



Markt Flachslanden

Landkreis Ansbach

Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Kellerfeld II“** mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

ENTWURF / Stand 14.07.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3. Vorgaben übergeordnete Planungen	5
3.1. Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern).....	5
3.1.2. Regionalplan Region Westmittelfranken	7
3.2. Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Flachslanden.....	8
4. Bedarfsbegründung.....	9
5. Alternativen	9
6. Planinhalt und Festsetzungen	10
6.1. Flächenbilanz.....	10
6.2. Textliche Festsetzungen	10
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7.1. Erschließung.....	12
7.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung.....	12
8. Grünordnung.....	13
9. Artenschutzrechtliche Prüfung	13
10. Immissionsschutz.....	14
11. Denkmalschutz	15
12. Brandschutz	15
Anlagen:	16

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Nachdem in der Marktgemeinde Flachslanden nach wie vor die Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen besteht und die Grundstücke in den angrenzenden bestehenden Gewerbegebieten „Kellerfeld“ und „Im Gründlein“ bereits verkauft sind, soll zur Schaffung weiterer gewerblichen Bauflächen, der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kellerfeld II“ aufgestellt werden. Konkret hat ein in ortsansässiges Unternehmen hat Bedarf an einem freien Gewerbegrundstück mit einer Größe von ca. 5.000 m², für den erforderlichen Neubau seines Betriebes.

Innerörtliche Potentialflächen für Gewerbeansiedlungen stehen nicht zur Verfügung.

Der Markt Flachslanden ist bestrebt, die erforderlichen Bauflächen bereitstellen zu können, um zukünftig weitere gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die baurechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in verträglichem Maße zu schaffen.

Die Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung:

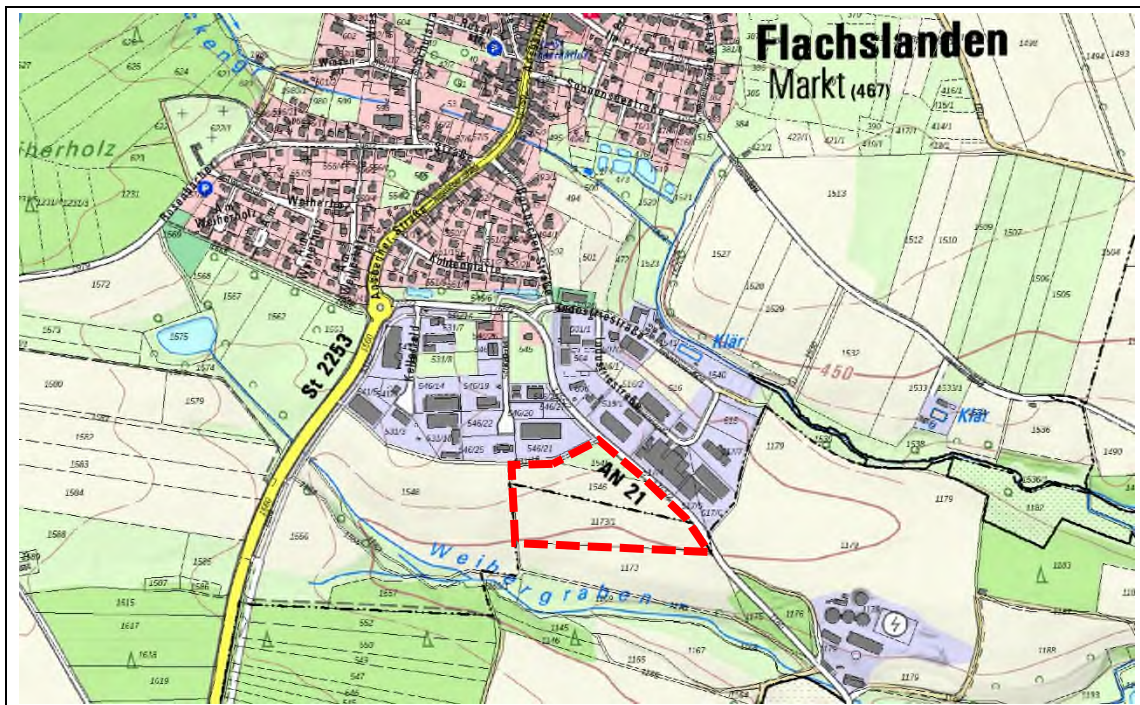
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Markt Flachslanden liegt im nördlichen Bereich des Landkreis Ansbach, ca. 3 km nordöstlich der B13.

Die bestehenden Gewerbegebiete entwickelten sich am südlichen Ortsrand von Flachslanden in verkehrsgünstiger Lage. Der Planbereich befindet sich direkt angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete, südlich des Gewerbegebiets „Kellerfeld“ und westlich des Gebietes „Im Gründlein“.

Abb. 1



Topografische Karte mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummern 1545 und 1546 der Gemarkung Flachslanden und des Flurstücks 1173/1 der Gemarkung Kettenhöfstetten und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,51 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen best. Wirtschaftsweg, Flurnummer 1544, Gmkg. Flachslanden und im weiteren Verlauf durch das Gewerbegebiet „Kellerfeld“
- Im Osten durch die Kreisstraße AN21, Flurnummer 1755/2, Gmkg. Flachslanden und im weiteren Verlauf durch das Gewerbegebiet „Im Gründlein“
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Flurnummer 1173 Gmkg. Kettenhöfstetten
- Im Westen durch einen best. Wirtschaftsweg, Flurnummer 1171, Gmkg. Kettenhöfstetten und im weiteren Verlauf durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

3. Vorgaben übergeordnete Planungen

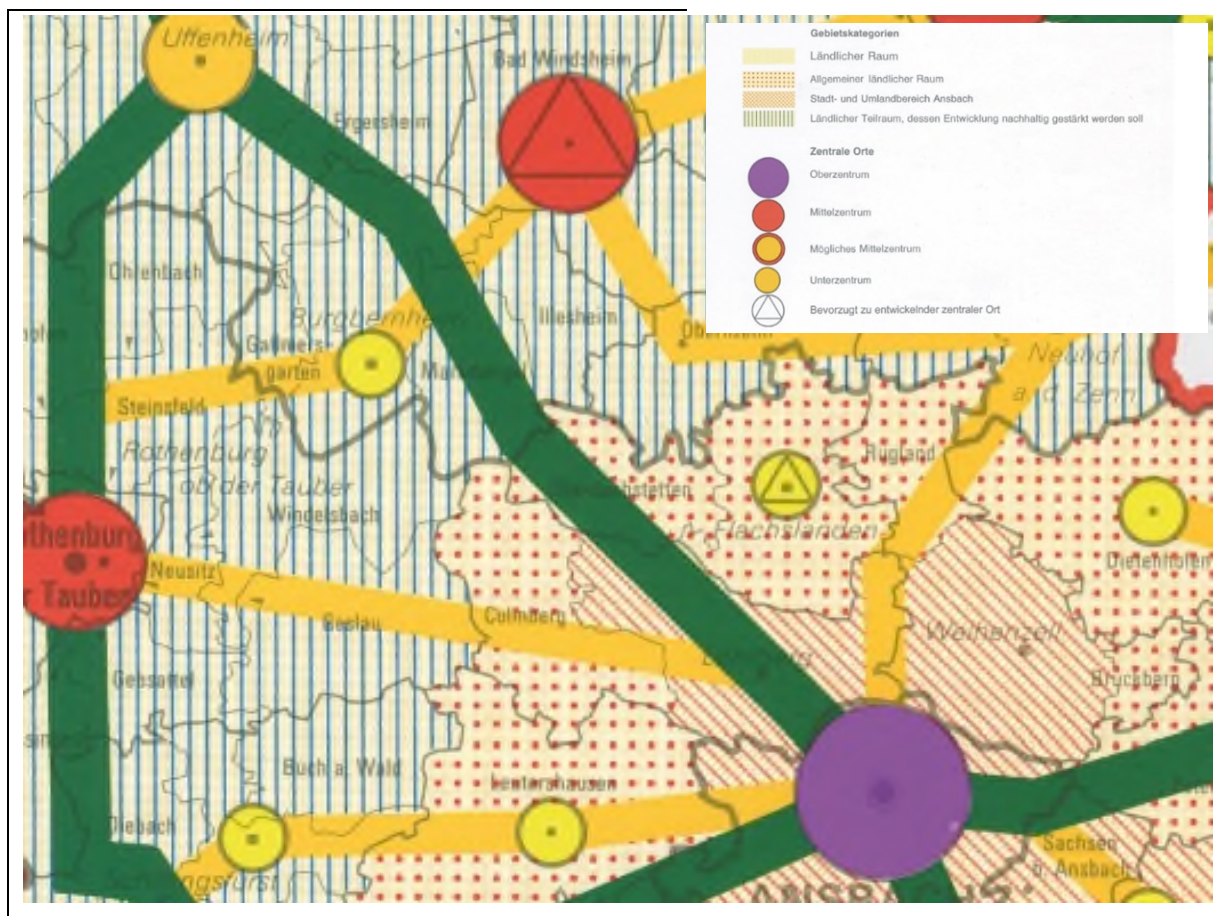
3.1. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Der Markt Flachlanden liegt im allgemein ländlichen Raum und ist als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Südwestlich führt eine Verbindung regionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Neustadt an der Aisch verbindet und südwestlich führt eine Verbindung überregionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach mit dem Unterzentrum Uffenheim verbindet.

Abb. 2



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.3.2 Abs. 2: Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet werden.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

3.1.2. Regionalplan Region Westmittelfranken

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8)

1.2 Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden. Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RPV 3.1.1 Siedlungswesen

(Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

(Z) Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

RP 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

RP 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

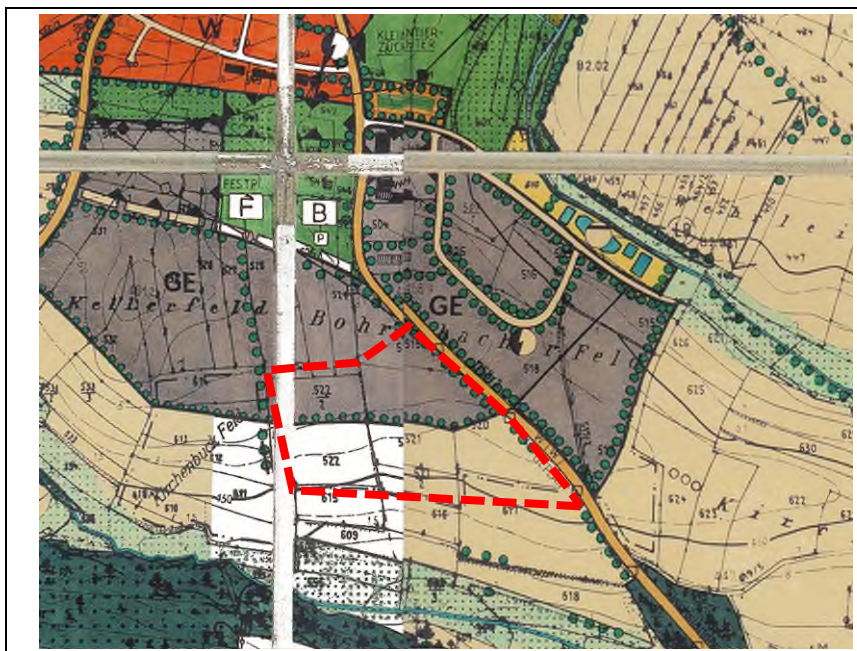
5.1.1.2 Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

5.1.1.3 In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Bereich bestehender Gewerbeflächen.

3.2. Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Flachslanden

Abb. 3



Auszug Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Flachslanden (ohne Maßstab), mit Geltungsbereich

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Flachslanden bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um ein sinnvolles Gewerbegebiet entwickeln zu können, ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. Bedarfsbegründung

Der Bedarf neuer Gewerbeflächen wird begründet sich durch die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik, die aufgrund der Entwicklung der Einwohner, der Arbeitsplätze, sowie der Gewerbesteuer beurteilt wird.

Die Gemeinde Flachslanden verzeichnet in den letzten Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung und eine positive Einwohnerentwicklung. Die Einwohnerentwicklung begründet sich durch ein positives Wanderungssaldo. Lt. Altersstruktur der Gemeinde, hat Flachslanden einen Zuwachs an jungen Familien, da die unter 6-Jährigen und die 30–40-Jährigen im Vergleich zu 2011 einen Anstieg verzeichnen können.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist in den letzten Jahren um 1 % gestiegen, was auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung hinweist. Ebenso entwickeln sich die Gewerbesteuereinnahmen positiv.

Konkret hat ein ortsansässiger Betrieb Bedarf an Gewerbeflächen angemeldet, der nicht innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete gedeckt werden kann. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen können bestehende Arbeitsplätze gesichert werden und neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was sich weiterhin positiv auf die Gemeindeentwicklung auswirkt.

Die Gemeinde verfügt wie beschrieben über keine gemeindlichen Gewerbeflächen und kann somit keine Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe und Neuansiedlungen bieten. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Stärkung der örtlichen Wirtschaft sowie der langfristigen Sicherung der kommunalen Einnahmen.

5. Alternativen

Die gewerbliche Entwicklung in Flachslanden entstand aufgrund der bestehenden überörtlichen Verkehrsanbindung im Süden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

Eine Alternative stellt grundsätzlich die Fläche westlich der Staatsstraße dar. Da hier aber keine Anbindung durch bestehende Verkehrswege an das überörtliche Verkehrsnetz besteht, die Fläche nicht als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist und direkt an das bestehende Wohngebiet angrenzt, wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.

Mit der vorliegenden Planung kann das bestehende Gewerbegebiet bedarfsgerecht erweitert werden und teilweise eine bestehende Flächenreserve genutzt werden. Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird eine sinnvolle Abrundung am südöstlichen Ortsrand geschaffen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	3,51 ha
Gewerbeflächen	2,66 ha
Grünflächen mit Rückhaltegraben, Rückhaltefläche und Ablaufgraben	0,30 ha
Ausgleichsmaßnahme Hecke	0,28 ha
Ausgleichsmaßnahme Baumreihe	0,27 ha

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

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Kellerfeld II“ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Festsetzungen:

6.2. Textliche Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

- **Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO) im Geltungsbereich erfolgt, um die gewerbliche Nutzung auch für kleinere und mittelständische Betriebe verwirklichen zu können. Weiterhin kann der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können, in diesem Bereich gefolgt werden. Rahmenbedingungen, die sich aus der lärmtechnischen Begutachtung ergeben, werden übernommen, um das Funktionieren des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - werden als unzulässig festgesetzt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) bestimmt.

Es ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 10 Meter über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die jeweils im Planteil festgesetzte Bezugshöhe.

In den Bauanträgen sind jeweils nachweisbare, vorhandene Geländeprofile einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Angaben sind auf NormalhöhenNull (NHN) zu beziehen.

Das Grundstück soll effizient genutzt werden. Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 80 von 100 (GRZ 0,8). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand.

Die Bezugshöhe orientiert sich an dem bestehendem Geländeniveau.

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

Es wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass auch Baukörper mit Längen über 50 m zulässig sind.

6.2.4. Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese sind mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie und zur äußeren Grenze festgesetzt, so dass die gewerblichen Bauflächen flexibel genutzt werden können.

6.2.5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Dächern, Einfriedungen, sowie zulässigen Auffüllungen in Zusammenhang baulicher Anlagen, sind erforderlich, um die nötige Gestaltungsqualität und um eine gute Einfügung in die Umgebung sicherzustellen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Kreisstraße AN 21. Diese schließt im weiteren Verlauf an die Staatsstraße St 2253 an. Nordwestlich in ca. 3 km Entfernung verläuft die Bundesstraße B13, das Gewerbegebiet ist somit direkt an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

Die Kreisstraße AN 21 grenzt direkt östlich an das Plangebiet. Die Bauverbotszone (15 m) entlang der Kreisstraße ist im Planteil dargestellt und kann bei dem geplanten Vorhaben eingehalten werden. Die Baubeschränkungszone (30 m) ist ebenfalls im Planteil nachrichtlich dargestellt.

Die Detailplanung der Anbindung an die Kreisstraße erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger. Die Einmündung wird mit einem Tropfen und großzügigen Einmündungsradien geplant, um die Abbiegevorgänge zu optimieren.

Die freizuhaltenden Sichtflächen für eine Geschwindigkeit von 100 km/h sind im Einmündungsbereich auf die Kreisstraße im Planteil dargestellt. Eine Bepflanzung sollte hier unterbleiben oder durch regelmäßige Pflege auf 0,80 m Wuchshöhe kleingehalten werden. Einzäunungen und Einfriedungen im Sichtdreieck dürfen ebenso nur max. 0,80 m Höhe erreichen. Die geplanten Bäume zwischen GE und Kreisstraße liegen außerhalb der Sichtflächen, so dass die Sicht nicht eingeschränkt wird.

Ausgehend von der geplanten Erschließungsstraße wird Richtung Westen ein Freihaltestreifen vorgesehen, um die Erschließung späterer Erweiterungsflächen, östlich angrenzend zu ermöglichen.

7.2. Schmutzwasserbeseitigung, Niederschlagswasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Oberflächenwasser wird in der Rückhalteeinrichtung am südlichen Rand des Gebiets gesammelt und gedrosselt in die nächstgelegene Vorflut abgeleitet. Die Ableitung des Oberflächenwassers soll außerhalb der Erschließungsstraße im offenen Graben erfolgen. Eine ordnungsgemäße und schadlose Abwasserbeseitigung wird in einer Entwässerungsplanung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme erstellt. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren ermittelt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das Kanalsystem der Marktgemeinde Flachslanden.

8. Grünordnung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an den freien Landschaftsraum an. Zur Schaffung eines angemessenen Überganges sind an den entsprechenden Grenzen des Plangebietes entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes zur Durchgrünung bspw. im Bereich von Stellplätzen Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig innerhalb des Vorhabengebiets festgesetzt. Externe Ausgleichsflächen sind aufgrund der vorgesehenen Randeingrünung nicht erforderlich.

Die internen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entlang des östlichen, südlichen und westlichen Randes des Plangebiets. Ziel ist die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes sowie die ökologische Aufwertung der bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Die geplanten Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima sowie Tiere und Pflanzen bei.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenauswahlliste).

Der Nadelgehölzanteil darf 10 % der auf dem Grundstück gepflanzten Gehölze nicht überschreiten. Nadelhecken sind unzulässig.

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Die Maßnahmen zur Grünordnung und zu den Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht, Kapitel 4 aufgeführt.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt und Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern sind im Untersuchungsraum Arten aus den Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien zu erwarten.

Von den Vögeln der EU-Vogelschutzrichtlinie könnte es projektbedingt für die Feldlerche, potenziell auch für andere Bodenbrüter sowie für Höhlenbrüter, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien zu Lebensraum- und Individuenverlusten kommen.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Projekt nicht verschlechtert wird

- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird
- die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen
- Brutplatz-, Quartier- und Individuenverluste vermieden werden.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

Für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich kein zusätzlicher Flächenbedarf.

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt und Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

10. Immissionsschutz

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

Der Markt Flachslanden hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 12.03.2026, Auftragsnummer 9377.1/2026-AS, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen mit Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung quantifiziert. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in der Regel weniger kritischen Emissionsverhalten realisieren, während immissionsschutzrechtlich kritischere Nutzungen im nördlichen und zentralen Bereich vorgesehen sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der Anlage 1.2 der schalltechnischen Untersuchungen 9377.1/2026-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 12.03.2026 zu entnehmen.

Die Schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt und Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im zuständigen Landratsamt bzw. die zuständige Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege zu verständigen.

12. Brandschutz

Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmемöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Da die zulässige Bebauung eine Gebäudetraufhöhe bis zu 10m ermöglicht und die Feuerwehren des Markt Flachlanden über kein Hubrettungsfahrzeug verfügen, ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsmittel der Feuerwehren u.U. nicht möglich. Bei Gebäuden deren Anleithöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist demnach zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstreppenhaus erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke sowie eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich werden, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

Aufgestellt:

Herrieden, 03.03.2026 / [14.07.2026](#)

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung