

**Gemeinde Sachsen bei Ansbach
Landkreis Ansbach**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Gewerbegebiet Neukirchen“

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

Stand der Fassung vom 14.07.2025
Zuletzt geändert am 09.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Alternative Planungsstandorte	6
3.2	Übergeordnete Planungen	8
3.3	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	9
3.4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	9
3.5	Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf	9
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	10
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Topografie	10
5.3	Verkehrerschließung	11
5.4	Ver- und Entsorgung	11
5.5	Denkmäler	11
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild	11
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	12
5.8	Altlasten	12
5.9	Immissionen	13
5.10	Oberflächennahe Geothermie	13
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	14
6.1	Nutzungen	14
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	14
7.	Bebauung	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
7.3	Örtliche Bauvorschriften	20
7.4	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	22
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	23
8.1	Erschließung und Verkehr	23
8.2	Entwässerung	26
8.3	Versorgung	29
8.4	Abfallentsorgung	30
9.	Denkmalschutz	30
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	31
11.	Vorbeugender Brandschutz	33

12.	Immissionsschutz	35
13.	Altlasten und Kampfmittel	44
14.	Grünordnung	45
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	45
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	48
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	48
14.2.2	Ausgleich	48
15.	Umweltbericht	50
15.1	Einleitung	50
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	50
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	50
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	50
15.2.1	Boden	51
15.2.2	Wasser	54
15.2.3	Klima/Luft	56
15.2.4	Tiere und Pflanzen	58
15.2.5	Mensch	60
15.2.6	Landschaft / Fläche	63
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	65
15.2.8	Wechselwirkungen	65
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	66
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	66
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
15.6	Zusätzliche Angaben	68
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	68
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	68
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	68
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	69
17.	Überregionale Planung	72
18.	Hinweise	74
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	74

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

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

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

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Sachsen bei Ansbach hat mit Beschluss vom 13.03.2024 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Norden des Gemeindegebiets die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 14.07.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss um die Verkehrsflächen im Norden des Planungsgebiets ergänzt.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Gewerbegebiet Neukirchen“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Aushang an der im Amtstafel der Gemeinde Sachsen vom 01.08.2025.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen gewerbliche Bauflächen als Ersatz für den Wegfall von innerörtlichen Gewerbeflächen realisiert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sachsen b. Ansbach hat in seiner Sitzung am 14.07.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukirchen“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 11.08.2025 bis 26.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 11.08.2025 bis 26.09.2025 frühzeitig über die Planungen errichtet und ihr die Möglichkeit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.08.2025 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Zuge der Sitzung des Gemeinderats vom 09.02.2026 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Gemeinderat vom 09.02.2026 in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Gewerbeflächen im Gemeindegebiet am Nordrand von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen, ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln. Es sollen dort in verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße B14 neue Gewerbeflächen für die lokale, aber auch regionale Nachfrage entstehen.

Wichtiges Ziel in der Entwicklung von Gewerbeflächen ist hierbei die Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen für die Bevölkerung der Gemeinde. Hiermit soll ein Beitrag zur lokalen Wertschöpfung und zur Minimierung der Auspendlerquote geleistet werden. Grundlage für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung sind die konkreten Anfragen von mehreren Gewerbebetrieben nach Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet. Es zeigt sich, dass die Gemeinde hier den bestehenden Nachfragen keine entsprechenden Flächenangebote gegenüberstellen kann. Die zwischenzeitlich freigewordenen innerörtlichen Gewerbeflächen sind nach sorgsamer Prüfung für eine Weiternutzung als Gewerbefläche nicht geeignet. Die Entwicklung alternativer Gewerbeflächen als Ersatz für die zukünftig nicht mehr nutzbaren Gewerbefläche bietet für die Gemeinde Sachsen b. Ansbach die Chance, den zu erwartenden Wegfall an gewerblichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet durch ein Angebot an neuen Gewerbeflächen an besser geeigneter Stelle im Gemeindegebiet zu kompensieren und gleichzeitig einen Beitrag zu dezentralen Gewerbeentwicklung sowie Stärkung des ländlichen Raumes beizutragen.

Um eine geordnete Entwicklung des Bereiches zu gewährleisten, ist die Gemeinde Sachsen b. Ansbach daher zu dem Schluss gekommen, dass die Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen mittels planerischer Regelung durch Bauleitplanung von Nöten ist.

Es wurde hierbei nach sorgsamer Abwägung der relevanten Belange (insbesondere Flächensparen, Orts- und Landschaftsbild, Umweltbelange, etc.) die Notwendigkeit festgestellt, dass eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit einer guten Verkehrserschließung erforderlich ist. Das Planungsgebiet schließt im Norden an die Bundesstraße B14 an. Unmittelbar im Westen grenzt die Kaserne von Katterbach mit ihren unterschiedlichsten Nutzungen an. Die nun überplanten Fläche stellen daher ein verkehrstechnisch gut erreichbares Flächenpotenzial dar.

Das Planungsgebiet wurde dabei im Rahmen der vorausgehenden Flächennutzungsplanänderung als geeignetes Flächenpotenzial identifiziert. Mit den Planungen werden nun bisher als Flächen für die Landwirtschaft, Dauergrünland sowie Acker, der in Grünland umwandelt werden kann, dargestellt Bereiche zukünftig als Gewerbeflächen genutzt.

In Sachsen b. Ansbach wurde in den vergangenen Jahren eine kontinuierliche Nachfrage nach Gewerbeflächen registriert. Diese Nachfrage konnte in den letzten Jahren im Bestand allerdings nicht gedeckt werden. Die bestehenden Gewerbegebiete sind ausgelastet und besitzen keine Entwicklungspotenziale mehr. Alternative bestehende Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden.

In Sachsen bei Ansbach ist bisher das Lager eines regional bedeutsamen Nahversorgers angesiedelt. Dieses Lager soll zeitnah aufgegeben werden, damit entfällt für Sachsen ein signifikanter Anteil an Gewerbesteuerereinnahmen und auch gewerbliche Arbeitsplätze für die örtliche Bevölkerung. Um hier zumindest mittelfristig wieder entsprechende Einnahmen generieren und eine alternatives Arbeitsangebot für die lokale Bevölkerung schaffen zu können, ist die Gemeinde auf die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen angewiesen. Die Überlegungen, die freiwerdenden Gewerbeflächen wieder gewerblich nachzunutzen, wurden verworfen. Insbesondere die für moderne Gewerbenutzungen ungeeignete Verkehrserschließung sowie die umgebenden dortigen städtebaulichen Strukturen mit hauptsächlich Wohnnutzungen erschweren eine geeignete Weiternutzung für das Gewerbe.

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach ist daher bereits als Ersatz für die wegfallenden Gewerbestrukturen zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen gezwungen, wenn nicht auf die Kompensation der wegfallenden Arbeitsplatzangebote im Gemeindegebiet hingewirkt werden soll. Es wurde daher intensiv geprüft, wo alternativ im Gemeindegebiet die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Nutzflächen möglich ist und zudem eine Flächenverfügbarkeit hergestellt werden kann. Diese Potenziale wurde nun im hier überplanten Bereich identifiziert.

Über die Planungsabsichten wurde bereits vor dem Aufstellungsbeschluss in den zuständigen Gremien der Gemeinde Sachsen in mehreren Sitzungen beraten und das städtebauliche Entwicklungskonzept weiterentwickelt. Nach sorgsamer Würdigung dieses Entwicklungsprozesses wurde nach sorgsamer Würdigung der Vor- und Nachteile sowie Auswirkungen der Planungen der Beschluss gefasst, den Entwicklungsabsichten der Kommune nach einer Entwicklung von gewerblichen Bauflächen voranzutreiben. Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag sowohl für die lokale Bevölkerung als auch den Gewerbebetrieben geleistet werden. Die Entwicklung eines Gewerbegebiets wurde im Gremium der Gemeinde Sachsen b. Ansbach intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung einer weiteren Fläche orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach hat sich in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukirchen“ zu ändern.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Gemeindegebiet von Sachsen b. Ansbach sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft. Das Planungsgebiet der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im nördlich von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen bei Ansbach. Das Umfeld ist überwiegend durch landwirtschaftliche und dörfliche Nutzungen sowie die Verkehrsachse, der Bundesstraße B14, sowie den Militärstandort Katterbach im Umfeld geprägt. Er ist als landschaftlich negativ vorbelastet zu erachten.

Entsprechend der notwendigen Abwägungen zu den Planungsentscheidungen wurde eine Überprüfung des Gemeindegebietes auf ggf. vorhandene, potentiell besser geeignete Entwicklungsoptionen vorgenommen.

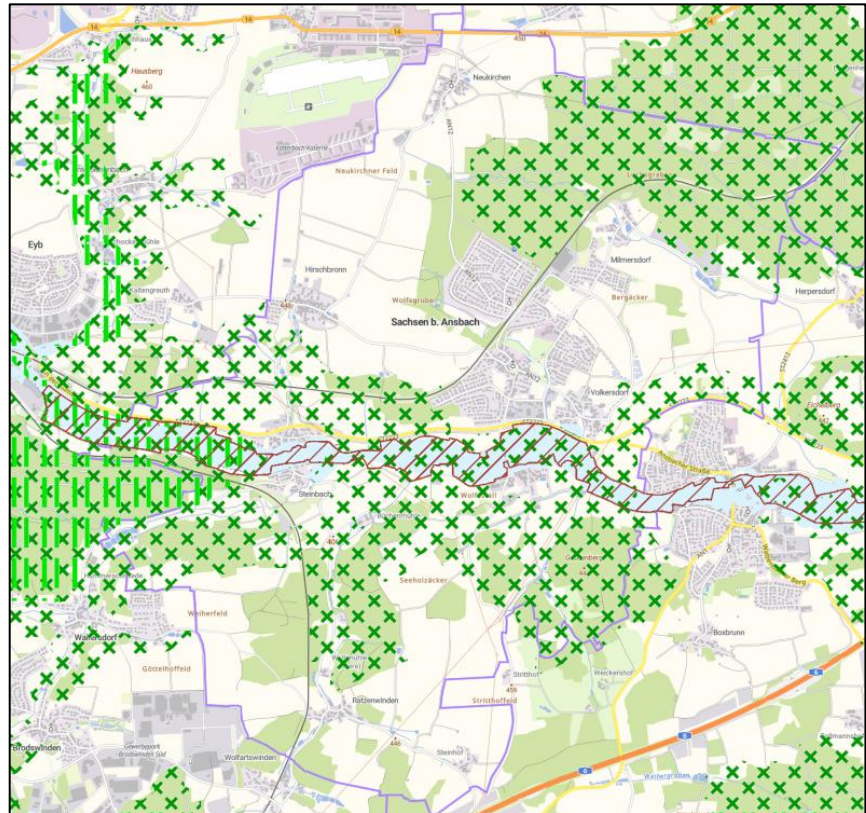
Das Gemeindegebiet von Sachsen weist einige Zwangspunkte auf, die eine sinnvolle Entwicklung von Gewerbeflächen behindert. Es ergeben sich durch diese Zwangspunkte Ausschlussflächen, die eine Gewerbeansiedlung faktisch unmöglich machen. Das Gemeindegebiet wird im Bereich des Kernorts durch die Fränkische Rezat von Westen nach Osten gequert.

Die Flächen entlang des Flusses sind als Hochwasserflächen festgesetzt, so dass hier eine Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen ausgeschlossen ist. Der südliche Gemeindeteil, also südlich der Rezat, ist sehr kleinstrukturiert und durch den Wechsel von Tälern und bewaldeten Höhenrücken schon aus topographischen Gründen schwer zu entwickeln.

Aus der nebenstehenden Karte können die einzelnen Ausschlussbereiche ersehen werden:

Lila Linie = Abgrenzung Gemeindegebiet von Sachsen b. Ansbach; grüne Kreuze = landschaftliches Vorbehaltsgebiet; Hellblaue Flächen = festgesetztes Überschwemmungsgebiet; braune Schraffur = FFH-Gebiet
Kartenausschnitt © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Das südliche Gemeindegebiet ist zudem verkehrstechnisch weniger gut erreichbar, so dass für eine Gewerbeentwicklung die Erreichbarkeit von Flächen im Norden, über die Bundesstraße 14, besser sichergestellt werden kann. Für den südlichen Teil ist aber insbesondere die höhere landschaftliche Wertigkeit mit dem



Talraum der fränkischen Rezat als maßgebliches Kriterium für eine nachrangige Eignung für die Entwicklung neuer gewerblicher Nutzungen zu erachten. Im Süden des Kernorts von Sachsen, entlang der Staatsstraße St 2223 ist ein Gewerbegebiet angesiedelt, dass vollständig von den Siedlungsflächen sowie den Verkehrsflächen der Staatsstraße eingeschlossen ist.

Im Osten des Gemeindegebiets befinden sich noch Ackerflächen, die grundsätzlich auch für die Entwicklung von Gewerbeflächen geeignet sein könnten. Teilweise liegen diese Flächen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und haben keine landesplanerisch erforderliche Anbindung im Sinne des Ziels 3.3 des LEP Bayern. Im Osten des Gemeindegebiets verläuft zudem eine Hochspannungsleitung der Bayernwerk AG, was eine Bebaubarkeit der Flächen im Umfeld der Leitung einschränkt. Die Flächen wären grundsätzlich über die Staatsstraße St 2223 sowie über die St 2412 verkehrstechnisch erreichbar, es wäre hier aber eine neue Zufahrt bzw. Erschließungsstraße erforderlich. Aufgrund der fehlenden landesplanerisch erforderlichen Anbindung sind die Flächen im Osten des Gemeindegebiets nicht für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geeignet.

Im Westen des Gemeindegebiets zeigen sich aufgrund der Restriktionen verschiebender Schutzgebietsfunktionen und der fehlenden faktischen Flächenverfügbarkeit keine alternativen Entwicklungsflächen. Die Gewerbeflächen in Alberndorf sind vollständig bebaut und lassen keine weitere Entwicklung zu.

Im Gemeindegebiet von Sachsen b. Ansbach sind im wirksamen Flächennutzungsplan drei Teilbereiche für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen definiert. Alle festgesetzten gewerblichen Bauflächen sind zum aktuellen Zeitpunkt bereits vollständig bebaut, bzw. die Flächen veräußert, so dass die Gemeinde Sachsen keinen Zugriff auf diese Flächen hat.

Wie bereits zuvor erläutert, wurde im Kernort Sachsen b. Ansbach das Zentrallager eines Nahversorgers aufgelöst. Die Flächen werden aktuell erworben und sollen einer Nachnutzung zugeführt werden. Da dieser Bereich nahezu vollständig von Wohnbebauung eingeschlossen ist, ist eine Entwicklung von Gewerbeflächen an diesem Standort nur schwer realisierbar.

Es zeichnen sich hier Immissionskonflikte durch die herangerückte Wohnbebauung ab, die kaum in geeigneter Weise lösbar sind und eine Entwicklung von Gewerbeflächen im Siedlungskontext eine städtebauliche Fehlentwicklung wäre. Die Gewerbenutzung, die dort aufgegeben wird, ist annähernd flächenidentisch mit der nun beabsichtigten Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Norden von Neukirchen.

Die landesplanerisch vorrangige Innenentwicklung kann im Bestand nicht ohne sich bereits jetzt abzeichnende Konflikte gelöst werden. Um keine Konflikte im Innenbereich des Kernorts zu erzeugen hat sich die Gemeinde Sachsen b. Ansbach dazu entschlossen, die bisher als Außenbereich anzusehenden Flächen entlang der Bundesstraße B14 und im direkten Anschluss an die Kasernen Flächen von Katterbach zu entwickeln. Mit dieser Flächenauswahl im Anschluss an die Kasernenflächen kann auch die landesplanerisch erforderliche Anbindung sichergestellt werden.

Aktuell liegen bei der Gemeinde Sachsen b. Ansbach Nachfragen 13 konkrete nach Gewerbeflächen in eine Gesamtfläche von ca. 4 - 6,5 ha vor. Grundsätzlich kann somit hinreichend davon ausgegangen werden, dass der Bedarf in angemessener Weise gegeben ist.

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

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Sachsen b. Ansbach zu erwarten. Mit der bekannten Betriebsaufgabe im Kernort wird ein signifikanter Anteil an Gewerbesteuern wegfallen, der mit dem Status quo nicht kompensiert werden kann. Mittelfristig muss die Gemeinde Sachsen auf Gewerbesteuereinnahmen zugreifen können, um eine halbwegs stabile Haushaltslage sicherstellen zu können. Auch der Verlust von Arbeitsplätzen ist mit der Betriebsaufgabe verbunden, die Gemeinde Sachsen b. Ansbach ist bestrebt, ihrer Bevölkerung zumindest teilweise wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können. Um Gewerbesteuern einnehmen zu und zusätzliche Arbeitsplätze anbieten zu können, ist die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen unumgänglich, so dass der Plannullfall daher keine Alternative darstellt.

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

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

3.2 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, als Dauergrünland und als Acker, der in Grünland umzuwandeln ist, dargestellt. Die Darstellung widerspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Deshalb wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsen bei Ansbach geändert. Zukünftig werden die Flächen insgesamt als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Weitergehende übergeordnete Planungen auf Ebene der Landes- oder Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor.

Die Bundesstraße B14 ist als überregionale Entwicklungsachse in Richtung Nürnberg im Regionalplan der Region 8 dargestellt.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

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

3.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

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

3.5 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für der Gemeinde Sachsen bei Ansbach wird zum 31.12.2024 mit 3.720 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2013 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Sachsen als angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 3.275 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 13,6 %.

Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2024 187.633 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2013 waren 178.914 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 4,9 %.

Die Entwicklungen in Sachsen b. Ansbach sind daher als erkennbar positiv zu bewerten. In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Februar 2024) ergibt sich bis einschließlich 2022 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +4,5 %). Der bisher letztmalig 2021 für Sachsen veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2033 eine Zunahme der Bevölkerung um 324 Einwohner (+9,2 %) gegenüber den Vergleichsjahr 2019 voraus. Man kann somit von einer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung für Sachsen ausgehen.

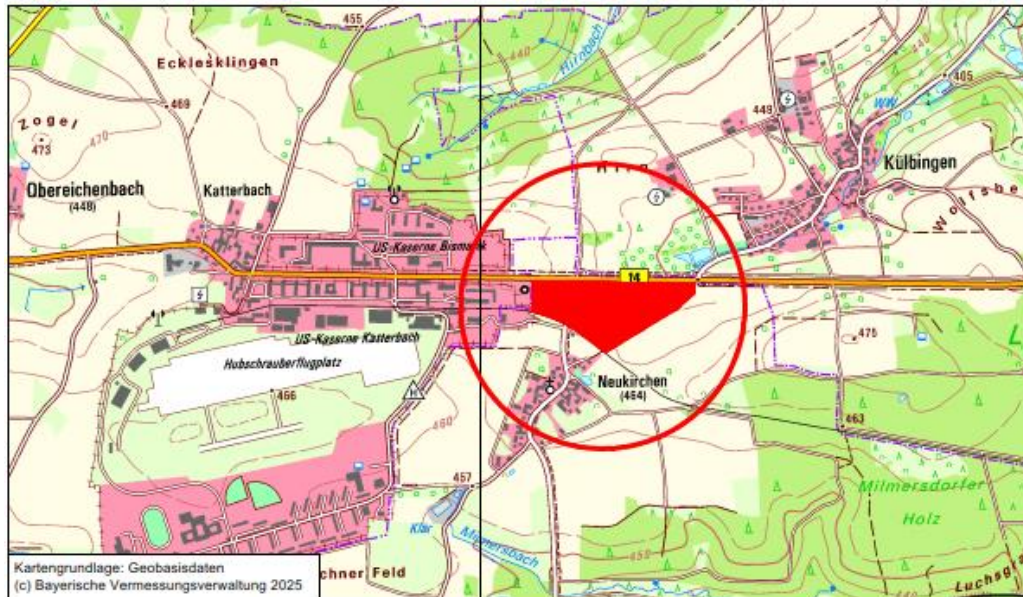
Analog zur steigenden Bevölkerungsentwicklung von Sachsen bei Ansbach steigt auch die Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen. Die Gemeinde Sachsen verzeichnet aktuell 13 ernsthafte Anfragen nach Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet. Dabei sind sechs Anfragen von Firmen, die bereits in Sachsen beheimatet sind und sich gerne weiterentwickeln möchten. Die weiteren sieben Anfragen stammen aus dem regionalen Umfeld, für diese Interessenten ist eine gute Verkehrsanbindung entscheidend. Noch unberücksichtigt bei der Bedarfsermittlung sind die Anfragen von Projektentwicklern, die normalerweise bei Bekanntwerden von Gewerbeentwicklungen in einer Kommune auch eine Vielzahl an Interessenten mit sich bringen.

Mit der Auflösung des Lagers des Nahversorgers entfallen in Sachsen zahlreiche Arbeitsplätze, zudem fallen der Gemeinde dringend benötigte Gewerbesteuererinnahmen weg. Um diese Ausfälle zu kompensieren ist eine Weiterentwicklung des Gewerbeangebots in Sachsen zwingend erforderlich.

Ebenfalls zu prüfen sind Potenziale, welche im Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bereits dargestellt sind. Die für eine zusätzliche gewerbliche Bauflächenentwicklung im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenpotenziale wurden bereits unter 2. der Begründung beschrieben und dargelegt. Der nun zur Überplanung vorgesehen Bereich ist hierbei nicht enthalten. Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen b. Ansbach.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden: durch die Gleisanlagen zur Kaserne von Katterbach, daran anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen: durch das Gelände der Kaserne Katterbach
- im Norden: durch die Verkehrsflächen der Bundesstraße B14

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 1012, 1013, 1016, 1016/1, 1018 und 1020 jeweils Gemarkung Alberndorf, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 846/5, 980/2, 1017, 1019, 1021 und 1035, jeweils Gemarkung Alberndorf. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 10,8 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Sachsen bei Ansbach wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Ansbach bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Gemeinde Sachsen b. Ansbach als Kommune im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach, der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Ansbach und Nürnberg.

Die Planungsflächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die angrenzenden Kasernenflächen von Katterbach bestimmt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Westen nach Osten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 840 m fällt das Gelände dabei leicht um ca. 12,5 m nach Osten.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße AN 12, die das Gebiet von Norden nach Süden quert. Von dort besteht Anschluss an die Bundesstraße B14. Von beiden klassifizierten Straßen sind weitere überörtliche Erschließungen wie die Bundesautobahn A6 erreichbar.

Nördlich der Bundesstraße besteht straßenbegleitend bereits ein Feld- und Waldweg. Auf dem Weg entlang Bundesstraße ist eine überörtlicher Radwegebeziehung in Richtung Ansbach und Nürnberg verortet. Auf der Ostseite der Kreisstraße AN 12 verläuft zwischen Neukirchen und dem Knoten mit der Bundesstraße B14 ebenfalls ein kombinierter Geh- und Radweg.

Am Südrand der überplanten Flächen verläuft ein Privatgleisanschluss des Militärstützpunktes westlich der überplanten Flächen.

Die nächste ÖPNV-Anbindung befindet sich direkt im Norden Planungsgebiets, von dort besteht Anschluss an die Buslinie 755 in Richtung Ansbach sowie Heilsbronn.

5.4 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist die Erstellung neuer entsprechender Einrichtungen erforderlich. Aktuell bestehen keine Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung.

Am Nordrand der überplanten Flächen verlaufen Hauptversorgungsleitungen verschiedener Versorger. Neben Stromleitungen der N-Ergie, Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom sind dort auch Hauptgasleitungen aufzufinden. Weitere Leitungstrassen sind auf der Westseite der Kreisstraße AN 12 sowie am Ostrand der überplanten Flächen vorzufinden.

Durch das Plangebiet verläuft ein lagemäßig unbekannter Oberflächenwasserkanal vom Bahnübergang im Südwesten zu Durchlass unter der Bundesstraße B14 im Nordosten.

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

5.5 Denkmäler

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, ca. 260 m südlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte evangelische Kirche aus dem 14. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, eine Freilandstation des Mesolithikums, befindet sich 470 m westlich.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Am westlichen Rand des Planungsgebiets grenzt das Kasernengelände von Katterbach mit seinen militärischen Nutzungen (unter anderem mit Flugbetrieb) an.

Im Osten des Planungsgebiets befinden sich Hecken und Feldgehölze, die als Biotop kartiert sind. Die Grünfläche um das kartierte Biotop ist zudem als Ökofläche für die Flurbereinigung festgesetzt. Weitere vernetzende Gehölzstrukturen sind auf der Ostseite der Kreisstraße AN 12 sowie auf der Nordseite der Bundesstraße B14 zu finden. Entlang der Bahnstrecke sind ebenfalls einzelne Gehölze zu verzeichnen.

Naturschutzrechtliche relevanten Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a „Typischer Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das lokale Landschaftsbild um das Planungsgebiet ist durch die umfangreichen Kasernenanlagen von Katterbach im Westen sowie die Bundesstraße B14 im Norden in Kombination mit dem nach Osten abfallenden Gelände geprägt. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld von Wechsel von Ackerflächen, Feldgehölzbeständen und den Siedlungsstrukturen bestimmt.

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

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

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

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL5V eingeordnet. Die Ackerzahl variiert zwischen 39 und 44, die Grünlandzahl wird mit 42 bis 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen.

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

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Allerdings ist in den Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung für das Planungsgebiet von Südwesten nach Nordosten ein wassersensibler Bereich verzeichnet. Hier besteht eine verrohrte Verbindung von einem Weiher in Neukirchen, unter der Bundesstraße B14 hindurch bis zum Rippbach in Kürnberg.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird laut erstelltem Bodengutachten unter Vorbehalt möglich sein. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden.

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

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 4,0 km Luftlinie südlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Lichtenau“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiete ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

5.8 Altlasten

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Für die als Gewerbeflächen vorgesehenen Bereiche wurden keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstigen Belastungen in relevantem Umfang festgestellt. Für eine Mischprobe nördlich der Bundesstraße im Bankettbereich der best. Bushaltestelle wurde eine geringe Belastung mit PFOS festgestellt. Diese ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als lokale Einzelbelastung unbekannter Herkunft zu erachten und steht nicht in Zusammenhang mit den Belastungen aus dem Militärgelände.

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

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Kaserne von Katterbach an. Hieraus entstehenden Emissionen aus Flug- und Gewerbelärm. Aus den weiteren Siedlungsnutzungen auf dem Kasernengelände sind zudem Immissionen aus Freizeitnutzungen etc. zu erwarten.

Nördlich der überplanten Flächen befindet sich die Bundesstraße B13 und durchs Gebiet führt die Kreisstraße AN 12, die als Staatsstraße klassifiziert ist, hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

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

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Auch hier ist aus Gründen des Grundwasserschutzes die Bohrtiefe auf 30 bis 40 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die Sickerwasserrate liegt mit 200 bis 250 mm unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,6 bis 1,8 W/mK angegeben.

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

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

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach beabsichtigt mit den vorliegenden Planungen das Angebote an gewerblichen Nutzflächen im Gemeindegebiet aufgrund der bestehenden Nachfragen zu vergrößern und hiermit ein Ersatzangebot für wegfallende Gewerbeflächen in innerörtlicher Lage zu schaffen. Hierfür wird im Planungsgebiet ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet soll eine angemessenen Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungsflächen aus der lokalen Unternehmerschaft in Sachsen b. Ansbach geschaffen werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der Anforderung der geplanten Entwicklung.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Einschränkung des Gewerbegebiets hinsichtlich der Lärmemissionen der zulässigen Nutzungen erforderlich. Des Weiteren waren einzelne, für die städtebauliche Gesamtentwicklung ungeeignete Arten der baulichen Arten für das Plangebiet auszuschließen.

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

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 10,8 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 6,1 ha	56,6 %
Verkehrsflächen (Straßen, Geh u. Radwege, Parkpl.)	ca. 1,6 ha	15,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 3,1 ha	28,4 %

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neukirchen“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der gewerblichen Nutzflächen im Norden von Sachsen bei Ansbach getroffen.

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

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

In diesen Abwägungsprozess sind intensiv die bestehenden baulichen Nutzungen im Umfeld eingeflossen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits intensiv durch Kasernenanlagen im Westen vorgeprägt und durch die bestehenden Hauptverkehrswege im Umfeld vorbelastet.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO wird die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Gewerbes in Sachsen bei Ansbach sichergestellt und die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Das Planungsrecht schafft hier durch seine Festsetzungen den notwendigen Interessensausgleich mit den weiteren beachtenswerten Belangen des städtebaulichen Umfeldes sowie der Umwelt.

Um gleichzeitig aber eine unverhältnismäßige Entwicklung und Nutzung sowie Fehlentwicklungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wurde in Übereinstimmung mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO bestimmt, dass im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO verschiedene Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Die Nutzungen des Gewerbegebietes werden daher aus städtebaulichen Gründen maßvoll eingeschränkt, so dass hier von einem eingeschränkten Gewerbegebiet gesprochen wird. Der Grundcharakter der Nutzungsart Gewerbegebiet bleibt aber trotz der im weiteren vorgenommenen Nutzungseinschränkungen hinreichend gewahrt.

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

- Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie Sortimenten des Innenstadtbereichs gem. Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in aktueller Fassung werden ausgeschlossen. Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen über den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sachsen b. Ansbach nachgewiesen wird.
- Abweichend vom Ausschluss für Einzelhandelsnutzungen wird für Verkaufsflächen für Reisebedarf, eine Verkaufsfläche von bis zu max. max. 250 m² (Netto) zugelassen.
- Lager- und Fabrikverkaufsfläche für vor Ort produzierte und/oder gehandelte Waren sind zulässig, soweit die Lager- und Fabrikverkaufsfläche der tatsächlichen Hauptnutzung untergeordnet ist. Gewerbliche Nutzungen mit der ausschließlichen Nutzung „Lager- und Fabrikverkauf“ sind grundsätzlich unzulässig.
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig
- Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i.S.d. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

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

Demnach wurden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Sachsen b. Ansbach Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage 2 des LEP sowie mit Sortimenten der Nahversorgung im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die Funktion des Kernorts als zentraler Einkaufsschwerpunkt von Sachsen durch Entwicklungen im Planungsgebiet nicht beeinträchtigt wird. Die Maßgaben des „Visser Urteils“ des EuGH sind dabei in der Abwägung aller Belange beachtet. Die maßvollen Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sind als geeignete Festsetzung zum Schutz des Ortszentrums erforderlich. Sie ist als angemessen anzusehen, da hiermit kein pauschaler Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet erfolgt, sondern lediglich schädliche Auswirkungen auf das Ortszentrum von Sachsen b. Ansbach vermieden werden sollen. Die Maßgaben der EU-Dienstleistungsrichtlinie sind somit bei den Planungen beachtet. Ebenfalls beachtet sind die Belange des Oberzentrums Ansbach. Aufgrund der landesplanerischen Vorgaben ist zu keinem Zeitpunkt mit mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Belange der Einzelhandelszentralität und der Funktion des Oberzentrums zu erwarten. Die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen ist auch kein erklärtes Ziel der Gemeinde Sachsen. Dies zeigt sich insbesondere auch in der Tatsache, dass keine Flächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind.

Aufgrund der Lage im Nahbereich einer stark befahrenen Bundesstraße war es aus städtebaulichen Gründen als vertretbar einzustufen, dass Verkaufsflächen für Reisebedarf in einer modernen Größe zugelassen werden. Die Begrifflichkeit „Reisebedarf“ orientiert sich dabei an § 2 Abs. 2 des Gesetzes über den Ladenschluss und umfasst insbesondere Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetouillettenartikel, Filme, Tonträger, Bedarf für Reiseapotheiken, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen. Die Entwicklung von Verkaufsflächen für den Reisebedarf ist insbesondere in Zusammenhang mit Tankstellen oder E-Ladeparks heutzutage eine übliche städtebauliche Entwicklung und im vorliegenden Plangebiet unter Berücksichtigung der getroffenen Flächeneinschränkungen als vertretbar anzusehen.

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

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

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

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

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

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

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

Im Einzelfall zu prüfen sind ggf.:

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

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

Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 waren aus Gründen des Immissionsschutzes und der Vermeidung unüberwindbarer Konflikte auszuschließen. Betriebsleiterwohnungen führen aufgrund der ihnen innenwohnenden Nutzungsart im Regelfall zu erheblichen Immissionskonflikten mit der angestrebten gewerbliche Hauptnutzung. Da es Ziel der Gemeinde Sachsen ist, zusätzliche gewerbliche Nutzflächen u. U. auch für Unternehmen mit Schichtbetrieb zu schaffen, war es daher zwingend angezeigt, Betriebs-leiterwohnungen auszuschließen.

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

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teil-flächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

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

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

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

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

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Im vorliegenden Plan wurde der Orientierungswert der BauNVO von 2,4 für Gewerbegebiete festgesetzt. Hiermit wird die sinnvolle und langfristige Entwicklungsfähigkeit der Betriebe sichergestellt und eine angemessen verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 25.05.2021, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Dementsprechend sind die weitergehenden örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung zu beachten.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde für das Planungsgebiet einheitlich die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies ist aufgrund der geplanten Nutzung und Lage im Anschluss an die zumeist dreigeschossigen Kasernenbauten im Westen als städtebaulich vertretbar anzusehen.

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

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

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

Als Bezugshöhe für die zulässigen Wand- und Traufhöhen gilt die gemittelte Höhe des neu hergestellten Geländes der Grundstücksparzelle an den maßgeblichen Grenzpunkten zu den Nachbargrundstücken und

den öffentlichen Erschließungsanlagen. Von dieser Festsetzung darf ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, sofern nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegensprechen.

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

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

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

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

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

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

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Berücksichtigt wurden bei der Bestimmung der Baugrenzen die Belange der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 14. Die gem. Fernstraßengesetz von Anbauten freizuhaltenden Flächen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße wurde von einer Bebauung ausgespart und als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die entsprechende Anbauverbotszone (BVZ) der Bundesstraße B14 ist im zeichnerischen Teil mit festgesetzt. Entsprechend der getroffenen Festsetzung ist dieser Bereich mit Ausnahme

von Fahrwegen, Lärmschutzeinrichtungen, unterirdischen Versorgungsanlagen und öffentlichen Entwässerungsmulden sowie öffentlichen Regenrückhaltebecken, dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies beinhaltet auch bauliche Nebenanlagen. Hiermit soll die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Bundesstraße sichergestellt werden. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B14 einhalten.

Zu beachten ist weiterhin die Bauverbotszone für die Kreisstraße AN 12, die den Geltungsbereich von Norden nach Süden quert. Die dortigen Bauverbotszonen sind ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die Kreisstraße ist die Bauverbotszone gem. Bay. Straßen- und Wegegesetz von 15,00 m ab dem Fahrbahnrand bis zur Baugrenze ebenfalls von jeglichen Bebauungen freizuhalten. Auch hier sind nur die zuvor benannten Nutzungen; Lärmschutzeinrichtungen, unterirdischen Versorgungsanlagen und öffentlichen Entwässerungsmulden sowie öffentlichen Regenrückhaltebecken zulässig.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden die Sichtdreiecke entlang der Bundesstraße B14 und der Kreisstraße AN12 im Bereich des Knotenpunkts im Norden sowie in zentraler Lage des Planungsgebiets aufgenommen. Wie aus der Darstellung hervorgeht, werden die erforderlichen Sichtbeziehungen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Sicherheit und Leichtigkeit sowohl auf der Bundesstraße B 14 als auch auf der Kreisstraße AN12 ist somit weiterhin gegeben.

Für das Planungsgebiet wurde die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind zusammenhängende bauliche Anlagen in der maximalen Ausdehnung der festgesetzten Bauflächen zulässig. Dies ist aufgrund der geplanten Nutzungen sowie des städtebaulichen Umfelds mit den Kasernenanlagen als vertretbar zu erachten.

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

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

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

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

7.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geeigneten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der maximal zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

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

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

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

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

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

daher mit entsprechenden Pufferanlagen (Speichern) ausgestattet werden, um Stromspitzen für den späteren Eigenverbrauch zurückzuhalten.

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

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die bestehende Kreisstraße AN 12 in zentraler Lage des Gebietes sichergestellt. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche sowie überörtliche Straßen. Unmittelbar im Norden besteht somit Anschluss die Bundesstraße B14.

Zur Anbindung der beiden Teile des Gewerbegebietes wird ein in zentraler Lage zwischen dem Bahnübergang des Privatgleisanschlusses sowie dem Knotenpunkt mit der Bundesstraße B 14 ein neuer Knotenpunkt ausgebildet. Im Bereich der Kreisstraße werden hierzu zwei Linksabbiegerspuren in die Kreisstraße eingebaut. Der Knotenpunkt der Kreisstraße mit der Bundesstraße soll im Zuge der Entwicklung der Gewerbeflächen ebenfalls mit ausgebaut werden. Der bestehende Rechtsausfahrkeil aus Richtung Katterbach kommend soll zu einer vollwertigen Rechtsabbiegerspur ausgebaut werden, um die Verkehrsbeziehungen in Richtung Kasernenhauptzufahrt in Kombination mit dem geplanten Gewerbegebiet in geeigneter Weise abwickeln zu können. Die Spurlänge wird so ausgeführt, dass auch stärkere Verkehrsbelastungen als im Regelfall übrig, sicher abgebildet werden können. Die Fahrrichtung Nord der Kreisstraße am Knotenpunkt soll um eine Rechtsabbiegerspur erweitert werden, um hier eine gute Ableitung des Verkehrs nach Osten in Richtung Autobahn realisieren zu können. Die Anbindung der Kreisstraße wird hier so optimiert, dass eine gute Einsehbarkeit in die Bundesstraße gewährleistet wird. Im Bebauungsplan sind die nötigen Sichtdreiecke entsprechend dargestellt.

Zur Umsetzung dieser Ausbauten am Knotenpunkt der Bundesstraße wird eine Signalisierung erforderlich. Im Rahmen des Knotenpunktausbaus wird daher eine vollständige Signalisierung aller Äste mit Lichtsignalanlagen erforderlich. Zudem sollen in diesem Zuge die Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

Um die Leistungsfähigkeit des umgebauten Knotenpunktes an der Bundesstraße B14 sowie des geplanten neuen Knotenpunktes an der Kreisstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Bestandverkehrsmengen erfasst, die zu erwartenden Verkehrsmengen aus den geplanten Gewerbeflächen ermittelt und anschließend eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung beider Knotenpunkte vorgenommen. Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurde geprüft, ob lediglich eine Signalisierung des Knotenpunktes an der Bundesstraße B14 oder auch des neuen Knotenpunktes an der AN 12 erforderlich ist.

Der bestehende Bahnübergang des Privatgleises ist hierbei zwar wegen der Überführung einer Gleisanlage beachtenswert, im Sinne der Leistungsfähigkeitsuntersuchungen aber nicht relevant. Lt. bekannten Informationen zum Privatgleisanschluss besteht am Bahnübergang für Gleisfahrzeuge eine Wartepflicht. Eine Querung der Kreisstraße darf erst nach entsprechenden Warnsignalen des Gleisfahrzeuges und bei freier Strecke auf der Kreisstraße erfolgen.

Das Verkehrsgutachten der T + T Verkehrsmanagement GmbH kommt zum Ergebnis, dass mit einer Lichtsignalanlage sich ein guter Verkehrsfluss in der Morgen- und Abendspitze erreichen (QSV B) lässt. Die entstehenden Rückstaulängen sind bei einer Umlaufzeit von 60s gering, und eine Beeinflussung der südlich

gelegenen neuen Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt nur in Ausnahmefällen. Hier wird als Absicherung eine Stauschleife vorgeschlagen.

Weiter kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die Anbindung des neuen Gewerbegebietes mit einer vorfahrtsrechtlichen Regelung erfolgen. Für die Leichtigkeit des Verkehrs ist dabei eine Linksabbiegespur von der nördlichen Zufahrt der AN 12 sinnvoll, um Rückstaus zur B 14 zu minimieren. In der südlichen Zufahrt der AN 12 würde eine Linksabbiegespur ebenfalls den Verkehrsfluss verbessern, hier wäre auch eine Querungshilfe für Fußgänger zweckmäßig.

An der Einmündung AN 12/ Bismarckkaserne ergeben sich keine maßgebenden Veränderungen gegenüber den bestehenden Verkehrsbelastungen. Die sehr gute Bewertung des Verkehrsflusses bleibt bestehen.

Die Vorschläge des Gutachtens wurde in die Planung übernommen und die hierfür nötigen Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit den betreffenden Straßenbaulastträgern werden weitergehende Abstimmungen über die notwendigen Ausbaumaßnahmen vorgenommen und die Erschließungsplanung im Detail abgestimmt. Es werden entsprechende Vereinbarungen über Kostentragung und Ablöse der sich durch die Planungen für die Straßenbaulastträger ergebenden Mehraufwendungen getroffen.

Gesondert gewürdigt wurden bei den Planungen für die äußere Erschließung auch die Belange des Militärstützpunktes. Im Rahmen der Abstimmungen mit den stationierten Kräften wurden von deren Seiten Bedenken bzgl. der Erreichbarkeit der Hauptzufahrt des Kasernengeländes. Auf Basis der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurde hier nochmals intensiv mit dem Gutachter sowie dem Straßenbaulastträger über diesen Sachverhalt diskutiert und hierbei auch nochmals Informationen aus der Vergangenheit eingeholt. Befragt wurde hierbei auch die zuständige Polizeiinspektion. Kritische Rückstausituationen zur Hauptzufahrt waren auch dort nicht verzeichnet. Auch seitens des Verkehrsgutachters wurden hier keine nachteiligen Auswirkungen gesehen. Die gute Leistungsfähigkeit ist sichergestellt und damit die Belange der stationierten Militärkräfte angemessen beachtet.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird an der Kreisstraße AN 12 ein neuer Kreuzungsbereich geschaffen, über diesen können der westliche und der östliche, wesentlich größere Teilbereich erschlossen werden.

Der westliche Teilbereich eGE1 wird mittels einer Stichstraße, die in einer Wendeanlage mündet, erschlossen. Die Straßenbreite beträgt mindestens 6,50 m und weist somit für ein Gewerbegebiet eine ausreichende Straßenbreite auf. Straßenbegleitend wird zudem ein 2,50 m breiter Gehweg ausgeführt. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass diese auch vom Schwerlastverkehr befahren werden kann.

Im östlichen Teilbereich eGE2 bis eGE5 wird die Erschließung über eine Ringstraße sichergestellt. Die Ringstraße weist in allen Bereichen auch eine Straßenbreite von mindesten 6,50 m auf, so dass auch hier der Begegnungsverkehr mit den für ein Gewerbegebiet üblichen Fahrzeugen sichergestellt werden kann. Ebenfalls soll hier jeweils straßenbegleitend auf einer Straßenseite ein Gehweg von mindestens 1,80 m Breite entstehen.

Um die Durchwegung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten sicherstellen zu können, werden sowohl im Norden als auch im Süden des östlichen Teilbereichs die entsprechenden Anschlüsse vorgesehen.

Im Nordosten des Planungsgebiets soll ein Regenrückhaltebecken entstehen, dieses kann mittels eines ausgebauten Feldweges im Anschluss an die Ringstraße erreicht werden.

Ruhender Verkehr

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

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

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

Stellplätze für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht des Fahrzeuges größer 3,5 to dürfen auch in vollversiegelter Bauweise errichtet werden.

Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert k_i des Oberbaus muss mindestens $3 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ gewährleisten.

Zusätzlich zum Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken werden entlang der Erschließungsstraßen im östlichen Teilbereich öffentliche Parkplätze als Besucherstellplätze vorgesehen. Somit wird auch für Besucher des Gewerbegebietes ein gutes Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum verfügbar gemacht. Die öffentlichen Stellplätze werden dabei als Längsparker angeordnet, dass ein Dauerparken durch LKW ausgeschlossen wird. Ggf. wird durch eine Parkraumbewirtschaftung auch einer Fehlnutzung in Form des Abstellens von Anhängern, Wohnmobilen etc. entgegengewirkt.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Parallel der Kreisstraße AN 12 befindet sich auf der Ostseite ein kombinierter Geh- und Radweg. Der Feld- und Waldweg nördlich der Bundesstraße B14 wird auch als Geh- und Radweg in Richtung Katterbach sowie nach Osten in Richtung Külbingen genutzt. Seitens des Straßenbaulasträgers wird aktuell der Ausbau der Geh- und Radwegverbindung zwischen Ansbach und Nürnberg vorbereitet.

Über die bestehenden Geh- und Radwegverbindungen kann grundsätzlich bereits im Bestand eine fußläufige Erschließung sowie Erschließung für Radfahrer in die Gewerbeflächen hergestellt werden.

Im Zuge der Anlage des geplanten neuen Knotenpunktes der Gewerbegebietsflächen mit der Kreisstraße sollen neue sichere Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer mit eingeplant werden. Die Geh- und Radwegverbindungen parallel der Kreisstraße sollen ausgebaut werden. Ebenfalls verbessert werden soll die Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des bestehenden Knotenpunktes der Bundesstraße B14 / Kreisstraße AN 12. Aktuell bestehen dort keine gesicherten Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Im Zuge des geplanten Umbaus des Knotenpunktes werden mittels Lichtsignalanlagen gesteuerte und gesicherte Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer mit vorgesehen. Auf der Westseite der Kreisstraße wird ausgehend von der Querung an der B14 ebenfalls ein kombinierter Geh- und Radweg mit angebaut. Dieser wird südlich der Anbindungen der Kreisstraße mit einer Querungshilfe nach Osten verschwenkt.

Somit kann von einer gesicherten äußeren Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ausgegangen werden. Insgesamt erfolgt durch die Planungen eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer am Knotenpunkt der Bundesstraße.

Im Planungsgebiet erfolgt die fußläufige Erschließung parallel zur geplanten Erschließungsstraße. Es ist hier jeweils auf einer Straßenseite straßenbegleitend ein mindestens 1,80 m breiter Gehweg vorgesehen. Die Radfahrerführung erfolgt im Planungsgebiet im Mischverkehr. Dies ist in Abwägung aller Belange aufgrund der, im Verhältnis, nur geringen Verkehrsbelastungen als vertretbar anzusehen.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle Neukirchen (b. Sachsen/AN) gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Ansbach (Linie 755 des VGN). Die Haltestellen befindet sich unmittelbar im Norden des Planungsgebiets am Knotenpunkt der Bundesstraße B14 / Kreisstraße AN 12. Beide Bushaltestellen sollen im Zuge der Planungen den aktuellen Vorgaben und Ansprüchen entsprechend ausgebaut werden.

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

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann über die Kreisstraße AN 12 ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes erfolgen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

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

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

8.2 Entwässerung

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

Das Schmutzwasser soll getrennt von Niederschlagswasser gefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Hierzu werden im Plangebiet gesonderte Schmutzwasserkanäle erstellt, in welche das Schmutzwasser aus den überplanten Flächen eingeleitet werden darf. Im direkten Umfeld des Plangebiets ist kein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation vorhanden. Die nächsten Anschlüsse sind südlich des Bahnübergangs in Neukirchen bzw. am Nordostrand von Neukirchen zu finden.

Es sind daher für den Anschluss an die bestehende Kanalisation neue Hauptentsorgungsleitungen bis nach Neukirchen zu verlegen. Der westliche Teil kann hierbei u. U. im Freispiegelsystem angeschlossen werden. Im östlichen Teil wird aufgrund der topografischen Verhältnisse die Fassung der neu zu erstellenden Schmutzwasserkanäle am tiefsten Punkt im Nordosten nötig. Von dort wird das Schmutzwasser anschließend über ein Pumpwerk mit Druckleitung nach Neukirchen übergeleitet.

Von der Einleitung in die bestehende Kanalisation in Neukirchen wird das anfallende Schmutzwasser gem. der Zweckvereinbarung der Gemeinde Sachsen b. Ansbach mit der Abwasserentsorgung Ansbach AöR (awean) zur Zentralkläranlage Ansbach übergeleitet. Zwischen der Gemeinde Sachsen bei Ansbach und der awean besteht eine entsprechende Vereinbarung über die Einleitung des gemeindlichen Schmutzwassers, welche nach aktuellem Kenntnisstand noch hinreichende Reserven für die aus dem Plangebiet zu erwartenden Abwassermengen besitzt.

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

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

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Das erstellte Bodengutachten hat keine hinreichende Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet festgestellt. Aufgrund der örtlichen Erfahrungen ist bereits grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine vollständige örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich sein wird.

Für das Plangebiet war daher, den weiteren Maßgaben des WHG folgend, eine Ableitung des Niederschlagswassers zu prüfen und zu realisieren. Im vorliegenden Fall stellt hierbei der nördlich der Bundesstraße gelegene Rippbach eine, vom Grundsatz her, geeignete Vorflut dar.

Im Bereich der öffentlichen Straßen werden daher öffentliche Niederschlagswasserkanäle vorgesehen, in welche nicht versickerbares Niederschlagswasser aus den privaten und öffentlichen Flächen eingeleitet werden muss.

Das gefasste Niederschlagswasser wird, der Topografie folgend, im Nordosten der überplanten Flächen in einem Regenrückhaltebecken gefasst und von dort über einen Durchlass in der Bundesstraße gedrosselt nach Norden zum Rippbach abgeleitet. Da der Rippbach im weiteren Verlauf durch Külbingen verläuft, wird für die Dimensionierung der Rückhaltemaßnahmen von der Auslegung auf die Sicherheit eines 100 jährlichen Regenereignisses (Dauerregen) ausgegangen und der Drosselabfluss auf den maximalen Ablauf der bisher unversiegelten Flächen begrenzt. Der zulässige Drosselwasserabfluss wird hierbei verbindlich im Rahmen des gesondert erforderlichen Wasserrechtsverfahrens verbindlich festgesetzt. Hierbei wird die Leistungsfähigkeit und Zustand des Rippbach sowie der im Bereich von Külbingen bestehenden teilweisen Verrohrung des Rippbachs mit beachtet. Oberste Prämisse ist es, bei den Planungen für die Rückhaltung auch eine größtmögliche zusätzliche Sicherheit für die unterliegenden Nachbarorte gegenüber der bestehenden Situation zu erzeugen.

Hierzu dienen auch die am Nord- und Ostrand geplanten zusätzlich Mulden, welche wild abfließendes Niederschlagswasser aus der Feldflur sammeln sollen und ebenfalls dem geplanten Rückhaltebecken zuführen.

Besonders zu berücksichtigen ist in diesem Zuge zusätzlich die unklare Quelllage des Rippbachs. Eine eindeutige Quelle des Rippbachs ist nicht bekannt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Schichtenwasseraustritte sich im Bereich des bestehenden Durchlasses an der B14 im Nordosten des Plangebiets als Quelle interpretieren lassen. Dies deckt sich mit den Ergebnissen des Bodengutachtens, welche in Tiefen von ca. 1,50 m in Nordosten des Plangebietes Schichtenwasser angetroffen hat.

Für die weiteren Planungen des Regenrückhaltebeckens wird daher im Rahmen der Erschließungsplanung eine mehrstufige Lösung erarbeitet. Außerhalb des Schichtenwassersbereichs wird ein entsprechend als Erdmulde ausgebildetes Rückhaltevolumen ausgebildet, welches nach Osten – in den Bereich des Schichtenwassers- als Polderfläche mit entsprechend nach oben aufgeschüttetem Damm erweitert wird, um die entsprechenden Volumen zur Rückhaltung eines 100 jährlichen Regenereignisses zu schaffen. Hiermit

werden Eingriffe in die Schichtenwasserströme weitestgehend ausgeschlossen und der Quellzulauf des Rippbaches aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt.

Für die privaten Grundstücksflächen besteht zudem eine Notwendigkeit, die erforderliche Überflutungssicherheit im Starkregenfall zu überprüfen und durch entsprechenden Rückhaltemaßnahmen auf den Privatflächen nachzuweisen.

Somit wird eine größtmögliche Sicherheit für die Unterlieger sichergestellt und gleichzeitig eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet.

Es kann in angemessener Weise auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen reagiert werden und auch eine übermäßige Inanspruchnahme von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vermieden werden.

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

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

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

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

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten.

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

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

Im Planungsgebiet können neben den bekannten, aber noch nicht räumlich verorteten bestehenden Entwässerungseinrichtungen u.U. weitere Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Im Zuge der Entwässerungsplanung wird dabei insbesondere ein Umbau der bestehenden, aber örtlich noch nicht abschließend nachvollzogenen, Oberflächenwasserableitung vom Bahnübergang im Südwesten zum Durchlass an der Bundesstraße im Nordosten mit aufgenommen und bei den Planungen für die Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen mitbeachtet. Die aktuell bekannte Lage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit abgebildet. Der Kanal wird im Zuge der Planungen zurückgebaut, die angeschlossenen Flächen aber in die neue Regenwasserkanalisation eingespeist und auch dieses – bisher ungedrosselt in Richtung Külbingen abfließende Wasser – zukünftig im geplanten Regenrückhaltebecken gepuffert.

Auch hier wird somit eine Verbesserung der Niederschlagswasserabflusssituation herbeigeführt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Sachsen b. Ansbach in der aktuellen Fassung (aktuell vom 08.12.2012) ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien neue Leitungen sowie Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom- und Wasserversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind teilweise entlang der Kreisstraße AN 12 und der Bundesstraße B14 im Norden des Planungsgebietes vorhanden.

Hierbei wird teilweise auch eine Umverlegung bestehender Hauptversorgungsleitungen nötig. Die notwendigen Maßnahmen werden mit betreffenden Versorgern abgestimmt und die koordinierte und wirtschaftliche Umsetzung sichergestellt.

Für die Stromversorgung der Gewerbeflächen wird die Herstellung eines neuen Mittelspannungsnetzes im Plangebiet nötig. Aller Voraussicht nach wird hier zu sowohl im Westen als auch im Osten die Errichtung von zusätzlichen Umspannstationen nötig. Im östlichen Teil des Gewerbegebietes sind hierzu bereits Flächen vorgesehen.

Für die Wasserversorgung ist eine Netzerweiterung von Neukirchen aus in das Plangebiet erforderlich.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind neue Anschlussleitungen zu erstellen.

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

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

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammeltem Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung Reckenberg-Gruppe hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 2 WAS zur Brauchwassernutzung folgendes:

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. § 7 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke. Sie haben auf Verlangen des Zweckverbandes die dafür erforderliche Überwachung zu dulden.“

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

8.4 Abfallentsorgung

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

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

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

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, ca. 260 m südlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte evangelische Kirche aus dem 14. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, eine Freilandstation des Mesolithikums, befindet sich 470 m östlich. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler im

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

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2025

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

- (1) *Wer 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. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. [...]*
- (5) *Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann.*
- (6) *Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

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

Vor Errichtung von Gebäuden, die großflächig in den Grundwasserkörper eingreifen, ist durch ein hydrogeologisches Gutachten der Einfluss auf das Grundwasser zu ermitteln und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen zu planen. Ein Eingriff in das Grundwasser stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

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

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



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

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

Für das Plangebiet wurden daher, auch zum Schutz der Unterlieger durch die mit den Planungen einhergehende zusätzliche Versiegelung, umfassende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen, welche mit deren Umsetzung auch die Bestandssituation im Starkregenfall in Richtung Külbingen verbessern und die Risiken minimieren sollen.

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

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

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dambalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

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

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

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen werden daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorgesehen.

Im Vorfeld der konkreten Baumaßnahmen wird eine Risikoabschätzung unter Berücksichtigung der geplanten Bauabschnitte hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen vorgenommen. Hierbei werden das zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials festgelegt und aufbauend darauf die notwendigen Schutzmaßnahmen für die Unterlieger bestimmt.

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

11. Vorbeugender Brandschutz

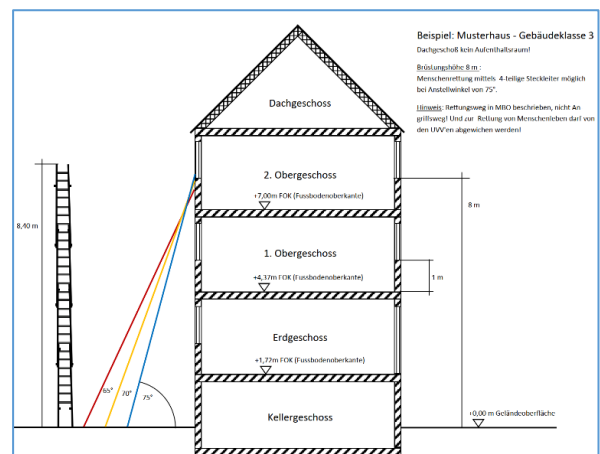
Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Sachsen b. Ansbach mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist. Für den Erstangriff ist hierbei die Ortsteilwehr in Neukirchen zuständig. Im Nahbereich ist zudem im Falle einer Großlage noch die Feuerwehr des Militärstützpunktes Katterbach vorhanden.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen vor. Die Feuerwehr Sachsen b. Ansbach verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht über ein Hubrettungsgerät.

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



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

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Sachsen b. Ansbach beträgt ca. 3,5 km, das Feuerwehrgerätehaus von Neukirchen ist nur 730 m entfernt.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung wird in den zu errichtenden Straßen vorgesehen. Es erfolgt ein Anschluss an das Trinkwassernetz im Bereich des Ortsteils Neukirchen, von dort erfolgt die Erweiterung nach Norden bis zum Planungsgebiet. Nach bisherigem Kenntnisstand kann aktuell noch nicht davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser in ausreichendem Maß aus dem bestehenden und erweiterten Wasserversorgungsnetz möglich ist. Im Plangebiet ist daher wahrscheinlich die Errichtung von einem oder zwei Löschwasserbevorratungen erforderlich. Details hierzu werden in den nächsten Planungsschritten und Ebenen erarbeitet und entsprechend festgelegt.

Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann unter Berücksichtigung der ggf. erforderlichen Löschwasserbehälter als gesichert erachtet werden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplanten Flächen werden über die bestehende Kreisstraße AN 12 erschlossen, von dort können die Flächen des Planungsgebiet über die neugeplanten Straßen mit einer Breite von mindestens 6,50 m erreicht werden. Somit ist eine Befahrbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen in allen Bereichen sichergestellt.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtstradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

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

Nördlich grenzt die Bundesstraße B14 an, das Gebiet wird durch die Kreisstraße AN 12 von Süden nach Norden gequert. Gegebenenfalls bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen können u.U. in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen des Verkehrs den angrenzenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße B14 und der Kreisstraße AN 12, führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Westlich grenzen die Kasernenflächen von Katterbach an, besondere Wechselwirkungen sind daraus nicht unmittelbar nicht zu erwarten. Im Fall eine u. U. nötigen Rettungshubschraubereinsatzes kann es ggf. zu Konflikten mit dem Flugbetrieb des Militärstützpunktes kommen.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

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

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

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

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

Besondere brandschutztechnische Risiken

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

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

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Für den Bebauungsplan wird bezüglich der auf das Gebiet einwirkenden Immissionsbelastungen sowie der Bewertung der vom Gebiet auf das Umfeld wirkenden Emissionen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Durch Möhler + Partner Ingenieure wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches als Anlage der Begründung des Bebauungsplans beiliegt.

Diese Gutachten bilden die Grundlage für die erfolgten Abwägungen zur Verträglichkeit der Planungen sowie für die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Lärmimmissionsschutz aus den geplanten Nutzungen

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

Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus den Gewerbebetrieben selbst entstehen. Diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu erfassen und zu bewerten.

Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)

Innerhalb des Planungsgebietes sind gewerbliche Nutzungen geplant. Im Rahmen der schallimmissions-technischen Untersuchungen wurden daher die Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm für das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld mit untersucht. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Die bestehenden Nutzungen im Umfeld sind als Vorbelastungen für die möglichen Emissionskontingente aus dem Planungsgebiet zu erachten. Dies sind die bestehenden Kasernenflächen westlich des Planungsgebietes. Für diese Bereiche existieren keine planungsrechtlichen Einschränkungen in den zulässigen Emissionen. Diese Vorbelastungen wurden entsprechend der notwendigen Emissionskontingentierung einbezogen und für die Gewerbegebietsflächen Lärmkontingente ermittelt, welche sicherstellen, dass die aus den Teilflächenflächen zu erwartenden Emissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld nicht zu einer Überschreitung der relevanten Immissionsrichtwerte führt. Als Immissionsorte maßgeblich sind hierbei die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in Neukirchen sowie Petersaurach.

Grundlage für die Emissionskontingentierung bildet die Festsetzungsmöglichkeit gem. § 9 Abs.1 Nr. 23 bb BauGB. Die entsprechend den Ergebnisse der Emissionskontingentierung ermittelten Lärmkontingente wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

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

Bezeichnung	Flächengröße in m^2	Emissionskontingent L_{EKi} in dB(A) [dB(A)/ m^2]	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
eGE 1	ca. 12.026 m^2	≤ 62	≤ 47
eGE 2	ca. 17.901 m^2	≤ 60	≤ 45
eGE 3	ca. 9.530 m^2	≤ 60	≤ 45
eGE 4	ca. 9.018 m^2	≤ 58	≤ 44
eGE 5	ca. 13.175 m^2	≤ 55	≤ 40

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

Vertretbar war es, für Teilsektoren Zusatzkontingente zu vergeben, da dort keine Immissionsorte vorhanden bzw. in größerer Entfernung sind. Im Bebauungsplan wurde daher ein Nullpunkt bestimmt und ausgehend hiervon Richtungssektoren festgesetzt, in denen entsprechende Zusatzkontingente möglich sind.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B mit dem Ursprung $x = 32.620.356,37$, $y = 5.463.473,66$ (UTM32 - Koordinatensystem ETRS89 / EPSG:25832) erhöhen sich die Schallemissionskontingente LEK_i um folgende Zusatzkontingente LEK , zus. k.j.:

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus. k.j.}}$ in dB im Richtungssektor	
	Tags (06.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
Basissektor 132,74° - 201,74°	0	0
A 37,74° – 132,74 x°	8	8
B 201,74° – 37,74°	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die vorstehenden Sektoren folgende Winkelangaben:

Basissektor: 132,74° - 201,74°

Richtungssektor A: 37,74° - 137,74°

Richtungssektor B: 201,74° - 132,74°

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

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

Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes im städtebaulichen Umfeld ist die vorstehende Emissionskontingentierung zwingend erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ist es nicht möglich, einzelne Flächen als uneingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen festzusetzen. Dieser Sachverhalt führt voraussichtlich insbesondere im Nachtzeitraum zu einer Einschränkung der allgemein angestrebten Nutzbarkeit eines Gewerbegebietes. Die Gemeinde Sachsen verfügt mit den bestehenden weiteren Gewerbegebieten über planungsrechtlich uneingeschränkte Gewerbegebiete, in welchen auch nachts nicht mit Einschränkungen zu rechnen ist. Die Grundbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt auch unter Berücksichtigung der Einschränkungen im Nachtzeitraum gewahrt. Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach hat daher bei der vorliegenden Planung unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 23bb BauGB von der Möglichkeit der Teilgliederung Gebrauch gemacht.

Emissionsseitig auch im Nachtzeitraum mit entsprechenden Emissionen versehene Betriebe können grundsätzlich im Bereich der übrigen vorhandenen Flächen noch Ansiedlungsmöglichkeiten finden.

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

- Lärmabschirmung von z.B. Pkw-Parkplätzen etc. durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von nahen Immissionsorten

- Verlagerung bzw. Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden insbesondere nachts
- Immissionsort abgewandte Lage von schallemittierenden Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung und Anordnung von Lkw-Abstellflächen auf den Betriebsflächen

Im Bebauungsplan sind hierzu bereits im öffentlichen Bereich Maßnahmen vorgesehen. Für den westlichen Teil soll auf der Süd- und Ostseite eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,0 m errichtet werden. Im östlichen Teil soll auf der Südseite ein begrünter Lärmschutzwall ebenfalls mit einer Höhe von 6,0 m errichtet werden. Beide Maßnahmen sollen insbesondere dem Schutz der Bevölkerung in Neukirchen dienen. In nordöstlicher Richtung, nach Külbingen, wurde die Möglichkeit einer aktiven Schallschutzmaßnahme ebenfalls geprüft. Aufgrund der abfallenden Topografie ist hier jedoch mit einer messbaren Wirksamkeit zu rechnen. Im Ergebnis wurde daher nach sorgsamer Abwägung von einer verbindlichen Festsetzung abgesehen. Einbezogen wurde hierbei auch die Tatsache, dass entsprechend der Ermittlungen des Fachgutachtens durch die getroffenen Festsetzungen zur Emissionskontingentierung auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den dortigen Immissionsorten zu rechnen ist.

Hinzuweisen ist dabei auch darauf, dass die Berechnungen für die Emissionskontingentierung grundsätzlich ohne jegliche Schutzmaßnahme in Form von Lärmschutzwänden oder ähnliches zu ermitteln sind. Die Normung sieht grundsätzlich die Ermittlung in Form einer freien Schallausbreitung vor. Die tatsächlichen Belastungen liegen daher im Regelfall aufgrund der abschirmenden Wirkung von baulichen Anlagen unter den ermittelten Belastungswerten.

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

Um diesen Sachverhalten Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass Abweichungen von den im Schallschutzgutachten Bericht des Schallschutzgutachters benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

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

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

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

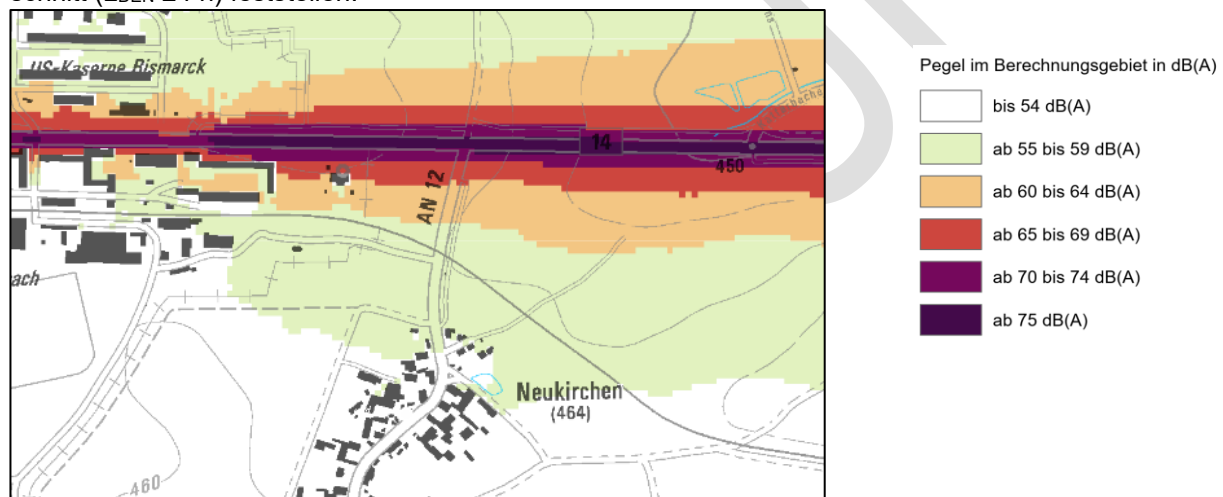
Immissionsschutz bzgl. Verkehrslärm

Nördlich der überplanten Flächen befindet sich die Verkehrsflächen der Bundesstraße B 14, in zentraler Lage quert die Kreisstraße AN 12 das Planungsgebiet von Süden nach Norden. Hieraus können Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das Planungsgebiet entstehen.

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

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 090-03092 vom Februar 2026) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und die vom Plangebiet ausgehenden zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und der TA Lärm verglichen.

Aus der Bundesstraße lassen sich gem. den Daten der Umgebungslärmkartierung 2022 (einzusehen über den Umweltatlas des Bay. Landesamtes f. Umwelt) nebenstehende Immissionsbelastungen im Durchschnitt (L_{DEN} 24 h) feststellen.



Im weiteren Planungsverlauf werden daher weitergehende Untersuchungen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm vorgenommen. Für die maßgeblichen Straßen wurden Verkehrszählungen durchgeführt und aufbauend darauf eine Verkehrsprognose erstellt. Hierbei werden die bestehenden Verkehrsbelastungen mit einer allgemeinen Verkehrsprognose sowie den prognostizierten Verkehrszusatzbelastungen aus den Planungen überlagert. Auf Basis dieser Prognosewerte wird dann eine Bewertung der Belastungen und auch eine Abwägung der Veränderung der Belastungen vorgenommen.

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen

Durch den Neubau von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets kommt es in der bestehenden Nachbarschaft zu Beurteilungspegeln bis zu 46/37 dB(A) Tag/Nacht.

Die Beurteilungspegel infolge des Neubaus von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets unterschreiten demzufolge an der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich. Aus dem Neubau von Verkehrsflächen entsteht somit kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Verkehrsrgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch erhebliche bauliche Eingriffe in öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommt es sowohl für die Bundesstraße B 14 als auch für die Kreisstraße AN 12 zu einer geringfügigen Gradientenänderung aufgrund zusätzlicher Abbiegebeziehungen. Weiterhin ist am Knotenpunkt B 14 / AN 12 der Bau einer Lichtsignalanlage vorgesehen.

Die o. g. Maßnahmen finden in einem räumlichen Abstand von mehr als 120 m zu den maßgeblichen Immissionsorten statt, so dass hieraus keine wesentliche Änderung nach dem Regelungsregime der 16. BImSchV gegeben ist und demzufolge hieraus somit auch kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) entsteht.

Verkehrsrgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans auf bestehenden Verkehrswegen. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher in Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrsrgeräuschen von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Das Plangebiet führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und dem Neubau von Verkehrsflächen zu einer Änderung der Verkehrsrgeräusche in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass in der bestehenden Nachbarschaft Pegeländerungen bis zu 1,1/1,7 dB(A) Tag/Nacht auftreten. Das Kriterium der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung für eine wesentliche Änderung ist demzufolge nicht erfüllt. Insofern lassen sich nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der bestehenden Nachbarschaft gegen Verkehrsrgeräusche ableiten.

Verkehrsrgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet durch die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden durch die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrswege die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) Tag/Nacht zwar regelmäßig eingehalten, jedoch entlang der Bundesstraße B 14 sowie im Bereich des Knotenpunkts mit der Kreisstraße AN 12 auch um bis zu 10/11 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei im Regelfall eine Überschreitung bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV als Abwägungsspielraum herangezogen werden kann, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Unterstellt man in der Bauleitplanung einen Abwägungsspielraum bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 69/59 dB(A) Tag/Nacht Gewerbegebiet (GE), sind die Bereiche mit höheren Überschreitungen einer weiterführenden Betrachtung zu unterziehen. Es sind Schallschutzmaßnahmen zu diskutieren, so dass in den betroffenen Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Januar 2018, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

In den Bereichen des Plangebiets mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Etwaige Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel in Form des Abrückens schutzbedürftiger Wohnnutzungen von den Plangebietsgrenzen bzw. in Form von zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen werden nicht weiterverfolgt.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist ein baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der DIN 4109.

Für verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, werden folgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

1. Im gesamten Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen.
2. Für Büronutzungen im Gewerbegebiet (GE) existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 70 dB(A) am Tag ist nicht erforderlich.

Anlagengeräusche durch Vorbelastung

Anlagengeräusche auf die bestehende Nachbarschaft gehen bereits von den bestehenden gewerblichen Betrieben aus, so dass eine relevante Vorbelastung bereits gegeben ist. Demzufolge ist anzunehmen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits teilweise ausgeschöpft sind. Zudem werden für weitergehende städtebauliche Entwicklungen Immissionskontingente vorgehalten.

Anlagengeräusche – Zusatzbelastung

Innerhalb des Plangebiets sind emissionsrelevante bauliche Nutzungen im Gewerbegebiet (GE) vorgesehen, die zu relevanten Geräuscheinwirkungen außerhalb des Plangebiets führen können (Zusatzbelastung).

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche wird das Plangebiet gegliedert und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 beschränkt. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 090-03092 vom Februar 2026) dargestellt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation erfolgt die Erarbeitung der Geräuschkontingente in der Art, dass die Zusatzbelastung tagsüber und nachts nicht relevant zur Gesamtlärmsituation in Hinblick auf den Gesetzeszweck gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm beiträgt.

Die Emissionskontingente werden für die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten Grundstücksflächen und die dargestellten Richtungssektoren festgesetzt. Die Anwendung der Relevanzgrenze wird zugelassen, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die aus den Emissionskontingenten und den richtungsbezogenen Zusatzkontingenten resultierenden Immissionskontingente I_{Im} entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Die Höhe der zulässigen Emissionskontingente liegt tagsüber oberhalb der (pauschalen) Annahmen der DIN 18005 für Gewerbegebiete (LW₅₀ = 60 dB(A)/m² tags und nachts). Im Nachtzeitraum liegt die Höhe der Emissionskontingente immissionsrichtwertbedingt deutlich unterhalb dieser pauschalen Annahmen. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen und zukünftige Nutzungen nicht unnötig einzuschränken, wird die Festsetzung richtungsabhängiger Zusatzkontingente vorgesehen. Es kann bei typisierender Betrachtung erwartet werden, dass die Emissionskontingente ausreichend hoch sind und sich die für ein Gewerbegebiet vorgesehenen Betriebe im Rahmen der Kontingente (bzw. sektorabhängige Zusatzkontingente) ohne Einschränkungen entwickeln können bzw. potentielle Konflikte bei verhältnismäßigem Aufwand durch technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden können.

Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis zur Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren zweckmäßig und möglich. Von weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan wird deshalb abgesehen.

Die Emissionskontingentierung reglementiert das zulässige Lärmpotential hinsichtlich der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der TA Lärm (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben somit nicht.

Fluglärm:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich die Kaserne von Katterbach, hier ist die Hubschrauberstaffel der US-Armee stationiert. Der US-Militärstandort Ansbach bildet die strategische Luftverkehrsdrehscheibe für die US-Landstreitkräfte in Europa. Der militärische Flugbetrieb ist gem. § 30 LuftVG i.V.m. Art. 57 des Zusatzabkommens zum NATO-Truppenstatut im Bereich des Planungsgebietes zulässig. Die Flugzeiten beschränken sich dabei im Wesentlichen auf den Tagzeitraum an Werktagen von 7.00 Uhr bis 24.00 Uhr. Es handelt sich bei den Flugimmissionsbelastungen nicht um einen dauerhaften oder regelmäßigen Betrieb, welcher im Sinne der maßgeblichen Normungen zum Immissionsschutz angemessen erfasst oder bewertet werden kann. Bzgl. der möglichen Immissionsbelastungen aus Anlagen zur Landesverteidigung ist in § 60 BImSchG dargelegt:

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
§ 60 Ausnahmen für Anlagen der Landesverteidigung

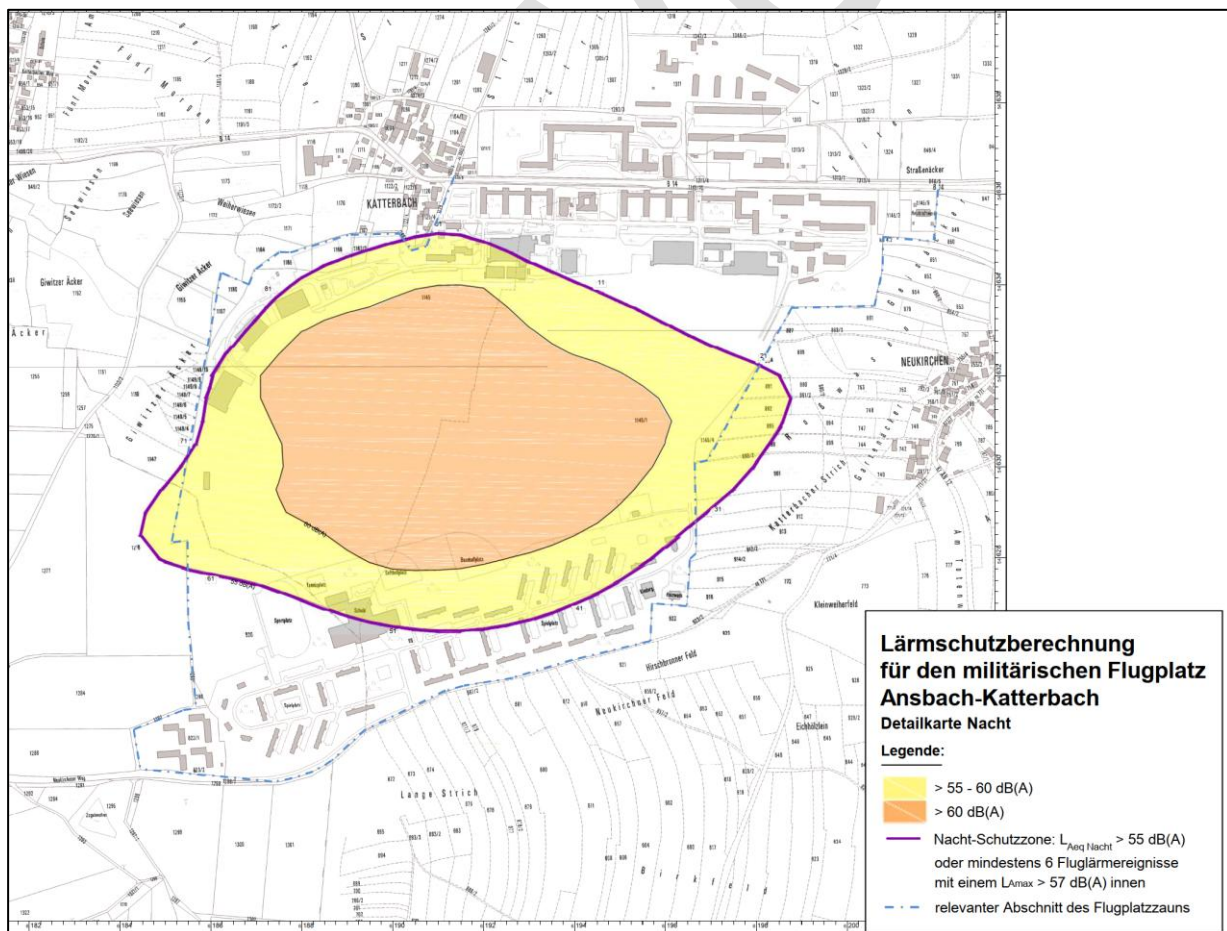
(1) Das Bundesministerium der Verteidigung kann für Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 1 und 3, die der Landesverteidigung dienen, in Einzelfällen, auch für bestimmte Arten von Anlagen, Ausnahmen von diesem Gesetz und von den

auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen zulassen, soweit dies zwingende Gründe der Verteidigung oder die Erfüllung zwischenstaatlicher Verpflichtungen erfordern. Dabei ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.

(2) Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist. Die auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Truppen dürfen bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die zur Verwendung in deren Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist.

Die sich aus dem Flugbetrieb ergebenden Immissionsbelastungen sind hier als dem Übungsflugbetrieb geschuldete besonderen Aufgaben des Militärstützpunktes zur Landesverteidigung im Rahmen der NATO-Vereinbarungen zu erachten und daher durch die Nutzer im Plangebiet zu dulden. Beschwerden und Ersatzansprüche diesbezüglich können seitens der Bauherren und Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Seitens der Bayerischen Staatsregierung wurde für die Flugplatz Katterbach in der Vergangenheit eine Emissionsermittlung durchgeführt, um zu prüfen, ob die Einrichtung eines Lärmschutzbereiches erforderlich ist. Im Ergebnis der damaligen Untersuchungen wurde festgestellt, dass notwendige Schutzzonen gem. FluLärmG sich am Tag ausschließlich auf das Flugplatzgelände selbst erstrecken und im Nachtzeitraum ca. 150 m nach Osten und Westen über das Flugplatzgelände hinaus erstrecken. Neukirchen als Ortsteil liegt jedoch ca. 300 m vom der Flugplatzgrenze entfernt. Nachstehende unmaßstäbliche Veröffentlichung des Bay. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zeigt die Ausdehnung der maßgeblichen Immissionsbelastungen im Nachtzeitraum:



https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/vum/luft/%C3%9Cbersichtskarte_%C3%A4rmschutzberechnung.pdf

Aus planerischer Sicht kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine hinreichend vertretbare Duldung möglicher Immissionsbelastungen aus dem militärischen Flugbetrieb gegeben ist.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung, die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich über die Kreisstraße AN 12 abgewickelt. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

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

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

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

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

Landwirtschaftliche Nutzungen

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

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

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

13. Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Für die als Gewerbeflächen vorgesehenen Bereiche wurden keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstigen Belastungen in relevantem Umfang festgestellt. Für eine Mischprobe nördlich der Bundesstraße im Bankettbereich der best. Bushaltestelle wurde eine geringe Belastung mit PFOS festgestellt. Diese ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als lokale Einzelbelastung unbekannter Herkunft zu erachten und steht nicht in Zusammenhang mit den Belastungen aus dem Militärgelände.

Im Zuge der Umsetzung sind entsprechend der geltenden Vorgaben aber weitergehende Haufwerksuntersuchungen vorgesehen. Soweit hierbei bisher unbekannte Belastungen auftreten, wird das weitere Vorgehen mit den Fachstellen abgestimmt, so dass Gefährdungen, insbesondere für die Unterlieger, ausgeschlossen werden können.

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 Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Weiterhin wurde für das Plangebiet eine Voruntersuchung auf mögliche Kampfmittelbelastungen vorgenommen. Diese ist ebenfalls als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigelegt. Entsprechend der Auswertung von Luftbildern und Kriegsberichten ist für das Plangebiet der Kampfmittelverdacht nicht auszuschließen. Gemäß Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) ist das Plangebiet der Kategorie 2 zuzuordnen: *„Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“*

Es wird empfohlen, Untergrundeingriffe in den als Kategorie 2 ausgewiesenen Bereichen durch vorgezogene kampfmitteltechnische Erkundungsmaßnahmen abzusichern. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, die betroffenen Flächen mittels geophysikalischer Prospektion zu untersuchen. Für Vorgaben zu Art und Umfang der notwendigen Erkundungsmaßnahmen empfehlen wir die Einbindung eines Fachplaners für Kampfmittelräumung. Im Vorfeld der Planung sollten sämtliche hinsichtlich der Fragestellung relevanten Daten zu den vorgesehenen Arbeitsbereichen (z. B. geologische Detailkarten, Baugrundgutachten, Spartenpläne etc.), sofern sie für den AG zugänglich sind, zusammengestellt und in die weiteren Planungen miteinbezogen werden, um eine zuverlässige Ermittlung des jeweils optimalen Erkundungsverfahrens für den Baubereich zu gewährleisten. Flächen der Kategorie 2 nach BFR KMR sind so lange als potenziell kampfmittelbelastet einzustufen bis durch entsprechende Messungen im Feld eine kampfmitteltechnische Freigabe erzielt wird. Die Ermittlung der tatsächlichen Kampfmittelbelastung und eine verbindliche kampfmitteltechnische Freigabe kann nur über eine technische Erkundung durch eine zugelassene Fachfirma nach §§ 7 und 20 SprengG erfolgen.

Die notwendigen Untersuchungen werden im Zuge der Vorbereitungen des Bodeneingriffes entsprechend durchgeführt.

14. Grünordnung

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

Die Festsetzungsmöglichkeiten wurden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den seit 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer

Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

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

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

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

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

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

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- Sträucher: Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- Solitärsträucher: SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- Kletter- und Schlingpflanzen: SOL, mB / i.C., H 60 - 100 cm
- Heckenpflanzen: He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

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

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

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes sind bereits Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden, für diese wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RSSB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RSSB und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.
- Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

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

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

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende und wiederverwendbare Oberboden getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten außerhalb zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

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

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

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

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

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

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

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 190.359 Wertpunkten. Die detaillierte Berechnung ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

14.2.2 Ausgleich

Ein unmittelbarer Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich. Im Sinne der guten Entwicklung des geplanten Gewerbegebiets wird der Ausgleich auf den externen Ausgleichsflächen mit den Fl. Nrn. 1396 und 1506, jeweils der Gemarkung Alberndorf geleistet. Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt geleistet:

Grundstück Fl. Nr. 1396, Gemarkung Alberndorf, mit 59.306 m²

Anteilige Anrechnung von 50.000 m² für CEF-Fläche zum Ausgleich der Feldlerche

Ausgangszustand:

Aufgrund der erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen für Eingriffe in fünf Reviere der Feldlerche wird nördlich des Ortsteils Alberndorf eine Extensivierung mit einem erweiterten Saatreihenabsand und Ackerbrachen auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche hergestellt. Der Ausgangszustand dieser CEF-Maßnahmenfläche ist intensiv genutztes Ackerland (A11). Die Umsetzung erfolgt vorgezogen zur Umsetzung der Baumaßnahmen.

Entwicklungsziel:

Entwicklung extensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit standorttypischer Segetalvegetation (A12). Im Sinne des naturschutzfachlich flächenbezogenen Ausgleichs wird von der aufgewerteten Fläche ein Teilbereich von 50.000 m² dem flächenbezogenen Wertpunktausgleich zugeordnet. Es wird eine Aufwertung von 100.000 Wertpunkten für die Entwicklung der extensiv bewirtschafteten Ackerfläche geschaffen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels:

Es werden die Maßnahmen CEF1 umgesetzt. Details sind unter Abschnitt 16 dargelegt.

Anteilige Anrechnung von 2.000 m² für CEF-Fläche zum Ausgleich des Rebhuhns

Ausgangszustand:

Aufgrund der erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen für Eingriffe in ein Revier eines Rebhuhns wird nördlich des Ortsteils Alberndorf ein Blühstreifen auf einer bisher intensiv genutzten Grünfläche hergestellt. Der Ausgangszustand dieser CEF-Maßnahmenfläche ist intensiv genutztes Ackerland (G11). Die Umsetzung erfolgt vorgezogen zur Umsetzung der Baumaßnahmen.

Entwicklungsziel:

Blühstreifen auf einem mäßig extensiven artenreichen Grünland (G212)

Im Sinne des naturschutzfachlich flächenbezogenen Ausgleichs wird von der aufgewerteten Fläche ein Teilbereich von 2.000 m² dem flächenbezogenen Wertpunktausgleich zugeordnet. Es wird eine Aufwertung von 10.000 Wertpunkten für die Entwicklung des Blühstreifens geschaffen.

Maßnahme zur Erreichung des Entwicklungsziels:

Zusätzlich ist auf der Fl. Nr. 1396, Gem. Alberndorf als Ersatz für das beeinträchtigte Bruthabitat des Rebhuhns ein mindestens 20 m x 100 m großer Blühstreifen direkt neben einer mindestens 0,8 ha großen Feldlerchen-Ausgleichsfläche angelegt werden. Der Streifen ist alle 5 Jahre umzubrechen, ansonsten aber nicht zu bewirtschaften. Der Umbruch des Streifens darf nur ab Anfang September bis Ende März erfolgen. Zur Anlage des Blühstreifens ist eine standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft zu wählen. Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1396, der Gemarkung Alberndorf, verbleibt eine Restfläche von 7.000 m², die nicht einer CEF-Maßnahme zuzuordnen ist. Diese Restfläche soll ebenfalls für die Kompensation herangezogen werden.

Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1506, Gemarkung Alberndorf, mit 10.677 m²

Ausgangszustand:

Die Fläche ist bisher sowohl intensiv genutztes Ackerland (A11) als auch Grünland (G11) einzuordnen.

Entwicklungsziel:

Mäßig extensives artenreiches Grünland (G212)

Maßnahme zur Erreichung des Entwicklungsziels:

Beide Teilbereiche sind nach der Ernte 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.

Auf beiden Ausgleichsflächen werden Aufwertungen von insgesamt 203.464 Wertpunkten erzielt. Der Ausgleichsbedarf von 190.359 Wertpunkten ist damit gedeckt und der Ausgleich sichergestellt. Die gesamte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Gemeinde bei Sachsen ein Gewerbegebiet im Norden des Gemeindegebietes für die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 10,8 ha. Die Flächen werden bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt. Am Ostrand bestehen Hecken- und Gehölzstrukturen, die als Biotop festgesetzt sind.

Mit den Planungen soll ein Beitrag zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage geleistet werden. Diese sollen als Ersatz für zeitnahe freiwerdende, aber aufgrund der umgebenden Bestandsstrukturen nicht mehr sinnvoll weiterentwickelbare Gewerbeflächen dienen. Es soll zudem die Möglichkeit zur Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für denselben Bereich durch die Gemeinde Sachsen b. Ansbach.

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

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

Die Gemeinde Sachsen bei Ansbach wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Gemeinde Sachsen b. Ansbach als Kommune im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach, der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt an einer der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Frühjahr 2024 und Frühjahr 2026 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Strukturen im Bestand erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlichlichen Bestandsnutzung als Ackerflächen ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. An das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B14 an, im Westen grenzen die Kasernenflächen des Militärstützpunktes in Katterbach an. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Westen nach Osten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 840 m fällt das Gelände dabei leicht um ca. 12,5 m nach Osten. Im näheren Umfeld sind südlich als Siedlungsstrukturen der Ortsteil Neukirchen der Gemeinde Sachsen b. Ansbach und nordöstlich der Ortsteil Külbingen der Gemeinde Petersaurach für das lokale Orts- und Landschaftsbild relevant. Darüber hinaus grenzen im Umfeld an das Planungsgebiet vorwiegend landwirtschaftliche Flächen an.

Das regionale Umfeld ist durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, der Bundesstraße 14 geprägt. Auch kennzeichnend für das Landschaftsbild ist der Wechsel von Wäldern mit landwirtschaftlichen Nutzflächen

sowie lokalen Siedlungsstrukturen der einzelnen Ortsteile der Gemeinden im Umfeld. Das Kasernengelände des Militärstützpunktes ist landschaftlichen Vorbelastung für die überplanten Flächen einzustufen.

Die Verkehrsbelastungen aus der Bundesstraße sowie der Kreisstraße als auch der Fluglärm aus dem Militärstützpunkt sind als negative Umweltvorbelastungen des Standorts einzustufen

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

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

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Blasensandsteins. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast vorherrschend Regosol, gering verbreitet (Acker) Pelosol aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) vorzufinden. Für eine Mischprobe nördlich der Bundesstraße im Bankettbereich der best. Bushaltestelle wurde eine geringe Belastung mit PFOS festgestellt. Diese ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als lokale Einzelbelastung unbekannter Herkunft zu erachten und steht nicht in Zusammenhang mit den Belastungen aus dem Militärgelände.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL5V eingeordnet. Die Ackerzahl variiert zwischen 39 und 44, die Grünlandzahl wird mit 42 bis 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der südlichen Frankenalb. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L3a „typischer Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

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

Auswirkungen

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch das Bebauungsverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und Veränderung der natürlichen Bodenzusammensetzungen. Es kommt zu Geländemodellierungen von Auffüllungen und ggf. auch Abgrabungen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen.

Die Böden sind in ihrer Struktur im Bestand weitgehend unversiegelt und erfüllen somit wichtige natürliche Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Insbesondere übernehmen sie die Produktionsfunktion (landwirtschaftliche Nutzung), die Filter- und Pufferfunktion (Rückhalt und Abbau von Stoffeinträgen).

Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erfolgt erhebliche bauliche Inanspruchnahme der betroffenen Fläche. Der Boden wird durch Beton- oder Asphaltaufbauten, Verkehrsfläche sowie Gebäude dauerhaft versiegelt. Damit gehen sämtliche natürlichen Bodenfunktionen in diesen Flächen verloren.

Die Versiegelung führt zu:

- einem irreversiblen Verlust der Produktionsfunktion (landwirtschaftliche Nutzung entfällt),
- einer Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktion, da Stoffrückhalt und Schadstoffabbau nicht mehr stattfinden,

Durch das Bebauungsverfahren wird somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor

Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen. Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

Die biotischen Bodenfunktionen werden durch die Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt. Die Lebensräume für Bodenfauna und Bodenflora gehen weitgehend verloren; eine natürliche Regeneration ist aufgrund der dauerhaften Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Ergebnis

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

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

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

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Allerdings ist in den Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung für den Geltungsbereich von Südwesten nach Nordosten ein wassersensibler Bereich verzeichnet. Hier besteht eine verrohrte Verbindung von einem Weiher in Neukirchen, unter der Bundesstraße B14 hindurch bis zum Rippbach in Külbingen. Der Ursprung des Rippbach ist ggf. auch in Schichtenwasseraustritten im nordöstlichen Rand des Plangebiets zu verorten. Durch die topografischen Verhältnisse sowie bekannte Ereignisse in der Vergangenheit ist mit nach Nordosten verlaufenden Abfluss von wild auf der Oberfläche abfließenden Starkregenereignissen im Plangebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird laut erstellten Bodengutachten unter Vorbehalt möglich sein. U. U. kann eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone realisiert werden.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Bursandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk. Grundwasser wurden im Nordosten oberflächennah angetroffen.

Für das Plangebiet sind aufgrund der Hinweise aus den HIOS-Karten sowie den bereits in der Vergangenheit Gefahren durch Starkregenabfluss nicht ausgeschlossen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben. Die erstellten Fließwegedarstellungen zeigen, dass sich durch wild abfließendes Niederschlagswasser u.U. Gefahren im Plangebiet selbst, aber auch im städtebaulichen Umfeld ergeben können.

Es kann zu Veränderung von Abflusswegen des wild abfließenden Niederschlagswasser kommen. Oberflächenabflüsse von Verkehrs- und Logistikflächen können mit Schadstoffen wie Mineralölen, Schwermetallen, Reifenabrieb, Feinstaub oder Streusalz belastet sein. Ohne geeignete Rückhaltungs-, Reinigungs- oder Rückhalteeinrichtungen besteht das Risiko einer Eintragung in Oberflächengewässer.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Es besteht eine entsprechende besondere Sorgfaltspflicht zur Vermeidung von Gefährdungen.

Die Bereiche mit Schichtenwasseraustritt (im Sinne der Quelllage des Rippbachs) sind möglichst nicht zu beeinträchtigen, den natürlichen Wasserzutritt zum Rippbach nicht zu beeinträchtigen.

Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert.

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

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

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

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

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

Ergebnis

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

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren Niederschlagshöhen im Sommerhalbjahr liegen bei 350 - 400 mm, im Winterhalbjahr bei 300 – 350 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,0 ° C. Die bestehenden Acker- und Grünflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Westen in Richtung Osten in die Siedlungsstrukturen von Külbingen einfließen. Östlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die übrigen Flächen werden entweder als Verkehrsflächen oder als gemischte Bauflächen der Kaserne Katterbach genutzt, dieser Sachverhalt mindert die Funktion der Kaltluftneuentstehung schon im Bestand.

Im Untersuchungsraum liegt die aktuelle Luftqualität im Wesentlichen im Bereich typischer ländlicher im Übergang zu städtisch geprägter Hintergrundbelastungen. Relevante Luftschadstoffe sind insbesondere Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀/PM_{2,5}) sowie flüchtige organische Verbindungen (VOC). Maßgeblich sind hier vorrangig die Verkehrswege im Umfeld. Punktquellen industrieller Emissionen sind im direkten Umfeld nur in geringem Umfang vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

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

Aus Bodenbewegungen und Transporten können Staubemissionen (PM₁₀/PM_{2,5}) entstehen. U.U. kann es zu temporäre Geruchsimmissionen in geringem Umfang kommen. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt und räumlich eng begrenzt auf den unmittelbaren Baustellenbereich.

Durch den Abtrag des Oberbodens für die Baumaßnahmen wird die, wenn auch geringe, noch vorhandene Retentionsfähigkeit in den Eingriffsflächen weiter minimiert. Die Feuchtepufferung wird aufgegeben, es kann zu einem leichten Anstieg der lokalen Temperaturverhältnisse kommen. Größer baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Acker- und Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen der Bundesstraße B 14 sowie den Kasernenflächen von Katterbach ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet. Grundsätzlich wirkt die zu erwartende Bodenversiegelung durch die damit einhergehende gewisse Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse negativ auf das Kleinklima im Umfeld.

Der weitestgehende Erhalt der Hecken- und Gehölzbestände im Osten vermeidet Eingriffe in für das Schutzgut höherwertig einstufende Bereiche. Die dort geplanten zusätzlichen Pflanzungen stärken den Bereich.

Bezüglich der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, insbesondere der Bundesstraße B14 zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft. Für das Gewerbegebiet sind klimarelevante Emissionen insbesondere aus folgenden Quellen zu erwarten:

- zusätzlicher motorisierter Verkehr (CO₂-Emissionen als Hauptanteil),
- Energiebedarf der Gebäude (Heizung, Kühlung, Stromverbrauch),
- ggf. prozessbedingte Emissionen einzelner Betriebe,
- mögliche Verlustemissionen aus Kälte- und Klimatechnik.

Lokal kann es zu geringen Veränderungen des Mikroklimas kommen. Durch die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung treten in dem Regeln folgende Effekte auf:

- Zunahme versiegelter Flächen mit Reduktion der natürlichen Verdunstungsleistung,
- erhöhte Oberflächentemperaturen infolge dunkler Dach- und Asphaltflächen,
- potenzielle Beeinträchtigung des lokalen Kaltluftabflusses durch neue Baukörper,
- geringere nächtliche Abkühlung und leicht verstärkte Wärmeinselbildung

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

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als moderat im Zusammenhang mit der bestehenden Bundesstraße B14 einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die Art und Höhe der Emissionen variieren abhängig von der konkreten Nutzung, der Verkehrsbelastung sowie den eingesetzten technischen Anlagen.

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

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

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

Die treibhausgasrelevanten Emissionen steigen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs sowie des Energiebedarfs der neuen Betriebe an. Diese Auswirkungen sind im gesamtregionalen Kontext als gering bis mittel einzustufen, können jedoch je nach Nutzungsstruktur der Einzelbetriebe variieren. Die mikroklimatischen Veränderungen wirken überwiegend lokal und sind typisch für Gewerbeentwicklungen. Eine deutliche Beeinträchtigung großräumiger klimatischer Prozesse ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering zu bewerten, insbesondere wenn Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung umgesetzt werden.

Ergebnis

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

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Geltungsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Verkehrsflächen der Bundesstraße B14 sowie die Kasernenflächen von Katterbach an. Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet) betroffen.

Die bestehenden Feldgehölze im Osten sind zudem als Biotop kartiert, hier werden wecken und Feldgehölze in der Umgebung von Thundorf und Neukirchen beschrieben.

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

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Planungsgebiet fünf Feldlerchenpaare und eine Wiesenschafstelze vorgefunden. Im Bereich der Feldgehölze und Randstrukturen wurden Klappergrasmücken, Goldammern, ein Bluthänfling, Stieglitze und ein Rebhuhn angetroffen. Gerade im Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen im Westen, im Bereich der Kaserne der US-Armee ist zudem mit den typischen Allerweltsarten im Siedlungszusammenhang zu rechnen.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft. Durch die Vorbelastung der B14 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

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

Durch den notwendigen Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen am Ostrand werden Eingriffe in wichtige biotopvernetzende Strukturen vermieden. Bereits baubedingt wird den im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Reviere der Feldlerche sowie der Wiesenschafstelze der Lebensraum entzogen. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zur Umsetzung der Planungen vorgezogene ökologische Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese sind zwingende Voraussetzung. Deren Wirksamkeit muss vor Beginn des Bodeneingriffs gegeben sein. Darüber hinaus wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Die geplanten Gehölze entlang der Gebietsgrenzen im Osten und Norden schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Hecken und Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

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

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

Im Rahmen der saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst und verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind. Die vier Brutreviere der Feldlerchen, das Quartier der Wiesenschafstelze sowie eines Rebhuhns werden im Rahmen der vorgezogene ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert, weitere Auswirkungen auf potenziell mögliche Arten sind durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen hinreichend minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Durch die wenig attraktive Lage im Nahbereich der B 14 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

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

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

Ergebnis

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

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt an die Kasernenflächen von Katterbach an, eine direkte Anbindung an Wohnbauflächen ist nicht vorhanden.

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

Die Flächen liegen nördlich der Siedlungsflächen von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen b. Ansbach.

Im Westen grenzt das Kasernengelände von Katterbach an, hier ist die Hubschrauberstaffel der US-Armee stationiert, hier ist deshalb mit Fluglärm zu rechnen. Aus den bestehenden übergeordneten Straßen entstehen Verkehrslärmbelastungen für die überplanten Flächen als auch das städtebauliche Umfeld.

Die südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsflächen der Bundesstraße B14 nördlich der überplanten Flächen (Verkehrslärm) sowie aus den landwirtschaftlichen Betrieben im weiteren Umfeld (Geruchsbelastungen) entstehen.

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

Entlang der Bundesstraße B 14 im Norden und auch entlang der Kreisstraße AN 12 ist ein überregionaler Radweg verortet.

Auswirkungen

Die Realisierung eines Gewerbegebietes führt zu verschiedenen direkten und indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere im Hinblick auf Gesundheit, Wohlbefinden, Wohnqualität sowie die Sicherheit der Bevölkerung. Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen

des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ortsverträglich reguliert.

Durch den Betrieb gewerblicher Anlagen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen kann es zu einer Erhöhung von Luftschadstoffkonzentrationen kommen. Vor allem Stickoxide, Feinstaub und flüchtige organische Verbindungen können in Abhängigkeit von den jeweiligen Betriebsprozessen und der Zahl der täglichen Fahrzeugbewegungen die Luftqualität beeinträchtigen. Empfindliche Personengruppen wie Kinder, ältere Menschen oder Personen mit Atemwegserkrankungen können hierdurch belastet werden. Ebenso können bei bestimmten gewerblichen Tätigkeiten Geruchsemissionen auftreten, die trotz Einhaltung geltender Regelwerke (z. B. GIRL) das subjektive Wohlbefinden in angrenzenden Wohnbereichen mindern.

Eine weitere wesentliche Auswirkung ergibt sich durch Lärmemissionen, die sowohl aus dem innerbetrieblichen Geschehen als auch aus dem An- und Abfahrtsverkehr resultieren. LKW-Verkehre, Maschinenbetrieb und technische Aggregate können insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets zu relevanten Beeinträchtigungen führen. Mögliche Folgen sind Schlafstörungen, Einschränkungen der Erholungsqualität und ein erhöhtes Stressniveau. Da im näheren Umfeld keine relevanten schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Mit der Zunahme des Kfz-Verkehrs sind außerdem Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit verbunden. Besonders Fußgänger und Radfahrer können durch erhöhte Verkehrsströme und Schwerlastverkehrsanteile stärker gefährdet werden. Zusätzlich können Abgas- und Lärmbelastungen auf den angrenzenden Straßenräumen ansteigen. Eine sorgfältige verkehrsplanerische Einbindung des Gewerbegebiets ist daher wesentlich.

Auch Lichtemissionen, beispielsweise durch Parkplatz- oder Fassadenbeleuchtungen sowie Betriebsabläufe in den Abend- und Nachtstunden, können zu Beeinträchtigungen beitragen. Insbesondere in der Nähe von Wohngebieten ist mit potenziellen Auswirkungen auf den Schlafrhythmus und das subjektive Empfinden der nächtlichen Umgebung zu rechnen. Moderne, gerichtete und blendarme Beleuchtungssysteme können diese Effekte jedoch deutlich reduzieren.

Die Errichtung eines Gewerbegebiets führt zudem zu Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes, welche das Wohlbefinden der örtlichen Bevölkerung beeinflussen können. Besonders sensibel ist dies in Bereichen mit bisher vorwiegend landschaftsbezogener oder erholungsorientierter Nutzung. Durch geeignete städtebauliche und gestalterische Maßnahmen (z. B. Eingrünung, Höhenbegrenzungen, Fassadengestaltung) können negative visuelle Wirkungen jedoch gemindert werden. Ebenso kann die Erholungsfunktion angrenzender Grün- oder Freiräume beeinträchtigt werden, beispielsweise durch Lärm oder gestiegene verkehrliche Belastungen.

In Abhängigkeit von der Art der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe können Gefahrenpotenziale entstehen, etwa durch den Umgang mit Gefahrstoffen oder durch Betriebsabläufe, die unter die Störfall-Verordnung fallen. Solche Risiken betreffen vor allem das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung und erfordern geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen, Notfallkonzepte und ggf. die Einhaltung von Sicherheitsabständen.

Neben den potenziellen Belastungen ergeben sich aus der Entwicklung eines Gewerbegebiets auch positive Wirkungen für die Bevölkerung. Hierzu zählen insbesondere die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, wirtschaftliche Impulse sowie Verbesserungen in der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur. Diese sozialen und wirtschaftlichen Effekte wirken sich auf die Lebensbedingungen der Bevölkerung in der Regel günstig aus.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die Kreisstraße AN 12, außerhalb des bebauten Ortszusammenhangs. Die durch Baumaßnahmen

eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm von der Bundesstraße B14 wurden im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens untersucht. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Empfehlungen zum Immissionsschutz, die dem Schutz der Menschen im Planungsgebiet dienen sind als Festsetzungen in Bebauungsplan zu übernehmen.

Aus dem Betrieb entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Das erstellte Schallschutzgutachten zeigt auf, dass bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Betriebslärms gegenüber den Bestandsstrukturen keine übermäßig negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für die im Plangebiet zu erwartenden Immissionsbelastungen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, welche die Auswirkungen soweit beschränken, dass die Auswirkungen als verträglich zu erachten sind.

Hinsichtlich der Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm wurden vom Gutachter ebenfalls Festsetzungen getroffen, die gesunde Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sicherstellen sollen.

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

Die bestehenden Radwege entlang der klassifizierten Straße werden von der vorliegenden Planung in ihrer Funktion nicht eingeschränkt. Es wird im Kreuzungsbereich B14 / AN 12 die Querung der Bundesstraße mittels der geplanten Signalisierung erleichtert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

Ergebnis

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

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

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ zugeordnet. Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Neukirchen, einem Ortsteil von Sachsen b. Ansbach, mit direktem Anschluss an die Verkehrsflächen der Bundesstraße B14. Im Umfeld schließen vorwiegend weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Am Westrand befindet sich eine Hecken- und Gehölzstruktur, welche als Eingrünung der Kaserne von Katterbach dienen und das lokale Ortsbild zusammen mit den Grünstrukturen der bestehenden Siedlungsflächen prägen.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Westen nach Osten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 840 m fällt das Gelände dabei leicht um ca. 12,5 m nach Osten. Die Flächen dieses Geltungsbereichs befinden sich im Besitz der Gemeinde Sachsen b. Ansbach und werden zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Als landschaftsprägende Elemente sind im weiteren städtebaulichen Umfeld sind die umfangreichen Kasernenanlagen von Katterbach im Westen sowie die Bundesstraße B14 im Norden. Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld von Wechsel von Ackerflächen, Waldflächen, Feldgehölzbeständen und den Siedlungsstrukturen geprägt.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Naturräumliche Strukturen wie Grünland, Gehölze, Feldfluren oder unversiegelte Offenflächen werden durch bauliche Anlagen, Verkehrserschließung und technische Infrastruktur überformt. Durch neue Baukörper, Beleuchtung, Verkehrsbewegungen und zusätzliche technische Einrichtungen wirkt das Gewerbegebiet landschaftsbildprägend und kann die ästhetische Wahrnehmung sowie die Erholungsfunktion der Landschaft beeinträchtigen. Die Auswirkungen sind meist langfristig bis dauerhaft.

Mit den vorliegenden Planungen kann aber auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden. Somit werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

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

Die Inanspruchnahme von Fläche zählt zu den zentralen Auswirkungen eines Gewerbegebietes. Durch Neubebauung und Erschließung kommt es zur Umwandlung bislang unversiegelter oder landwirtschaftlicher Flächen in versiegelte Nutzflächen, wodurch natürliche Bodenfunktionen gemindert oder dauerhaft verloren gehen. Zudem werden Flächen dauerhaft aus dem Naturhaushalt herausgenommen; dies hat Auswirkungen auf Stoffkreisläufe, Grundwasserneubildung und ökologische Vernetzungen

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zugunsten eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen baulichen Strukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Unter Berücksichtigung der im weiteren Umfeld bestehenden Kasernenanlagen auf einem Höhenrücken, welche insbesondere die Fernwirkung im Landschaftsbild bestimmen, wird hier aber noch von einer Verträglichkeit ausgegangen.

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, ca. 260 m südlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte evangelische Kirche aus dem 14. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, eine Freilandstation des Mesolithikums, befindet sich 470 m westlich.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis

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

15.2.8 Wechselwirkungen

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

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

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

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

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

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

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasserhaushalt

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

Schutzgüter Klima/Luft

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

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

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

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

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen östlich des Altmühlsees sollen die Wiesenbrüterkulisse verbessern.

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Landschaft / Fläche

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativprüfung wurden alternative Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die derzeitigen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Sachsen b. Ansbach sind nahezu vollständig ausgelastet. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits

durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Frühjahr 2024 und Frühjahr 2026 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde Sachsen bei Ansbach wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordrand von Sachsen bei Ansbach, soll auf einer Fläche von ca. 10,8 ha ein Gewerbegebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld vorrangig an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Siedlungsflächen der Kaserne von Katterbach an.

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

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

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

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

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach im vergangenen Jahr eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Die Ergebnisse aus dieser artenschutzrechtlichen Prüfung fließen an dieser Stelle in die Planung ein.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vier Feldlerchen-Brutpaare im Plangebiet festgestellt, ein zusätzliches Revier wird von dem Vorhaben beeinträchtigt. Des Weiteren wurde ein Revier der Wiesenschafstelze ermittelt, welche durch die Planungen beeinträchtigt sind. Östlich des Plangebietes wurden am Rand der überplanten Flächen ein Rebhuhn ermittelt. Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

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

- M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeit für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- M02:** Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.
- M03:** Um Störungen und Verluste von brütenden Rebhühnern zu vermeiden, darf die Baufelderäumung nicht innerhalb deren Brutzeit (Anfang April bis Mitte September) erfolgen. Um eine Besiedelung des Baugebietes zu verhindern, muss vor und während der Bauphase der Bewuchs im gesamten Vorhabengebiet durchgehend niedrig gehalten werden.
- M04:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M05:** Um eine Beeinträchtigung von Bruthabitaten der Feldvögel zu vermeiden, muss die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich erfolgen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- M06:** Die Hecken innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend des Vorhabengebietes dürfen während der Bauphase nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu diesen während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf in diesem Zeitraum weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum

Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten in den Monaten März bis September eine nicht verrückbare Abgrenzung in Form eines Bauzauns zu errichten.

M07: Die Hecken, Gehölze und Altgrasstreifen im Untersuchungsgebiet (orange Markierungen in Abb. 7) sind als Bruthabitat für Heckenbrüter zu erhalten. Dazu muss ein Abstand von mindestens fünf Metern als Puffer zu den Strukturen eingehalten werden. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Kann der Abstand zwischen Bebauung und Hecke nicht eingehalten werden, sind Ausgleichshabitate gemäß der CEF-Maßnahme 03 anzulegen.

M08: Die an die Ausgleichsflächen und an die geplante Bebauungsfläche angrenzenden Feldwege im Untersuchungsgebiet dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.

M09: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

M10: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten; Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

M11: Eine ökologische Baubegleitung ist zwingend erforderlich. Es ist vorteilhaft, wenn verschiedene CEF-Maßnahmen zusammengelegt werden.

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

- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

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

Aufgrund des nicht vermeidbaren Eingriffs in die Brut- und Fortpflanzungshabitate von Feldlerchenrevieren, der Wiesenschafstelze und des Rebhuhns sind zwingend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu

vermeiden. Der Gutachter hat hierzu Maßnahmen in seinem Gutachten beschrieben. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden geeignete Flächen im Gemeindegebiet, welche im öffentlichen Eigentum sind, identifiziert und die hierfür geeigneten Maßnahmen festgesetzt.

CEF01: Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für fünf Reviere der Feldlerche durchzuführen.

Hierzu ist auf der Ackerfläche Fl. Nr. 1396, Gem. Alberndorf eine Teilfläche von mind. 5,0 ha die landwirtschaftliche Nutzung durch Anwendung eines erweiterten Saatreihenabstandes zu extensivieren. Es ist vorrangig Wintergetreide im doppelten (mind. 20 cm) oder dreifachen Saatreihenabstand (mind. 30 cm) anzupflanzen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Eine mechanische Unkrautbekämpfung ist im Zeitraum vom 15.03. bis 31.07. eines Jahres nicht zulässig. Eine jährliche Rotation auf dem Flurstück ist zulässig. Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Zusätzlich sind zur Strukturanreicherung auf dem Flurstück zwei jeweils 20 Meter Breite und 200 Meter lange Brachestreifen anzulegen. Diese sind parallel zur Straße im Süden mit einem Abstand von mindestens 50 Metern zur südlichen Flurstücksgrenze sowie 50 Metern zueinander anzulegen. Die Streifen sind jeweils zur Hälfte im zweijährigen Turnus durch eine nichtwendendes Bodenverfahren (Eggen, Grubbern, o. ä.) in der Zeit zwischen dem 01.08. und dem 14.03. eines Jahres umzubrechen, sodass jeweils die Hälfte eines jeden Streifens als Winterlebensraum zur Verfügung steht. Das Mulchen ist unzulässig. Eine weitere Bearbeitung dieser Brachestreifen ist nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

CEF02: Als Ersatz für das Bruthabitat des Rebhuhns wird ebenfalls auf der Fläche Fl.Nr. 1396 der Gemarkung Alberndorf ein mindestens 20 m x 100 m großer Blühstreifen direkt neben einer mindestens 0,8 ha großen Feldlerchen-Ausgleichsfläche angelegt werden. Der Streifen ist alle 5 Jahre umzubrechen, ansonsten aber nicht zu bewirtschaften. Der Umbruch des Streifens darf nur ab Anfang September bis Ende März erfolgen. Zur Anlage des Blühstreifens ist eine standortspezifische Saadmischung regionaler Herkunft zu wählen. Das Mulchen ist unzulässig.

Zusätzlich hat der Gutachter folgende Empfehlungen formuliert, die im Rahmen der Planungen zu beachten sind:

M12: Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen. Der Bordstein ist alle 20 m abzusenken.

M13: Um Lebensraum für Kleintiere zu bieten sollen die Wurzelstöcke von gefälltten Gehölzen an geeigneten Stellen angebracht werden.

M14: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

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

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

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

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher. Es ist davon auszugehen, dass unter Einhaltung der festzusetzenden Vermeidungs- sowie der CEF-Maßnahmen nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Ansbach bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Gemeinde Sachsen b. Ansbach als Kommune im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach, der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Landesplanung

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

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

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

Die Gemeinde Sachsen b. Ansbach wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Ansbach als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß

Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

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

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

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

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Sachsen b. Ansbach als Kommune im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung definiert.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

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

Der Regionalplan sieht für den Stadt- und Umlandbereich von Ansbach vor, dass dieser „als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung der Region nachhaltig entwickelt werden“ soll (vgl. RP8 2.2.2.2). „Dabei soll dieser auch zur Entlastung des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen beitragen und durch Vernetzung mit diesem in seiner Standortqualität verbessert werden.“

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.3 sicherzustellen, dass „die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen bevorzugt [...] in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen [...] bereitgestellt werden.“

Im Regionalplan ist für den Bereich südlich von Neukirchen und nördlich des Kernorts Sachsen ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet gem. Ziel 7.1.3.2 festgesetzt. Hier wird definiert: „in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Der Nahbereich um die Siedlungsflächen von Neukirchen sowie die Flächen bis zur Bundesstraße B14 sind nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet festgesetzt, so dass hier eine Überplanung der Flächen den Zielen des Regionalplans nicht widerspricht.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Sachsen b. Ansbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können bei der Gemeinde Sachsen b. Ansbach, Hauptstraße 22, 91623 Sachsen b. Ansbach eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Gemeinde Sachsen b. Ansbach, www.sachsen-b-ansbach.de einsehbar oder können unter Tel. 09827/9220-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Neukirchen“ in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Fachbeitrag zur spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, 07/2025, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach
- Schalltechnischen Untersuchungen, Bericht Nr. 090-03092, erstellt durch Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Mußstraße 18, 96047 Bamberg
- Lageplan Bestandseinschätzung überplante Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan Eingriffsbewertung überplante Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Historische Erkundung und Luftbildauswertung zur Bewertung möglicher Kampfmittelbelastungen, Bericht PD 25249-LBA vom 05.09.2025, erstellt durch PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH, Am Stadtgraben 5, 97359 Schwarzach am Main
- Baugrundgutachten, Projektnummer 2025_098G01, Stand 25.11.2025 erstellt durch Geotechnik Platzer Ingenieurbüro, Coburger Straße 69, 91056 Erlangen
- Verkehrsuntersuchung Stand Dezember 2025, erstellt durch T+T Verkehrsmanagement GmbH, Im Steingrund 3, 63303 Dreieich

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.07.2025

Zuletzt geändert am 09.02.2026

Sachsen b. Ansbach, den

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

Gemeinde Sachsen b. Ansbach
Bernd Meyer
Erster Bürgermeister