

**Gemeinde Rügland**

**Landkreis Ansbach**

# **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gewerbegebiet „Am Rosenberg“**

**Bauabschnitt II**

## **BEGRÜNDUNG**

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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
	Allgemeines	7
	Topographie	7
	Verkehrerschließung	7
	Ver- und Entsorgung	7
	Denkmäler	8
	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
	Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
	Altlasten	9
	Oberflächennahe Geothermie	9
	Immissionen	9
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
	7.1 Erschließung und Verkehr	13
	7.2 Entwässerung	14
	7.3 Versorgung	16
	7.4 Abfallentsorgung	17
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>21</b>
	13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	21
	13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	22

<b>14.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
14.1	Einleitung	26
14.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26
14.2.1	Boden	27
14.2.2	Wasser	28
14.2.3	Klima/Luft	29
14.2.4	Tiere und Pflanzen	30
14.2.5	Mensch	31
14.2.6	Landschaft	33
14.2.7	Kultur- und Sachgüter	34
14.2.8	Wechselwirkungen	34
14.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
14.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
14.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
14.6	Zusätzliche Angaben	37
14.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
<b>15.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>38</b>
<b>16.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>39</b>
<b>17.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>41</b>
<b>18.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>41</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 bestehender Reitbetrieb, welcher bereits die bestehende Reithalle im Planungsgebiet nutzt, an den Grundeigentümer der Flächen mit dem Wunsch der Entwicklung einer Teilfläche herangetreten.

Seitens der Gemeinde Rügland wurde daher zunächst geprüft, ob die weitere Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen grundsätzlich sinnvoll ist, ob die angefragten Nutzungen der Flächen verträglich für das städtebauliche Umfeld sind und ob diese den städtebaulichen Entwicklungsabsichten entsprechen. Da der Flächennutzungsplan im zur Überplanung vorgesehenen Bereich gewerbliche Nutzflächen vorsieht, wurde hierbei auch geprüft, ob eine großflächige Reitnutzung, wie angedacht, mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Rügland für die gewerbliche Entwicklung am Ort verträglich ist.

In der Abwägung wurde dabei festgestellt, dass diese Art der Nutzung aus Sicht der Gemeinde Rügland verträglich ist, einen aus Sicht der Gemeinde Rügland verträgliche Erweiterung des Ortsteils Rosenberg nach Norden darstellt und zudem durch zusätzliche Arbeitsplätze in Rügland schafft. Eine entsprechende Nutzung ist aufgrund des zu erwartenden gewerblichen Charakters zudem bauplanungsrechtlich nur in Gewerbegebieten zulässig.

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. Im Ergebnis stellte sich hierbei heraus, dass aufgrund der Flächenanforderungen konkret ein gewerblicher Handwerksbetrieb sowie die Reitnutzung im Planungsgebiet realisierbar sind. Lediglich diese beiden haben im Ergebnis nach den Gesprächen ihr weitergehendes Interesse an den Flächen bekundet.

Seitens der Gemeinde Rügland wurde daher nochmal eine Abwägung vorgenommen, ob diese Art der Nutzungen mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten für die gewerblichen Nutzflächen verträglich ist. Da der Reitbetrieb in Rosenberg bereits beheimatet ist und die bestehende Reithalle betreibt, wurde in Abwägung aller Belange festgestellt, dass dies, auch aufgrund der bereits vorhandenen diesbezüglichen Nutzung, der Fall ist. In der Abwägung wurde dabei auch berücksichtigt, dass grundsätzlich in Rügland zwar weitere Flächen für produzierendes Gewerbe wünschenswert wären. Es zeigte sich jedoch, dass hierfür neben dem Unternehmen des Bauabschnitts 1 sowie dem zuvor genannten Handwerksbetrieb keine weiteren Unternehmen ein hinreichendes Interesse dargelegt haben. Aufgrund der Lage von Rügland ist zudem nicht damit zu rechnen, dass in größerem Maße entsprechende Unternehmen sich in Rügland ansiedeln würden. Die Gemeinde Rügland hat daher diesbezüglich, dass Ziel, die Bedingungen für die bestehenden Unternehmen am Ort zu sichern und maßvoll weiterzuentwickeln. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist vorrangig nicht Ziel der Siedlungsentwicklung in Rügland.

Somit stand die Gemeinde Rügland vor der Frage, ob lediglich die bauplanungsrechtliche Entwicklungsfähigkeit für den heimischen Handwerksbetrieb geschaffen werden sollte, oder gleichzeitig auch den Entwicklungswünschen der Betreiber des Reitbetriebes und dem privaten Grundeigentümer nachgekommen werden könnte. Dies wurde in Abwägung aller Belange durch die Gemeinde Rügland bejaht, da auch der Reitbetrieb als gewerbliches Unternehmen von Interesse für die Gemeinde Rügland ist.

Die Gemeinde Rügland vertritt dabei in Übereinstimmung mit § 1 Abs. 3 BauGB die Auffassung Bauleitpläne nur dann aufzustellen, wenn dies für die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes erforderlich ist. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Rügland nun hinreichend sicher gegeben, da beide Nutzer der Flächen ihr Entwicklungsbereitschaft umfassend bekundet haben. Zudem kann hierdurch die Entwicklung der gewerblichen Nutzflächen sinnvoll städtebaulich abgerundet vorgenommen werden und dabei auch die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit gewährleistet werden. Der geplante Reitbetrieb stellt dabei zudem eine aus Sicht der Gemeinde Rügland verträgliche Übergangsstruktur zwischen den Dorfstrukturen von Rügland und den produzierenden Gewerbestrukturen am Nordrand des Gewerbegebietes dar.

Basis für die Entwicklung war das städtebauliche Entwicklungskonzept, welches bereits der Entwicklung des Bauabschnitts 1 zu Grunde lag.

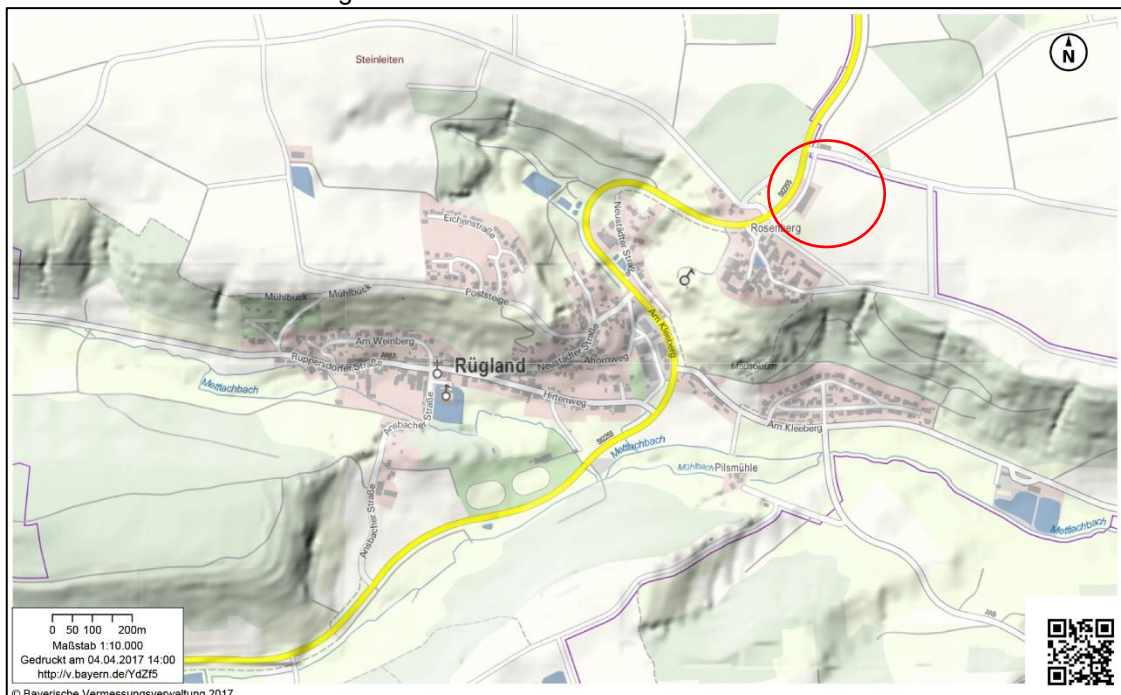
Dieses musste aufgrund der neuen Anforderungen und Wünsche der Beteiligten in Teilen angepasst werden, um den unterschiedlichen Ansprüchen der vorgesehenen Nutzer gerecht zu werden. Da das städtebauliche Gesamtkonzept aber im Grundsatz gewahrt blieb, kann somit die bereit dem Abschnitt 1 zugrunde gelegte Entwicklungsabsicht fortgeführt werden.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Gewährleistung der geordneten Gewerbeflächenentwicklung durch ein Gesamtkonzept für die gewerbliche Nutzung in Rügland
- Schaffung von gewerblichen Nutzflächen zur Sicherung und Weiterentwicklung wohnortnaher Arbeitsplätzen
- Geringstmögliche Belastung der zum Wohnen genutzten Siedlungsbereiche durch Emissionen aus Gewerbe
- Sicherung des Wirtschaftsstandortes
- Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der mittelständischen Strukturen in der Region
- Berücksichtigung der ökologischen Belange bei der Regenwasserbehandlung und –ableitung

### Alternative Planungsstandorte

Das Planungsgebiet schließt an die Siedlungsstrukturen von Rosenberg an. Somit ist zunächst aus Sicht der Gemeinde Rügland das Anbindungsgebiet verträglich erfüllt. Zudem wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I bereits eine Standortalternativenprüfung für Rügland vorgenommen. Es zeigte sich dabei, dass alternative Entwicklungsstandorte nicht vorhanden sind. Auf diese Prüfung wird daher verwiesen.



Darstellung Umfeld Gemeinde Rügland mit Topographie © Bayerische Vermessungsverwaltung  
Auszug Fachinformationssystem Natur des Lands Bayern (hellgrün dargestellt: Landschaftsschutzgebiete)  
Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Rügland

Wie bereits unter Anlass, Ziel und Zweck der Planung dargestellt, wurde im Vorfeld der Planungen für den Bauabschnitt I ein grundsätzliches Gesamtentwicklungskonzept aufgestellt, das bei den vorliegenden Planungen den Grundstrukturen folgend weiterentwickelt wurde, jedoch der reduzierten Anzahl an Bauwilligen angepasst wurde.

Im Rahmen der damaligen Untersuchung wurde festgestellt, dass in Rügland aktuell keine geeigneten Innenentwicklungsflächen (auch im Sinne der Nachnutzung) für gewerbliche Nutzungen mehr vorhanden sind. Dies ergibt sich insbesondere auch aus der topographischen Lage des Ortes, den verkehrstechnischen Erschließungsansprüchen gewerblicher Nutzflächen und dem möglichen Konfliktpotential gewerblicher Nutzflächen in Zusammenhang mit angrenzenden Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen. Die bestehenden gewerblichen Nutzflächen im Ortskern sind zudem vollgenutzt, es zeichnen sich auch keine Leerstände ab.

Der nun überplante Standort stellt daher in Abwägung aller Belange unter Beachtung der zur benannten Prüfung alternativer Entwicklungsflächen und ihrer Eignung entsprechend 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. Diese Feststellung besteht auch 2018, ca. ein Jahr nach Durchführung der benannten Untersuchung, fort.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 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. Am Südrand stellt der Flächennutzungsplan eine Übergangszone als Grünflächen dar. Am Ostrand wird eine Eingrünung als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan 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 sowie dem Bauabschnitt I des Gewerbegebiets am Rosenberg
- im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch einen Feldweg und die südlich davon befindlichen Dorfstrukturen von Rosenberg

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1044, 1044/1, 1044/2, 1044/4, 1044/7, 1044/8, 1044/11, 1044/12, 1044/13, 1044/14 und 1044/15, jeweils Gemarkung Rügland. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 3,95 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 von Rosenberg und östlich der Staatsstraße St 2255. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und befinden sich im privaten Besitz. Seitens des bisherigen als auch der zukünftigen Grundstückseigentümer besteht Einverständnis zur Entwicklung der Flächen.

#### **Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Nordwesten nach Südosten geneigten Gelände. Eine Geländevermessung des Geländes wird zurzeit erstellt.

#### **Verkehrerschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch zurzeit nur durch einen Feldweg im Süden sowie landwirtschaftliche Feldzufahrten von der Gemeindeverbindungsstraße nach Götteldorf im Norden möglich.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. Über die bestehenden Feldwege 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 nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 150 - 200 m Luftlinie 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. Das Planungsgebiet wird im Südosten von einer 20kV Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft gequert. Im Bereich der Leitungen bestehen Baubeschränkungen sowie Wuchshöhenbeschränkungen für Bepflanzungen.

### **Denkmäler**

Der BayernViewer Denkmal zeigt am Südwestrand des Planungsgebietes ein Bodendenkmal. Unter der Kartierungsnummer D-5-6529-0121 ist dort eine nachqualifizierte Siedlung der Steinzeit verzeichnet. Eingriffe in diesem Bereich bedürfen daher einer besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Weitere Bodendenkmäler im Planungsgebiet sind aktuell nicht verzeichnet. Es bestehen aktuell auch keine entsprechenden Vermutungshinweise. Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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 Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden 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. den bekannten Bodengutachten im Umfeld 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass ausgebaute oder abgetragener Oberboden 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).

Mit den Pächtern und/oder Bewirtschaftern der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind frühzeitig entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen für die Auflösung bestehender Verträge, ggf. Ersatzflächen und Ausgleichsleistungen zu treffen.



Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Lt. Bodengutachten wurde im Planungsgebiet zudem kein Grundwasser festgestellt. Jedoch ist entsprechend der Schlussfolgerungen der bekannten 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 Landratsamtes Ansbach zu stellen.

### **Immissionen**

Östlich 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 Planungsgebiets verlaufende Gemeindeverbindungsstraße nach Götteldorf der Marktgemeinde Diethenhofen.

Südlich des Planungsgebietes befinden sich die Dorfstrukturen von Rosenberg. Hieraus entstehen u.U. Lärm- und Geruchsemissionen bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen sowie der weiteren Siedlungsnutzungen.

## 5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

### 5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Ergänzend werden öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen festgesetzt.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung der gewerblichen Nutzungen in Rügland ermöglicht werden. Den lokalen und regionalen klein- und mittelständischen Gewerbetreibenden sollen gute Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Betriebe im ländlichen Raum verfügbar gemacht werden.

Die städtebaulich notwendigen Einschränkungen der zulässigen Nutzung des Gewerbegebietes werden in den Abschnitten 6ff dieser Begründung erläutert.

### 5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 3,95 ha</b>	<b>100,0 %</b>
festgesetzte private Grünflächen	ca. 1,04 ha	26,3 %
festgesetzte öffentliche Grünflächen	ca. 0,19 ha	4,8 %
öffentliche Verkehrsflächen einschl. Stellplätze	ca. 0,17 ha	4,3 %
Nettobaufläche Gewerbegebiet	ca. 2,55 ha	64,6 %

## 6. Bebauung

Die Festsetzungen werden 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

Es werden gewerbliche Nutzflächen im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht, sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten. Aufgrund der städtebaulichen Lage des Planungsgebietes, sind hinsichtlich der Art der Nutzung im Planungsgebiet Einschränkungen notwendig.

Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet werden zur Sicherstellung nicht zulässiger Agglomerationen von Einzelhandelsnutzungen sowie im Sinne der Entwicklung entsprechender Funktionen in Nähe zu den relevanten Siedlungsstrukturen grundsätzlich, mit Ausnahme von Lager- und Fabrikverkäufen in geringer Größenordnung, ausgeschlossen. Zulässig sind im Planungsgebiet nur die Errichtung von baulichen Anlagen mit der Einzelhandelsnutzung „Lager-/Fabrikverkauf“ mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> (Netto) soweit diese Verkaufsfläche dem Verkauf vor Ort produzierter oder gehandelter Waren dient. Diese Lager-/Fabrikverkaufsfläche muss der Hauptnutzung des gewerblichen Betriebes (z. B. Produktion von Waren) deutlich untergeordnet sein. Diese Zulässigkeit ist im Rahmen aller Belange als vertretbar zu erachten, da hiermit eine angemessene Entwicklung der Betriebe im Planungsgebiet sichergestellt wird, gleichzeitig übermäßige Nachteile für den Innenort von Rügland hinreichend ausgeschlossen sind. Eine Lager-/Verkaufsnutzung als alleinige, ausschließliche Nutzung auf einem Grundstück wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da dies dem geplanten Gebietscharakter widerspricht.

Hiermit soll eine Flächennutzung im Sinne des städtebaulich gewünschten Entwicklungskonzeptes für gewerbliche Nutzungen gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung von Grundflächenzahlen, Baumassenzahl und max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen geregelt um eine verträgliche Anbindung an die bestehenden Gewerbestrukturen östlich des Planungsgebietes sowie die Einbindung in das städtebaulich, landschaftliche Umfeld sicherzustellen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 liegt geringfügig unterhalb der Obergrenze der Grundflächenzahl bei Gewerbegebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzte Baumassenzahl von 7,0 wurde unterhalb des Maximums des § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen werden im Weiteren max. zulässige Wandhöhen von max. 11,00 m festgesetzt. In Abhängigkeit von der örtlichen Topographie wird im Planungsgebiet eine Bezugshöhe über NormalNull (NN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf diese beziehen sich die max. zulässigen Wandhöhen. *Die Definitionen der Bezugspunkte erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des aktuell in Bearbeitung befindlichen Geländeaufmaßes.*

Soweit Gebäude mit geneigtem Dach zur Ausführung kommen, sind die festgesetzten Wandhöhen als Traufhöhen anzuwenden. Die Ermittlung der zulässigen Wand- bzw. Traufhöhen hat dabei analog Art. 6 BayBO bei Traufhöhen bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung zu erfolgen. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die max. zulässige Wandhöhe bis zur Oberkante der Attika gemessen.

Die max. zulässige Höhenentwicklung der Gebäude ist im städtebaulichen Kontext ist somit hinreichend geregelt und die angemessene und situationsgerechte Betriebsstättenentwicklung sichergestellt.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese hält zur Grenze des Planungsgebietes im Osten einen Mindestabstand von mind. 8,0 m ein. Im Süden wird ein Mindestabstand von 40,00 m zur Planungsgebietsgrenze im Süden festgesetzt, um einen ausreichenden Mindestabstand zu den Dorfstrukturen von Rosenberg zu gewährleisten. Zur Staatsstraße St 2255 im Westen wird ein Mindestabstand der Baugrenze von 25,00 m festgesetzt, so dass hier ein hinreichender Abstand zur Bauverbotszone der Staatsstraße festgesetzt wird. Im Norden wird im Anschluss den Baugebietsflächen des Bauabschnitts I auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet um hier ggf. entstehende Synergieeffekte in der Errichtung baulicher Anlagen (bspw. bauliche Anlagen zur Speicherung von Oberflächenwasser, Wärmeversorgung etc.) nicht unnötig einzuschränken. In den übrigen Bereichen wird nach Norden ein Mindestabstand von 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsflächen festgesetzt.

Somit werden ausreichende Abstände gewahrt und eine ortsverträgliche Bebauung ermöglicht. Aus städtebaulichen Gründen im Sinne der geordneten Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Ausnahme hiervon bilden notwendige Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wie Umspannstationen, Regenrückhaltebecken und ähnliches.

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.

Im Bereich der bestehenden Reithalle wird im Bereich der Bauverbotszone entsprechend des bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Tatbestandes von einer Festsetzung privater Grünflächen abgesehen. Die Belange der Staatsstraße bleiben aber gewahrt. Ein ggf. notwendiger Um- oder Ausbau der Staatsstraße wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt auf für den östlich der Staatsstraße bestehenden Feldweg oder ggf. einen Ausbau dieses Feldweges zu einem kombinierten Felderschließungsweg sowie einen die Staatsstraße begleitenden Radweg.

Aufgrund der Topographie im Planungsgebiet und der geplanten Nutzung für gewerbliche Betriebe sind Veränderungen des natürlichen Geländes voraussichtlich nicht auszuschließen, da ansonsten in der Regel die Betriebsabläufe nicht sinnvoll umgesetzt werden können. Das Gelände wird daher neu festgesetzt. Maßgeblich sind die vorhandenen sowie neu angelegten Verkehrsflächen im Planungsgebiet sowie dem Umfeld.

Darüber hinaus werden im Sinne der geordneten Entwicklung die zulässigen notwendigen Veränderungen des natürlichen Geländes unter Beachtung der topographischen, landschaftlichen sowie städtebaulichen Aspekte festgesetzt.

Demnach sind Aufschüttungen bis zu max. 1,50 m über dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Es wird empfohlen, Veränderungen des natürlichen Geländes auf ein das funktional erforderliche Minimum zu begrenzen.

Für aus Anpassungen des Geländes entstehenden Höhenunterschiede wird empfohlen, diese vorrangig in Form von Böschungen mit einer Neigung von mind. 1:1,5 auszuführen. Soweit Stützmauern nicht vermieden werden können, sind diese zwingend ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 0,80 m abzutreten, um einen verträglichen Übergang zu den anschließenden Grundstücken sowie dem Landschaftsraum zu gewährleisten. Bei der Ausführung von Stützmauern sind diese im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen in Grundriss und Schnitt darzustellen.

Grundsätzlich werden folgende Ausführungen von topographischen Höhenunterschieden empfohlen:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,  
*oder*
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus regionalem Naturstein mit max. 0,80 m hohen sichtbaren Einzelelementen,  
*oder*
- Gabionen mit max. 0,80 m hohen sichtbaren Einzelelementen.

Die Ausführung von sichtbaren Winkelstützmauern aus Beton sollte insbesondere zur freien Landschaft vermieden werden. Bei Maßnahmen zur Geländemodellierung sind die Belange der angrenzenden Nachbarn zu beachten. Insbesondere die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf durch Geländeänderungen nicht eingeschränkt oder behindert werden.

Das Planungsgebiet wird im Südosten von einer 20 kV Freileitung gequert. Für die Freileitung bestehen Leitungsschutzzonen. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Grundsätzlich sind der Rückbau der Leitung und eine Erdverkabelung vorgesehen. Die notwendigen Maßnahmen hierzu sind aber noch nicht vollzogene. Daher wurden die Schutzzonen der bestehenden Freileitung als Festsetzungen mit aufgenommen und die von Betreiber der Freileitung mitgeteilten Auflagen für die Bebaubarkeit der Schutzzonen als Festsetzungen berücksichtigt. Da die Abstände zwischen Freileitung und Gelände gering sind, dürfen im Bereich der Schutzzonen Hochbauten, zum Schutz der Freileitung und Einhaltung von Mindestschutzabständen nicht erfolgen. Schüttgutlagerung, die Lagerung sonstiger gestapelter Güter oder die Nutzung als Stellplätze ist nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 7,00 m zwischen der Oberkante Nutzung und Oberkante der Leiterseile gewährleistet ist. Nutzungen als Reitplätze sind entsprechend der Einschränkungen des Versorgers nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 8,00 m gewährleistet ist. Alle geplanten Nutzungen im Bereich der Schutzzonen bedürfen der Zustimmung des Versorgers.

Gem. den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass diese Einschränkungen in der Bebaubarkeit der Grundstücksfläche mit dem Rückbau der Leitungen entfallen. In diesem Fall ist dann eine uneingeschränkte Nutzung entsprechend der weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Im Bebauungsplan wurden für die notwendigen neu zu verlegenden Leitungen Trassenkorridore festgesetzt. Der Korridor ist entsprechend mit Dienstbarkeiten zu Gunsten der betroffenen Versorger dinglich zu sichern. Für die geplante Erdverkabelung bestehen ebenfalls Schutzzonen, in denen keine Gebäude errichtet werden dürfen. Sonstige Überbauungen sind mit dem Versorger abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die uneingeschränkte Zugänglichkeit für den Versorger gewährleistet sein muss.

#### **Gestaltung und Dachgestaltung der baulichen Anlagen – örtliche Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 BayBO**

Aus Gründen der städtebaulich geordneten Entwicklung und des Einfügens in das örtliche Umfeld werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Dachgestaltung getroffen.

Für die baulichen Anlagen gilt im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung eine gegenseitige Anpassungspflicht.

Die Errichtung von Solaranlagen in oder auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Es werden im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung Maßgaben zur Ausführung von Solaranlagen (Dachneigung, Aufständigung etc.) getroffen.

Einfriedungen sind aus Gründen der geordneten Entwicklung im Umfeld der gewerblichen Nutzungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Aus Gründen der Durchlässigkeit für Kleintiere und der Minimierung der Auswirkungen aus den Planungen auf die Natur und Landschaft wird die Errichtung von Sockeln für die Einfriedungen ausgeschlossen. Einfriedungen von Grundstücken die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, sind um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit die ungehinderte Bewirtschaftungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen gewahrt bleibt. Dies betrifft bei der vorliegenden Planung hauptsächlich den östlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes. Soweit aus Gründen des Objektschutzes ein Übersteigschutz an der Einfriedung erforderlich ist, darf die grundsätzlich zulässige Höhe der Einfriedungen von 2,00 m um 0,50 m bis zu einer max. Gesamthöhe einschl. Übersteigschutz von 2,50 m überschritten werden.

Im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere wird eine sockellose Ausführung festgesetzt. Zwischen Oberkante des Geländes und der Unterkante der Einfriedung ist hierzu ein Mindestabstand von 15 cm sicherzustellen. Dies ist in Abwägung aller Belange vertretbar, die Sicherheitsinteressen der privaten Grundeigentümer werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind aus Gründen der Einbindung in die Landschaft, soweit der Bebauungsplan nicht bereits weitergehende Festsetzungen in den relevanten Bereichen trifft, mit einer hinter der Einfriedung gepflanzten Strauchbepflanzung auszuführen und gegen über angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen um mind. 50 cm zurückzusetzen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen im Planungsgebiet sind aus städtebaulichen Gründen in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen. Aggressive Werbung ist nicht zulässig. Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke sowie die Verkehrsteilnehmer ausgehen. Insbesondere darf es durch Werbeanlagen zu keinen Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen kommen, die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit dieser Anlagen darf durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Für beleuchtete Werbeanlagen ist der Nachweis zu führen, dass von ihnen keine störenden Emissionen im Sinne von Lichtemissionen ausgehen.

Aus städtebaulichen Gründen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Maßgaben zur Art, Größe, Form und Lage von Werbeanlagen gemacht. Dies dient der verträglichen Gebietsentwicklung. Grundsätzlich unzulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen auf den Dächern der baulichen Anlagen, da dies in der Regel zu nicht gewünschten zusätzlichen Höhenentwicklungen führt, welche im Sinne der geordneten Einbindung in das Umfeld nicht gewünscht sind.

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

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Norden über die dort bestehende Gemeindeverbindungsstraße der Marktgemeinde Dietenhofen nach Götteldorf. Zur Erschließung wird hierzu gegenüber der Einmündung des bestehenden Feld- und Flurweges nördlich der Gemeindeverbindungsstraße eine neue Erschließungsstraße angelegt. Die erforderlichen Sichtweiten auf die Gemeindeverbindungsstraße sind gewährleistet, so dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Unterhalts- und Instandhaltungsverpflichtungen sowie der erforderlichen Verkehrssicherungspflichten wird zwischen der Marktgemeinde Dietenhofen sowie der Gemeinde Rügland eine Vereinbarung über den Kostenausgleich gem. Art. 49 BayStrWG getroffen.

Für die Errichtung der äußeren Erschließung ist die Querung der südlich der Gemeindeverbindungsstraße vorhandenen Entwässerungsmulde notwendig. Die Funktion der Entwässerungsmulde zur ordnungsgemäßen Entwässerung der Straße darf durch den Zufahrtsbereich nicht beeinträchtigt werden.

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße besitzt zur Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem neuen Baugebiet noch hinreichende Kapazitäten. Umbauten des bestehenden Knotenpunkts an der Staatsstraße St 2255 sind aus Sicht der Gemeinde Rügland nicht erforderlich, der bestehende Knotenpunkt ist auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden geringen Mehrbelastungen aus dem Planungsgebiet noch hinreichend aufnahmefähig.

Neu unmittelbare Erschließungen von der Staatsstraße St 2255 sind nicht geplant. Parallel der Staatsstraße verläuft ein gemeindlicher Feldweg, von dem zurzeit die bestehende Reithalle erschlossen ist. Diese Zuwegung ist bauordnungsrechtlich genehmigt und daher auch zukünftig möglich. Eine Gefährdung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße ergeben sich hieraus nicht. Im Übrigen erfolgt die Erschließung des Planungsgebietes über die geplante neue untergeordnete Erschließungsstraße.

Fußläufige Anbindungen der Nutzungen über den Feldweg sind in Abwägung alle Belange als vertretbar zu erachten.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind aus Sicht der Gemeinde Rügland nicht zu erwarten.

#### Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird ausgehend von der zuvor genannten Anbindung an die überörtliche Erschließungsstraße eine neue Straße als Stichstraße angelegt. Diese wird mit einer Breite von mind. 6,50 m ausgeführt. Am Ende der Straße wird eine Wendeanlage hergestellt. Diese wird für die Befahrbarkeit mit LKW (auch Sattelzug) ausgelegt, so dass auch die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Entsorger sowie der Rettungskräfte gewährleistet ist. Auf die Festsetzung weiterer innerer öffentlicher Erschließungsanlagen kann aus Sicht der Gemeinde Rügland in Abwägung aller Belange 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. 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 versickerungsoffenen auszuführen.

Am Ostrand der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße werden straßenbegleitende öffentliche PKW-Stellplätze für Besucher der Gewerbebetriebe hergestellt.

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

Auf die Anlage gesonderter Geh- und Radwege im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet, da diesbezüglich für das vorliegende Planungsgebiet nicht mit einem entsprechenden Aufkommen zu rechnen ist. Zudem sind das Planungsgebiet und insbesondere die geplante Reitnutzung über die vorhandenen Feldwege hinreichend gut fußläufig erreichbar.

Die Erschließung für den ÖPNV ist mit der bestehenden ÖPNV-Haltstelle in Rosenberg in Abwägung aller Belange als noch hinreichend gegeben. Die Einrichtung einer neuen ÖPNV-Haltstelle im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

## **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 von Rückhaltevolumen erforderlich. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Geplant ist, das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße in einem gesonderten Rückhaltebecken östlich der Erschließungsstraße zu sammeln. Soweit dort keine örtliche Versickerung realisiert werden kann. Das Oberflächenwasser der Straße sowie eines Teilbereichs im Norden soll entsprechend der topographischen Verhältnisse nach Norden über die bestehenden Grabensysteme zur nächsten Vorflut abgeleitet werden. Der nicht versickerbare oder nicht genutzte Anteil des Oberflächenwassers aus dem südlichen Teil des Planungsgebietes wird in einem Rückhaltevolumen gesammelt und von dort gedrosselt nach Süden in Richtung Vorflut abgeleitet werden. Voraussichtlich ist hierzu eine neue Ableitung bis zum Methlachbach herzustellen.

Unter Beachtung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für den Bauabschnitt 1 und die Abstimmungen der späteren Nutzer soll anfallendes Oberflächenwasser aller gewerblichen Nutzer zunächst in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf der Zisternen darf an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Für die Einleitung von Oberflächenwasser ist von Auflagen zur gedrosselten Einleitung auszugehen. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

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 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. Für die erforderliche Leitungsführung in den privaten Grundstücksflächen werden dingliche Sicherungen vorgenommen.

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 schadhlose 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 wird hierzu eine neue Versorgungsleitung von Rosenberg bis zum Gewerbegebiet verlegt. Zur Gewährleistung der Druckverhältnisse im Netz wird lt. Abstimmung der Gemeinde mit dem Versorger in Rosenberg durch den Zweckverband eine Druckerhöhungsanlage installiert. 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 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.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Main-Donau-Netz-Gesellschaft (MDN). Für das Gebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. Hierfür wird am Nordrand 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. Die bestehende 20 kV-Freileitung, welche aktuell das Planungsgebiet noch kreuzt, soll entsprechend der aktuell noch in Verhandlung befindlichen Vereinbarungen zurückgebaut werden und durch eine neue Erdverkabelung durch das Planungsgebiet ersetzt werden. Hierüber wird zukünftig die Stromversorgung im Ortsteil Rosenberg gewährleistet.

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. Für sämtliche Versorgungstrassen in privaten Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung vorgenommen.

Die Versorger (z.B. Dillenberggruppe, MDN, Deutsche Telekom, Zweckverband Reckenberggruppe etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen 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. Die geplante Erschließungsstraße ist für die Befahrung mit Fahrzeugen der Entsorger ausreichend dimensioniert. 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.

Der BayernViewer Denkmal zeigt am Südwestrand des Planungsgebietes ein Bodendenkmal. Unter der Kartierungsnummer D-5-6529-0121 ist dort eine nachqualifizierte Siedlung der Steinzeit verzeichnet. Dieses wurde mittels Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gesichert. Eingriffe in diesem Bereich bedürfen daher einer besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. bayerischem Denkmalgesetz. Da in diesem Bereich private Grünflächen festgesetzt sind, sind die Gefahren für das potentielle Bodendenkmal als gering einzustufen. Es gelten insbesondere die Art. 7 und 8 Denkmalschutzgesetz.

Weitere Bodendenkmäler im Planungsgebiet sind aktuell nicht verzeichnet. Es bestehen aktuell auch keine entsprechenden Vermutungshinweise. Das Vorkommen weiterer 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, BayDschG, zuletzt geändert am 04.04.2017**

*Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern [...]*

*(1) 1Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. 2Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.*

*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 Bodengutachtens des Bauabschnitts 1 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 Dillenbergruppe 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.

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 wird eine neue öffentliche Erschließungsstraße hergestellt. Diese ist für die Befahrung mit den Fahrzeugen der Rettungskräfte ausreichend dimensioniert. Hiermit ist die Erreichbarkeit der privaten Grundstücke gewährleistet. Aufgrund der Größe der Grundstücke werden voraussichtlich weitere innere private Erschließungsanlagen für den Rettungsfall erforderlich. 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 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. Nördlich schließt an das Planungsgebiet der Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes mit den dortigen gewerblichen Nutzungen an.

#### 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**

### **Lärmimmissionsschutz:**

Südlich des Planungsgebietes befinden sich die Dorfstrukturen von Rosenberg. Der Abstand zwischen den geplanten gewerblichen Nutzflächen und den Dorfstrukturen beträgt ca. 45 m im Minimum. Nach planerischem Ermessen kann hiermit mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Einhaltung der relevanten Grenzwerte nach TA Lärm gewährleistet ist. 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 relevanten Immissionsrichtewerte 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 Lärmschutzgutachten 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.

Im Planungsgebiet sind Wohnnutzungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal nicht ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung solcher Nutzungen im Planungsgebiet ggf. Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Gewerbeflächen, insbesondere in der Nachtzeit, entstehen können.

### **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 bereits bestehenden Reithalle können Geruchs- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind im üblichen Maße zu dulden.

### **Staub- und Geruchsmissionen:**

Aus der geplanten Reitnutzung und insbesondere der geplanten Grünfläche mit Koppelnutzungen zur Pferdehaltung könnten grundsätzlich Geruchs- und Staubbelastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die typischen Geruchsbelastungen aus einer Pferdehaltung sind dabei als gering einzustufen. Mögliche Staubemissionen aus den Koppelnutzungen sind aufgrund der in der Regel vorherrschenden Hauptwindrichtung „von Westen“ für den südwestlich des Planungsgebietes gelegenen Ort Rosenberg als gering einzustufen. Der Mindestabstand zu den best. Dorfstrukturen von Rosenberg unterschreiten einen Abstand von mind. 15 m nicht. Entlang der südlichen Planungsgebietesgrenze wird zudem eine Randeingrünung mit Heckenstrukturen festgesetzt, die ebenfalls zu einer Minimierung der Staubimmissionsbelastungen für den angrenzenden Ortsteil Rosenberg beitragen kann.

### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung der Gebäude ist mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Dieser wird über die bestehenden Straßen im Umfeld abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

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

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

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

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

## **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 Bau- maßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Um- ständen 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 Land- schaftspflege 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 über- bauten 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 grö- ßere 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 spätes- tens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer

Grundsätzlich sind mind. 20 % der Grundstücksflächen als gärtnerisch gestalte 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 jewei- ligen Grundstücken mind. 1 mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld zur freien Landschaft im Osten wird entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze die Eingrünung des Planungsgebietes mit ei- nem mind. zweireihigen Gehölzstreifens festgesetzt. Hierfür wird ein 5 m breiter Grünstreifen parallel der Planungsgebietsgrenze festgesetzt. Dies wird zum Teil als öffentliche, zum Teil als private Grünfläche fest- gesetzt. Soweit diese sich in den privaten Grünflächen befindet sind die Maßnahmen zwingend durch die Vorhabensträger umzusetzen. Baumpflanzungen sind zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen um mindestens 4,00 mit dem Stamm von der Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche abzurücken.

Zur Schaffung eines verträglichen Übergangs der geplanten Gewerbestrukturen zum Ortsteil Rosenberg wird am südlichen und südwestlichen Planungsgebietsrand ebenfalls ein 5 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgeboten für Hecken- und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellten verbleibenden Grünflächen mit einer Gesamtbreite von ca. 30 m werden im zeichnerischen Teil als private Grünflächen festgesetzt. Für diese Grünflächen wird eine zweckbestimmte Nutzung für die Pferdehaltung zugelassen.

Die ist in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten, da hiermit der Grundgedanke einer Offenhaltung von Bebauungen sicher gestellt ist und gleichzeitig keine Versiegelung der Flächen erfolgt. Auch gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist diese Nutzung als Extensivierung zu erachten und somit verträglich. Eine entsprechende zweckbestimmte Nutzung wurde zudem in der Rechtsprechung bereits als zulässig gewürdigt.

Die Errichtung einzelner baulicher Anlagen als Unterstellmöglichkeiten für die Pferde wird mit einer max. Anzahl von baulichen Anlagen sowie einer max. Größe zugelassen. Diese baulichen Anlagen sind als untergeordnet anzusehen und widersprechen der grundsätzlichen Konzeption nicht. Behelfsmäßige Konstruktionen sind hierbei aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Eine ansprechende Gestaltung wird angeraten. Südlich der bestehenden Reithalle besteht eine Baumgruppe innerhalb der bestehenden Grünfläche. Für diese Bäume wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Im Südosten quert eine bestehende Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft das Planungsgebiet. Für diese Freileitung bestehen bis zum Rückbau der Leitung innerhalb der festgesetzten Schutzzone eine Bewuchshöhenbeschränkung sowie ein Pflegegebot.

Alle geplanten Grünordnungsmaßnahmen sind in einem den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen beizufügen Freiflächengestaltungsplan 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. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig im Planungsgebiet in Zisternen zu sammeln und möglichst als Brauchwasser für innerbetriebliche Zwecke zu nutzen.

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 Baufäche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötung- 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**

§ 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
- Bestehende Reithalle mit Umfeld

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
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Sockelmauern)
- 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	39.494 m <sup>2</sup>
bisher Intensiv landwirtschaftlich sowie als Grünland genutzte Flächen	35.449 m <sup>2</sup>
best. Reithalle mit Umfeld	4.045 m <sup>2</sup>

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt 2 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**

	<b>Typ A hoher Versiegelungsgrad</b>	<b>Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad</b>
<b>Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung</b>	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung</b>	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung</b>	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	39.494 m <sup>2</sup>			
<i>Bestand</i>				
<b>intensiv genutztes Ackerland</b>		<b>35.449 m<sup>2</sup></b>		<b>Kategorie I niedriger Wert Siedlungsstruktur ohne Wert</b>
<b>bestehende Reithalle mit Zuwegung</b>		<b>4.045 m<sup>2</sup></b>		

*geplante Nutzung*

<b>A I Gewerbliche Nutzflächen GRZ &gt; 0,35</b>	21.423 m <sup>2</sup>	0,4	8.569,2 m <sup>2</sup>
<b>A I Gewerbliche Nutzflächen GRZ &gt; 0,35 Bestand</b>	4.045 m <sup>2</sup>	0,0	0,0 m <sup>2</sup>
<b>A I öffentliche Verkehrsfläche</b>	1.552 m <sup>2</sup>	0,4	620,8 m <sup>2</sup>
<b>B I öffentliche Stellplätze, versickerungsoffen</b>	99 m <sup>2</sup>	0,3	29,7 m <sup>2</sup>
<b>B I öffentliche Grünflächen und RRB</b>	1.937 m <sup>2</sup>	0,3	581,1 m <sup>2</sup>
<b>B I private Grünflächen „Pferdehaltung“</b>	7.613 m <sup>2</sup>	0,3	2.283,9 m <sup>2</sup>
<b>B I private Grünflächen mit Randeingrünung</b>	2.825 m <sup>2</sup>	0,2	570,4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>35.494 m<sup>2</sup></b>		<b>12.655,1 m<sup>2</sup></b>

### 13.2.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 12.655,1 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.

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.

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. Planungsgebietsinterne Ausgleichsflächen würden diesem Ziel widersprechen. Beachtenswert ist im vorliegenden Fall zudem, dass mit der geplanten externen Ausgleichsfläche auch die notwendige CEF-Maßnahme für unvermeidbare Eingriffe in zwei Feldlerchenreviere erfolgen soll.

Gem. den Maßgaben zum Feldlerchenausgleich der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken scheiden interne Ausgleichsfläche aufgrund ihrer Nähe zu den Siedlungsstrukturen in diesem Fall grundsätzlich aus. Dementsprechend wurde eine externe Ausgleichsfläche für die Kompensation des unvermeidlichen Eingriffs gewählt, auf der sowohl die notwendige CEF – Maßnahme für die Feldlerche abgebildet werden kann und gleichzeitig auch der erforderliche Ausgleich entsprechend der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen wird. Die Belange der Landwirtschaft müssen hierbei in der Abwägung hinter die sich aus der Bauleitplanung ergebenden Ansprüche an die Entwicklung der Natur und dem Artenschutz zurücktreten.

Bei der Flächenauswahl wurde zudem darauf geachtet, dass die zum Ausgleich herangezogene externe Ausgleichsfläche eine Fläche mit, im Verhältnis, max. durchschnittlicher Ertragsfähigkeit ist.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden wie folgt festgesetzt:

#### **Externe Ausgleichsfläche A1**

**Teilfläche Fl. Nr. 1223 sowie Fl. Nr. 1224, Gemarkung Rügland, Gesamtgröße 15.166 m<sup>2</sup>**

**Davon anteilig 12.655,1 an Gesamtfläche für den vorliegenden Bebauungsplan.**

#### **Ausgangszustand:**

Die Flächen wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland 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.



Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen. Der Grünlandschätzungsrahmen definiert die Güte LIIb3. Die Ertragsfähigkeit wird mit 45-41 angegeben und ist somit auch mit mittelfränkischen Kontext als max. durchschnittlich zu erachten.

**Entwicklungsziel:**

Ausmagerung und Extensivierung unter Verzicht auf Düngung, Biozideinsatz, Schleppen und Walzen und 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 Streifenmahd 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.

Durch die Ausgleichsfläche A1 wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung vollumfänglich geleistet. Der nicht benötigte Flächenanteil der vorliegenden Ausgleichsfläche wird als Kompensationsmaßnahme für den Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes herangezogen. 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**

#### **14.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde Rügland die Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen nördlich des Ortsteils Rosenberg. Zunächst ist die Ausweisung von gewerblichen Nutzflächen mit ca. 3,95 ha geplant. Diese werden im südlichen Anschluss an den bereits bauplanungsrechtlich entwickelten Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes geplant.

#### **14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung**

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

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rügland als gewerbliche Nutzflächen sowie als Grünflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Rügland keine zentralörtliche Funktion. Rügland ist Teil des allgemeinen ländlichen Raums. Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt, Östlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzen den Dorfstrukturen von Rosenberg an. Nördlich grenzt die Gemeindeverbindungsstraße nach Götteldorf und nach Westen die Staatsstraße St 2255 sowie ein parallel verlaufender Feldweg an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden Herbst 2017 und Frühjahr 2018 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. In die Betrachtungen wurden weiterhin auch die bereits für den 1. Bauabschnitt vorgenommenen Untersuchungen und Einschätzungen einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche am Südwestrand wird als Grünland genutzt.

Das Gelände ist hauptsächlich in südöstlicher Richtung geneigt. Zurzeit wird ein Höhenaufmaß des Geländes erstellt. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden und Westen begrenzen Verkehrsflächen das Planungsgebiet. Im Norden grenzt zudem der Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes an. Im Süden grenzen die Dorfstrukturen von Rosenberg an.

Im näheren Umfeld an das Planungsgebiet grenzt im Osten, Westen und Norden ein Landschaftsschutzgebiet an. Eine Teilfläche im Westen des Planungsgebietes wird bereits durch eine Reithalle genutzt.

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 ist mit folgender Bodenschichtung zu rechnen:

- 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 Naturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen als gering einzustufen. Die Funktion als Archiv der Kulturgeschichte kann aufgrund des bekannten Bodendenkmals am Südwestrand des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden, sie ist aber aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Vergangenheit ebenfalls als gering einzustufen. Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes nach Südosten 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 Gewerbenutzungen 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. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen. Auch durch die geplante Nutzung als Koppeln für die Pferdehaltung ist in Abwägung aller Belange nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

*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. Aus der Reitnutzung im Bereich der Grünflächen ist von einer Extensivierung der bisherigen Bodennutzung auszugehen.

**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 im Bereich des Gewerbegebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Gewerbegebietes 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.

Im Bereich der geplanten Grünfläche mit Koppelnutzungen für die Pferdehaltung ist grundsätzlich mit dem Eintrag von tierischen Fäkalien in den Boden zu rechnen. Dies ist in Abwägung aller Belange aber als unkritisch anzusehen.

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 unwesentlich. 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.

Durch die Reitnutzungen ist mit Staubbelastungen zu rechnen. Durch die typischerweise vorherrschende Hauptwindrichtung „Westen“ im Planungsgebiet und dem städtebaulichen Umfeld ist davon auszugehen, dass hierdurch mit keinen oder nur geringen Auswirkungen auf den Ortsteil Rosenberg zu rechnen. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen können zudem zu einer Minimierung der Staubbelastungen durch ihre Filterwirkung beitragen. Kritische Geruchsbelastungen sind aus der Reitnutzung voraussichtlich 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 Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzen die Siedlungsstrukturen von Rosenberg an. Im Übrigen grenzen im Norden und Westen als Verkehrsflächen genutzte Flächen an das Planungsgebiet an. Im Norden grenzt zudem der Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes an. Ein Teil des Planungsgebietes wird bereits als Reithalle genutzt.

Im Planungsgebiet selbst existieren aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nahezu keine relevanten Vegetationsbestände oder gliedernde Elemente wie Hecken, Gehölze oder Raine vorhanden. Lediglich südlich der bestehenden Reithalle existiert innerhalb einer Grünlandfläche eine Baumgruppe, welche eine gewisse Funktion als Vegetationsbestand für potentielle Tierarten besitzt.

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, mit Ausnahme des unmittelbaren Umfeldes um die Baumgruppe, grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Der Bereich der Baumgruppe ist grundsätzlich als attraktiver Bereich für Fledermäuse, spaltenbrütende Vogelarten aber auch Insekten anzusehen. Bei allen anderen Bereichen ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass diese 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, ggf. auch Rebhühner und weitere Arten dar.

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

Die bestehenden Muldenstrukturen an den Planungsgebietsgrenzen sind grundsätzlich als geeignete Strukturen für potentiell vorhandene Reptilienarten anzusehen. Besonders geschützte Falterarten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Für das Planungsgebiet wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Hierbei wurde von den potentiell zu erwartenden Arten lediglich die Betroffenheit der Gattung der Feldlerche, als Feld- und Bodenbrüter, durch die Planungen festgestellt. Entsprechend dem Gutachten wurden im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes zwei Feldlerchenreviere erfasst, welche im Einflussbereich der Planungen liegen.

Fledermäuse wurden nicht festgestellt. Die bestehenden Feldgehölze im Südwesten des Planungsgebietes stellen jedoch potentiell geeignete Bruthabitate dar. Auch für Vögel stellen diese Bäume ein geeignetes Bruthabitat dar.

Die Betroffenheit weitere Arten wie Falter, Reptilien o. ä. sowie besonders geschützter Pflanzen 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. Die festgestellten Vorkommen der Feldlerche werden bereits baubedingt gestört, bzw. die Habitate zerstört. Es sind artenschutzrechtliche vorgezogene Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### *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.

Den festgestellten geschützten Arten wird anlagenbedingt der Lebensraum entzogen, bzw. dieser beeinträchtigt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen erforderlich. 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, sowie die bestehenden Feldgehölze erhalten bleiben. 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. Für die bestehende Baumgruppe wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Durch den Erhalt der Feldgehölze sind auch keine Auswirkungen auf sonstige Vogelarten zu erwarten.

Auswirkungen auf potentiell in den Randbereichen 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. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter, durch die Blumenwiesen kann ein Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen geleistet werden.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs-, CEF- 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 best. Reithalle stellt an sich grundsätzlich einen gewissen Freizeit und Naherholungswert für das städtebauliche Umfeld von Rosenberg dar.

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

Aus dem Verkehr auf der Staats- sowie Gemeindeverbindungsstraße entstehen Lärmmissionen, ggf. weitere Immissionen wie Staub und Abgase im Planungsgebiet.

### **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-Geräuschemissionen (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, durch die geplanten zusätzliche Reitnutzungen kann die Erholungs- und Freizeitfunktion in diesem Bereich zusätzlich gestärkt werden. .

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.

#### *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.

Durch die Reitnutzungen können Staubbelastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Auswirkungen auf den Mensch, insbesondere in Rosenberg, sind aber als gering einzustufen, da dieser Bereich durch die Lage südwestlich des Planungsgebietes sowie der Hauptwindrichtung „von Westen“ kaum bis gar nicht betroffen sind.

### **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 /Fläche

### 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 kaum strukturierende landwirtschaftliche Elemente auf. Am Nordrand befinden sich außerhalb des Planungsgebietes Einzelgehölze. Westlich der Staatsstraße St 2255 befindet sich eine größere Waldfläche.

Nördlich des Planungsgebietes ist zudem ein eine kleine verdichtete Feldgehölzfläche mit annäherndem Waldcharakter vorhanden. Im Süden charakterisieren die bestehenden Siedlungsstrukturen von Rosenberg das Landschaftsbild. Südlich der best. Reithalle prägt eine kleine Baumgruppe das lokale Landschaftsbild. Das Landschaftsbild weist im Planungsgebiet im Übrigen keine attraktiven oder landschaftlich prägenden Strukturen auf. Die bestehende 20 kV-Freileitung prägt das Landschaftsbild zudem negativ.

### 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. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelten Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

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

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich.

#### *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 nur in geringem Maße nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für gewerbliche Nutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden.

#### *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

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Auskunft über BayernViewer-Denkmal zeigt am Südwestrand des Planungsgebietes ein nachqualifiziertes Bodendenkmal. Hier werden Reste einer Siedlung aus der Steinzeit vermutet. Hinweise auf relevante Naturdenkmäler im Planungsgebiet sowie dem relevanten städtebaulichen Umfeld liegen nicht vor.

### Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Im Bereich des festgesetzten Bodendenkmals gelten zudem die Maßgaben des Art. 7 BayDSchG. Demnach ist in diesem Bereich für jeden Bodeneingriff eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch 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 bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst 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. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind wenn dann nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nur im geringen Maß bis gar nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

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 und Beibehalt der Reithallennutzung. 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 Grundwasserneubildung, 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 versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und 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. Die geplanten Maßnahmen zur lokalen Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers als Brauchwasser können sich positiv auswirken. 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 grünordnerischen Maßnahmen und die Lage des Planungsgebietes 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 Baubeginn 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 Vergrümnungsmaßnahmen festzusetzen. Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Für den nicht vermeidbaren Eingriff in zwei Reviere der Feldlerche ist eine vorgezogene ökologische Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu leisten. Hierbei sind die Vorgaben der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken (Schreiben aus dem Juli 2018) zu beachten. Die Maßnahme ist vorgezogen vor Baubeginn im Planungsgebiet durchzuführen und die Wirksamkeit zu gewährleisten.

Soweit es nach dem Baubeginn zu längeren Unterbrechungen in der Bautätigkeit kommt, sollten Vergrä-  
mungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die bestehenden Bäume sollte erhalten werden.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Stra-  
ßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuch-  
ten 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 Vogelbrut-  
zeit. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen. Es wird  
empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen.

Die vorhandenen Feldgehölze im Planungsgebiet sollten erhalten bleiben. Glasflächen sollten zur Minimie-  
rung des Vogelschlags mit Mattierung, Außenjalousien, etc. ausgeführt werden.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden  
Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Hierzu tragen  
auch die gewählten Mindestabstände der festgesetzten gewerblichen Nutzflächen zum Ortsteil Rosenberg  
bei. Dies wird durch die Durchgrünung der nicht überbauten Flächen im Planungsgebiet und die Randein-  
grünungen entsprechend der Satzung gestärkt.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

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. Die festgesetzten Randeingrünun-  
gen nach Osten und Süden minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Für die bestehende  
Baumgruppe wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

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 unter-  
halten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu  
pflanzen. Die neu entstehenden Verkehrsräume sollten durch die geplanten Baumpflanzungen im öffentli-  
chen Bereich durchgrünt werden. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vor-  
schlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Aus-  
wahl 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. Die Auswirkungen auf die Flächeninanspruch-  
nahme können durch die Festsetzung kompakter Bauformen, komprimierter Bauweisen und einer Begren-  
zung des Versiegelungsgrades minimiert werden.

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

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Die Auswirkungen auf das be-  
kannte Bodendenkmal werden durch die gesetzlichen Maßgaben zum Umgang mit selbigen sowie den  
Maßgaben bezgl. Bodeneingriffe in diesem Bereichen hinreichend minimiert.

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

Das Planungsgebiet wird als gewerblicher Nutzflächen entsprechend der Vorgaben in der vorbereitenden  
Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ausgewiesen. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wur-  
den bereits bei der Entwicklung des Bauabschnitts 1 des Gewerbegebiets 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
- Landschaftsverträgliche Einbindung möglich

Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet und der in der Abwägung geringen Umweltauswirkungen ist der Planungsbereich als geeignete 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 Herbst 2017 sowie Frühjahr 2018 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. 3,95 Hektar entstehen. Der Planbereich grenzt im Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Norden an Verkehrsflächen, den Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes sowie anschließend landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen die Dorfstrukturen von Rosenberg an, im Westen Verkehrsflächen. Das Planungsgebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich und für Reitzwecke (Reithalle) 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):

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

## **15. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für das Planungsgebiet 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 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 zwei Reviere der Feldlerche betroffen sind.

Anderweitige besonders geschützte Tierarten konnten nicht festgestellt werden. Reptilien, Tagfalter und andere Arten konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden. Auch für potentiell vorkommende Arten der jeweiligen Gattungen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Für Fledermäuse und Vögel stellen die bestehenden Gehölzstrukturen am Südwestrand des Planungsgebietes geeignete Bruthabitate dar. Der Gutachter hat daher einen Erhalt der Bäume empfohlen, welcher bei den Planungen berücksichtigt wurde. Seitens des Gutachters wurden darüber hinaus Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche, soweit möglich als Festsetzungen bei den Planungen berücksichtigt wurden.

Grundsätzlich darf zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen 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. Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potentiell vorhandener Arten im Umfeld aus.

Für den Eingriff in das bestehende Feldlerchenrevier ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Entsprechend der Ausführungen des Gutachters ist eine Kompensation für ein Feldlerchenrevier durchzuführen. Als CEF Maßnahme kommen hierfür gem. dem Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom Juli 2018 nachfolgende Maßnahmen in Frage:

- Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.
- Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,2 ha.
- Anlage von 6 – 10 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 2-3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m<sup>2</sup> (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 Meter).
- Die optional mögliche Maßnahmenvariante „Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“ setzt eine Mindestfläche von 1 ha voraus.

In Abweichung zu den Angaben im Fachbeitrag des Gutachters wurden für die CEF-Maßnahme die zwischenzeitlich veröffentlichten neuen Maßgaben der höheren Naturschutzbehörde herangezogen, welche einen erhöhten Ausgleichsbedarf vorsehen.

Durch die Gemeinde Rügland wurde daher zunächst im nahen räumlichen Zusammenhang nach einer geeigneten Ausgleichsfläche für die CEF-Maßnahme gesucht. Hierbei wurde insbesondere versucht, keine landwirtschaftlichen Ackerflächen heranzuziehen und vorrangig Grünlandflächen zu nutzen. Es musste jedoch festgestellt werden, dass keine geeignete Fläche im unmittelbaren Nahbereich verfügbar ist.

Im Weiteren wurde daher nach alternativen Flächen im Umfeld von Rügland gesucht, welche insbesondere im Sinne einer Aufwertung der Lebensbedingungen für die Feldlerche geeignet ist. Hierbei zeigte sich, dass die nun als Ausgleichsfläche vorgesehene Grünlandfläche geeignet ist und die angestrebten Aufwertungskriterien für die Verbesserung der Lebensverhältnisse der Feldlerche erfüllt.

Seitens der Gemeinde Rügland wird dementsprechend die Fl. Nr. 1254, Gemarkung Rügland, als vorgezogene Kompensationsmaßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen neu angelegt.

Im Sinne einer ökologisch sinnvollen Gesamtmaßnahme wird das gesamte Flurstück hinsichtlich seiner Biotopeigenschaft aufgewertet. Wie in Kapitel 13.2 dargestellt, soll auf der Ausgleichsfläche eine Gesamtaufwertung erfolgen, welche auch die notwendige CEF-Maßnahme für die Feldlerche mit einbezieht.

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

Ziel der CEF-Maßnahme ist der Herstellung einer Wechselbrache als neues Habitat für die Feldlerche. Hierzu wird eine Fläche von 4.000 m<sup>2</sup> herangezogen, welche max. zur Hälfte im jährlichen Wechsel umgebrochen wird und ansonsten unbearbeitet bleibt. Weitere Details zur geplanten Aufwertung können den Kapitel 13.2. dieser Begründung entnommen werden.

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, CEF-, 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 Bay-NatSchG erfüllt sind.

## **16. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

### **Relevante Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in aktueller Fassung in Kraft getreten. Zurzeit erfolgt für Teilbereiche eine weitere Fortschreibung des LEP. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region RP 8 Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Mit der 21. Änderung des Regionalplans wurde die Ordnung des Regionalplans der Region RP 8 an die Strukturierung und Ordnung des LEP 2013 angepasst.

Einzelne für die Gemeinde Rügland relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans inhaltlich noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist unter anderem als Grundsatz (G) „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 2013 1.4.1). Dabei sollen ebenfalls als Grundsatz (G) „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1).

Das LEP 2013 erklärt weiterhin in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Es folgt hierzu im gleichen Absatz der Grundsatz (G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden“ (vgl. LEP 2013 1.1.1). Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden.“ (vgl. LEP 2013 1.2.2)

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2).

Weiterhin ist als Grundsatz des LEP (G) in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt 1 eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Nutzung nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet der Gemeinde Rügland vorhanden sind.

Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch den Anschluss an die Siedlungsstrukturen von Rosenberg gewährleistet. Da zudem keine besser angebundenen Siedlungsstrukturen vorhanden sind und zudem mit dem bereits bauplanungsrechtlich abgesicherten Bauabschnitt 1 nördlich des Bauabschnitts 2 weitere Siedlungsstrukturen vorhanden sind, ist der vorliegende Geltungsbereich als hinreichend angebunden anzusehen.

Im vorliegenden Fall können zudem die im Ziel (Z) 3.3 des LEP benannten Ausnahmetatbestände „Topographie“ und „schützenswerte Landschaftsbestandteile“ angeführt werden, so dass auch aus diesem Grund die vorliegende Flächenentwicklung als vertretbar zu erachten ist.

### **Relevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung**

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

„Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.“ (Vgl. RP8 5.1.1.1)

Gem. 5.1.1.3 des Regionalplans soll „in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen [...] im Bereich der gewerblichen Wirtschaft [...] gewerbliche Bauflächen als Industriegebiete (GI) oder Gewerbegebiete (GE) unter angemessener Berücksichtigung des vorhandenen Entwicklungs-



potentials, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden.“ Zudem soll „in allen Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung [...] die Verbesserung der Standortqualitäten angestrebt werden.

Diese Entwicklungsabsichten gehen einher mit den unter 3.3 des Regionalplans benannten Entwicklungsabsichten, wonach „die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen [...] bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen [...] im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden“ sollen. Die Gemeinde Rügland ist durch ihre Lage an der Entwicklungsachse Ansbach – Neustadt an der Aisch sowie die wie in der Begründung bereits ausgeführten Rahmenbedingungen daher als geeigneter Entwicklungsort anzusehen.

Weiterhin soll der regionale Arbeitsmarkt durch geeignete Maßnahmen gesichert und kontinuierlich verbessert werden. Gem. 1.3 des Regionalplans sollen „[...] in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden“. Gem. 5.1.1.2 soll „auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze [...] bevorzugt in den zentralen Orten [...] hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen [...] im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.“

Im gleichen Punkt heißt es zudem weiter, dass „neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze [...] insbesondere auf die Schaffung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen hingewirkt werden“ soll.

Den zuvor genannten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Rügland hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Zielen, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **17. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bebauungen sowie ein Bebauungsvorschlag enthalten. Weiterhin sind Hinweise auf bestehende Freileitungen und Bäume im Umfeld dargestellt.

## **18. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2018 sind als gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung
- Begründung
- Anlage Vorschlag Pflanzliste und Vorschläge Pflanzschemata Hecken

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner
- artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Rosenberg – Bauabschnitt II), Bericht vom 16.07.2018, erstellt durch Dipl. Ing. Ulrich Meßlinger, Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien, Flachslanden

Aufgestellt: Roßtal, den 27.02.2018  
Zuletzt geändert am 17.09.2018

Rügland, den

---

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

---

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