis ist somit nach aktuellem Kenntnisstand festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen 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.

## **16. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Es ist festzustellen, dass sich aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt 1 keine Veränderungen der maßgeblich zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung ergeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ Bauabschnitt 1 gewährleistet die Anpassung an die Ziele der Regional- und Landesentwicklung und berücksichtigt die beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange.

## **17. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, ein Bauungsvorschlag sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten.

## **18. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2018 sind als gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung
- Begründung
- Anlage Vorschlag Pflanzliste und Vorschläge Pflanzschemata Hecken
- Lageplan (DIN A4) Ausgleichsfläche A1
- Lageplan (DIN A4) Ausgleichsfläche A2

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner

Aufgestellt: Roßtal, den 27.02.2018  
.Zuletzt geändert am 17.09.2019

Rügland, den

---

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

---

**Gemeinde Rügland**  
**Werner Hammerl**  
**Erster Bürgermeister**