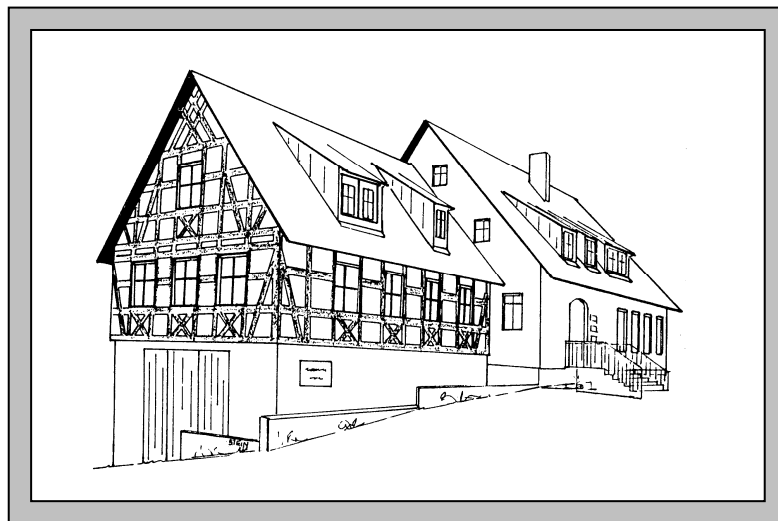


BEGRÜNDUNG

FASSUNG 24. AUGUST 2015

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „NEUSITZ, GEWERBEGEBIET – WEST“

GEMEINDE NEUSITZ – ORTSTEIL NEUSITZ
LANDKREIS ANSBACH
BAYERN



Auftraggeber:

Gemeinde Neusitz - 1. Bürgermeister Rudolf Glas
Im Dorf 14, 91616 Neusitz

Erstellt von:



Ingenieurbüro Stein
Wachsenberg 28, 91616 Neusitz

In Zusammenarbeit mit:

Michael Schmidt, Landschaftsarchitekt
Hindenburgstr. 11, 91555 Feuchtwangen

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1. Anlass, Auftrag
 - 1.2. Gesetzliche Grundlagen, bestehende Rechtsverhältnisse, Geltungsbereich
 - 1.3. Berührte Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden
 - 1.4. Planinhalt, Planwerk und Plangrundlage

- 2. Planungsgrundlagen Siedlung und Landschaft, Bestand und Analyse**
 - 2.1. Gemeindegebiet**
 - 2.1.1. Allgemeine Angaben, historische Entwicklung
 - 2.1.2. Lage im Raum
 - 2.1.3. Gemeindestruktur
 - 2.2. Wirtschaftsstruktur**

- 3. Planungsgrundlagen des neuen Gewerbegebietes, Bestand und Analyse**
 - 3.1. Lage im Gemeindegebiet
 - 3.2. Natürliche Grundlagen
 - 3.3. Klima
 - 3.4. Boden und Grundwasser
 - 3.5. Schon- und Schutzflächen
 - 3.6. Denkmalpflege und Bodendenkmäler
 - 3.7. Freizeit und Erholung
 - 3.8. Vorhandenes Verkehrsnetz
 - 3.9. Ver- und Entsorgung**
 - 3.9.1. Wasserversorgung
 - 3.9.2. Abwasserableitung, Versiegelung
 - 3.9.3. Inertdeponie und Erdaushub
 - 3.9.4. Abfallbeseitigung
 - 3.9.5. Energieversorgung
 - 3.9.6. Gasversorgung

3.10. Altlasten

3.11. Luftverkehr

4. Gründe und Planungsziele für das neu auszuweisende Gewerbegebiet

4.1. Planungsziele im Regionalplan

4.2. Ziele und Zwecke der Planung, Bedarf an Gewerbefläche

4.3. Geplante bauliche Maßnahmen im Baugebiet

5. Schallschutz, Emissionen

6. Erschließung

7. Flächenanteile

8. Verwirklichung

9. Planungsbeteiligte

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass, Auftrag

Der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz hat in der Sitzung vom 14.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neusitz hat mit Beschluss vom 14.09.2009 das Ingenieurbüro Christian Stein (Wachsenberg 28, 91616 Neusitz) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ beauftragt.

Den landschaftsplanerischen Teil übernimmt hierbei der Landschaftsarchitekt Herr Michael Schmidt (Hindenburgstraße 11, 91555 Feuchtwangen).

1.2. Gesetzliche Grundlagen, bestehende Rechtsverhältnisse, Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ liegt dem seit 06.05.1993 wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Neusitz und dessen 1. Änderung in der Fassung vom 19.10.1999 und 2. Änderung in der Fassung vom 04.07.2006 zugrunde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 bezieht sich auf die Fläche des, in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten, Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Baugebiet wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE ausgewiesen.

Dieser Bebauungsplan gilt für die, zu Gewerbegebiet GE festgesetzten, Grundstücke:
Flurnr. 195/2; 195/3; 195/4; 195/5; 195/6; 195/7; 195/11

Die Stadt Rothenburg hat ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet beschlossen. Das geplante Gewerbegebiet der Stadt Rothenburg liegt westlich zum Geltungsbereich der Gemeinde Neusitz, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze.



1.3. Berührte Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rügländer Straße 1 91522 Ansbach	Fernwasserversorgung Franken Fernwasserstr. 2 97215 Uffenheim	MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH Hainstraße 34 90461 Nürnberg
Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken Philipp-Zorn-Str. 37 91522 Ansbach	Gemeinde Gebsattel Schulstraße 10 91607 Gebsattel	Naturpark Frankenhöhe e.V. Crailsheimstraße 1 91522 Ansbach
Autobahndirektion Nordbayern Ludwigkai 4 97072 Würzburg	Gemeinde Geslau Kreuthfeldstr. 5 91608 Geslau	Polizeiinspektion Rothenburg o. d. T. Ansbacher Str. 72 91541 Rothenburg o. d. T.
Bayerischer Bauernverband Körperschaft des öffentl. Rechts Maximilianstraße 36 91522 Ansbach	Gemeinde Steinsfeld Schulstraße 9 91628 Steinsfeld	Regierung von Mittelfranken Abt. 1 Sicherheit/Kommunales Abt. 2 Wirtschaft/Landesentwicklung/Verkehr Abt. 3 Planung/Bau Abt. 5 Umwelt/Gesundheit/Verbraucherschutz Promenade 27 91522 Ansbach
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4 80539 München	Gemeinde Windelsbach Rothenburger Str. 5 91635 Windelsbach	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken Crailsheimstraße 1 91522 Ansbach
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege Dienststelle Nürnberg Burg 4 90403 Nürnberg	Gewerbeaufsichtsamt Roonstr. 20 90429 Nürnberg	Stadterweiterungsamt Rothenburg o. d. T. Grüner Markt 1 91541 Rothenburg
Bergamt – Regierung von Oberfranken Postfach 11 01 65 95420 Bayreuth	Handwerkskammer für Mittelfranken Sulzbacher Str. 11-15 90489 Nürnberg	Staatliches Bauamt Ansbach Würzburger Landstr. 22 91522 Ansbach
Bund Naturschutz Pfarrstraße 33 91522 Ansbach	Industrie- und Handelskammer Hauptmarkt 25-27 90403 Nürnberg	Vermessungsamt Ansbach Dollmannstr. 56 91522 Ansbach
Deutsche Post Immobilienservice GmbH Postfach 90 01 63 90492 Nürnberg	Kreisheimatpfleger Horst Brehm Gustav-Adolf-Str. 43 91541 Rothenburg o. d. T.	VGN Rothenburger Str. 9 90443 Nürnberg
Deutsche Telekom AG Bayreuther Straße 1 90409 Nürnberg	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Pfarrstraße 11 91522 Ansbach	Wasserwirtschaftsamt Dürrnerstr. 2 91522 Ansbach
Fernmeldebezirk der Telekom 91438 Bad Windsheim	Landratsamt Ansbach Abt. 3 Sicherheit/Ordnung Abt. 4 Bau/Umwelt Abt. 6 Bauen Abt. 7 Gesundheitsamt Crailsheimstraße 1 91522 Ansbach	Wehrbereichsverwaltung Süd Außenstelle München Dachauer Str. 128 80637 München/Neuhausen
	Luftamt Nordbayern Flughafenstr. 118 90411 Nürnberg	

1.4. Planinhalt, Planwerk und Plangrundlage

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Kartenteilen, einem Gesamtübersichtsplan der Gemeinde Neusitz und Umland im Maßstab 1:25000 und dem Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ im Maßstab 1:1000.

Darüber hinaus wird die externe ökologische Ausgleichsfläche im Ortsteil Schweinsdorf im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Weiterhin befinden sich auf dem Planteil des Bebauungsplanes die Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Dem Bebauungsplan Nr. 11 mit integriertem Grünordnungsplan „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ ist entsprechend § 9 BauGB die vorliegende Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

2. Planungsgrundlagen Siedlung und Landschaft, Bestand und Analyse

2.1. Gemeindegebiet

2.1.1. Allgemeine Angaben, historische Entwicklung

Der Hauptort Neusitz und die Ortsteile Wachsenberg, Horabach, Erlbach, Södelbronn und Schweinsdorf reichen in ihrer Entstehungsgeschichte bis ins Mittelalter zurück. Die städtebauliche Urzelle von Neusitz war ein Frauenkloster.

2.1.2. Lage im Raum

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Ansbach; es gehört zur Planungsregion 8 Westmittelfranken. Es grenzt an das östliche Stadtgebiet von Rothenburg o.d.T. und im Nordwesten an die Gemeinde Steinsfeld. Im Norden und Osten an die Gemeinde Windelsbach und im Südosten an die Gemeinde Gepsattel. Insgesamt umfasst es eine Fläche von 1.371 ha. Die Ortsteile liegen auf einer Hochfläche am Fuß der Frankenhöhe, der Ortsteil Wachsenberg auf der Frankenhöhe. Das Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe.

2.1.3. Gemeindestruktur

Der Hauptort Neusitz und alle anderen Ortsteile können als Haufendörfer bezeichnet werden. Die Gesamtwirtschaftsfläche beträgt 1.125 ha, wovon 1.017 ha als landwirtschaftliche Fläche anzusehen sind. Die Gebäude- und Freifläche beträgt 55 ha. Die restliche Gemeindefläche von 191 ha beinhaltet öffentliche Verkehrsflächen, Wald- und Wasserflächen.

2.2. Wirtschaftsstruktur

Im Gemeindegebiet befinden sich: (Stand 2015)

- 13 landwirtschaftliche Klein- und Mittelbetriebe (5 Haupterwerbe und 8 Nebenerwerbe)
 - 2 Betriebe des Bauhauptgewerbes
 - 4 Beherbergungsbetriebe
 - 1 Prüfstelle des technischen Überwachungsvereins
 - 1 Konstruktionsbüro
 - 1 Kfz-Vertragswerkstatt
 - 1 Busunternehmen
 - 1 Sportpark (Fitnessstudio)
 - 1 Logistikzentrum Warenversand
 - 1 Versorgungsunternehmen (Verwaltungszentrale)
- sowie mehrere Handwerksbetriebe

3. Planungsgrundlagen des neuen Gewerbegebietes, Bestand und Analyse

3.1. Lage im Gemeindegebiet

Die Fläche des neu auszuweisenden Gewerbegebietes liegt nordwestlich vom Ortskern Neusitz auf einem derzeit als Ackerland genutzten Gelände. Von zwei Richtungen wird das Gebiet von Verkehrswegen eingegrenzt: im Norden die Staatsstraße 2250 Lehrberg – Rothenburg und im Osten durch die Bundesautobahn 7 (BAB) Würzburg – Ulm. Im Süden begrenzt ein Flurbereinigungsweg das geplante Gewerbegebiet. Die westliche Grenze bildet die Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Stadt Rothenburg ob der Tauber.

3.2. Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 400 m über NN. Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Frankenhöhe im Übergang zur flachwelligen Ebene des unteren Keupers um das Rothenburger Becken und im breiten Talraum des „Igelsbach“. Es überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerbau auf den feuchten und zähen gips-haltigen Böden des Keupers.

3.3. Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 700 mm und 750 mm, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich. Die „mittleren Jahrestemperaturen“ liegen zwischen 7,0° C und 8,0° C. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

3.4. Boden und Grundwasser

Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Frankenhöhe im Übergang zur flachwelligen Ebene des unteren Keupers um das Rothenburger Becken. Es überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerbau auf den feuchten und zähen gipshaltigen Böden des Keupers. Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.

3.5. Schon- und Schutzflächen

Geschützte Flächen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die nachfolgenden festgesetzten Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn 7 sowie der Staatsstraße 2250 sind einzuhalten. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der

BAB 7:

- Bauverbotszone: 40,00 m
- Baubeschränkungszone: 100,00 m

St 2250:

- Bauverbotszone: 20,00 m
- Baubeschränkungszone: 40,00 m

Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers.

Im Planteil festgesetzte Sichtdreiecke sind von der Bebauung sowie sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH sowie der Gasversorgung und 3,00 m von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu treffen.

3.6. Denkmalpflege und Bodendenkmäler

In einem Teilbereich des neuen Gewerbegebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-5-6627-0060 „Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit“ des Bayerischen Denkmalinventars. Es handelt sich dabei nach den seinerzeit getätigten Beobachtungen um eine der bedeutendsten und ausgedehntesten Siedlungen der Linearbandkeramik dieser Zeitstellung in unserer Region.

Die derzeit bekannte Ausdehnung dieses Bodendenkmals, Nr. D-5-6627-0060 des Bayerischen Denkmalinventars, ist durch Markierung im Planteil ersichtlich. Das Denkmal nimmt also nahezu die Hälfte der Planungsfläche ein. Einzelne Funde jüngerer Zeitstellung wurden auch am Südrand der Fläche, im Bereich der Fl.-Nr. 193/1 beobachtet, ohne dass hierzu schon konkretere Aussagen gemacht werden können.

Die Durchführung der erforderlichen Rettungsgrabungen und die Kostentragung werden dem jeweiligen öffentlichen oder privaten Bausträger als Verursacher auferlegt. Hierzu nachfolgende Begründung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege:

1. *Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (... BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt.“ (Vgl. BayVG München, a.a.O.).*

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

2. *Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegeben nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der*

Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen, vorrangig im Interesse der Planenden und der Investoren – im vorliegenden Fall der Gemeinde Neusitz, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

3. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Folgende Nebenbestimmungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege sind bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festgesetzt:

- A. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- B. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- C. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
- D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- E. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist ferner darauf hin, dass sich im Verfahrensgebiet weitere, bislang nicht entdeckte und bekannt gewordene Bodendenkmäler befinden können.

3.7. Freizeit und Erholung

Die Lage im Naturpark Frankenhöhe und in der Nähe der Stadt Rothenburg ob der Tauber in einer reizvollen, abwechslungsreichen Landschaft wäre Grund für Erholungsverkehr in die Gemeinde. Im Gemeindegebiet befinden sich ausreichend Wegeverbindungen, die eine Erholung in der Landschaft zulassen. In unmittelbare Nähe zur neu auszuweisenden Fläche verlaufen verschiedene Radwege, z. B. Altmühlweg (AW), Aischtalradweg (AT), Kneipp-Radweg (KN), der Radschmetterling sowie der Radwanderweg Burgenstraße (BS) die durch ein größeres Angebot an Gastronomie, und Lebensmittelhandel bereichert würden.

3.8. Vorhandenes Verkehrsnetz

Die verkehrsmäßige Anbindung der Kerngemeinde Neusitz an die Staatsstraße 2250 (Rothenburg/ Lehrberg) erfolgt über den öffentlichen Weg Fl.-Nr. 183 und Fl.-Nr. 349/352. Sie stellt zugleich den Anschluss der Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz dar. Die Staatsstraße 2250 umgeht Neusitz im Norden und ist an die Bundesautobahn angeschlossen. Durch diese günstige Verkehrsanschließung erhält Neusitz starke Entwicklungsimpulse, sowohl im Wohnungsbereich als auch in der Gewerbe- und Industrieansiedlung.

Die geplante innerörtliche Entlastungsstraße (Süd-Ost-Tangente) stellt eine direkte Verbindung der Gewerbegebiete zur Anschlussstelle der BAB 7 dar. Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes Neusitz erfolgt von Westen über das geplante Gewerbegebiet der Stadt Rothenburg mit Anbindung an die Entlastungsstraße. Das neu auszuweisende Gewerbegebiet befindet sich daher in einer optimalen Verkehrslage. Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche sich von West nach Ost durch den kompletten Geltungsbereich zieht.

Während der Entstehung des Gewerbegebietes ist eine provisorische/ vorübergehende Zufahrt, als Baustellenzufahrt, in den Geltungsbereich von Osten (Bereich Tierheim) geplant. Diese Zufahrt soll zukünftig als Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer, von Osten kommend, genutzt werden. Mittels eines umlegbaren Pfostens soll die Einfahrt als Feuerwehrezufahrt zur Verfügung stehen.

Die unter 3.5 festgesetzten Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Verkehrswege sowie Sichtdreiecke sind einzuhalten.

3.9. Ver- und Entsorgung

3.9.1. Wasserversorgung

Alle Ortsteile der Gemeinde werden mit Trink- und Brauchwasser von der Fernwasserversorgung Franken versorgt.
Der Anschluss des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die Gemeinde Neusitz.

3.9.2. Abwasserableitung, Versiegelung

Die Abwasserableitung des Erschließungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserkanalleitung (Sammler) verläuft in der geplanten Erschließungsstraße. Im östlichen Bereich wird die Leitung im Grundstück Flurnr. 194/4 entlang des Geltungsbereiches in südlicher Richtung mit Anschluss an den Verbindungskanal Neusitz - Rothenburg o. d. T. verlegt und angeschlossen.

Regenwasserableitung:

Der zulässige Oberflächenwasserabfluss muss im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigt und nachgewiesen werden. Die Kanalleitung für das Oberflächenwasser verläuft in der geplanten Erschließungsstraße.
Es wird deutlich gemacht, dass keine Einleitung in die vorhandene Straßenentwässerungseinrichtung St 2250 sowie in die Entwässerungsanlage der BAB 7 erfolgt.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches wird hierzu ein Regenwasserrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss errichtet, welches sicherstellt, dass der vorhandene Durchlass unter der BAB 7 weiterhin ausreichend ist.

Es wird empfohlen asphaltierte Flächen möglichst gering zu halten.
Abstellflächen (z. B. Kfz-Abstellflächen) sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, wassergebundene Decken).

Es wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt.

3.9.3. Inertdeponie und Erdaushub
In Richtung dem Ortsteil Erlbach besteht eine Inertdeponie zur Nutzung der Gemeinde Neusitz.

3.9.4. Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung wird in der ganzen Gemeinde durch den Landkreis Ansbach durchgeführt und außerhalb des Gemeindegebietes entsorgt.

3.9.5. Energieversorgung
Die Versorgung des ganzen Gemeindegebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH. Der Anschluss für das neu auszuweisende Gebiet ist ohne größere Maßnahmen ausführbar.

Es werden zwei Trafostationen errichtet.
Für die in der Erschließungsstraße verkabelte und durch das Plangebiet verlaufende unterirdische 2x20-KV-Leitung muss eine entsprechende Schutzzone von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

3.9.6. Gasversorgung
Die Gasversorgung erfolgt durch die MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH mit Anschluss über die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes der Stadt Rothenburg.

3.10. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen laut dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach bekannt. Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastverdachtsfläche im betroffenen Geltungsbereich sind nicht ersichtlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten in diesem Gebiet vorhanden sein können.

3.11. Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Flugplatz/-hafen Aero-Club Rothenburg o. d. T.

Es ist eine festgesetzte Höhe (von Bauwerken, Hindernissen, Anlagen etc.) von max. 439 m über NN einzuhalten.

Da sich der Geltungsbereich im beschränkten Bauschutzbereich (gemäß § 17 des Luftverkehrsgesetzes) des Verkehrslandeplatzes Rothenburg o. d. T. befindet, ist das Luftamt Nordbayern bei Vorhaben (Bauwerke, Hindernisse, Anlagen etc.), die in diesem Gewerbegebiet errichtet werden, in jedem Fall zu beteiligen, damit eine Einzelprüfung erfolgen kann.

Eine evtl. Lärmauswirkung durch den Luftverkehr ist zu dulden.

4. Gründe und Planungsziele für das neu auszuweisende Gewerbegebiet

4.1. Planungsziele im Regionalplan

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt an der Entwicklungsachse Lehrberg – Rothenburg in einem Gebiet, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

Hierbei soll die Gemeinde Neusitz verschiedene regionalplanerische Funktionen erfüllen u. a. die Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und Handel, sowie die Funktion im Bereich der Erholung, die gleichzeitig auch den Fremdenverkehr beinhaltet.

4.2. Ziele und Zwecke der Planung, Bedarf an Gewerbefläche

Die erhöhte Nachfrage nach einem Gewerbegebiet mit optimaler Verkehrsanbindung an die BAB 7 im Gemeindegebiet Neusitz führte zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an die Staatsstraße 2250 und direkt an der BAB 7.

An diesem Standort können alle positiven Ziele einer Gewerbefläche verwirklicht werden und gleichzeitig werden Aspekte wie Bewahrung des Ortsbildes Neusitz und Abgrenzung des Dorfkerns Neusitz berücksichtigt.

Im Bereich des neuen Gewerbegebietes können sich, besonders im Hinblick auf die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Gewerbebetreibende, Einzelhandel, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe ansiedeln.

Ortsansässigen Betrieben wird hiermit die Möglichkeit gegeben, ihre bestehenden Gewerbe zu ergänzen und Erweiterungen vorzunehmen, die auf eigenem Betriebsgelände nicht oder nur unzureichend im Hinblick auf Größe, Bebaubarkeit, technische Infrastruktur und Verkehrsanbindung realisiert werden können.

Neben dem Gewerbeflächenbedarf für erweiterungswillige, ortsansässige Unternehmen wird durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes auch auswärtigen Investoren die Möglichkeit gegeben, im Gemeindegebiet Neusitz Investitionen zu tätigen.

4.3. Geplante bauliche Maßnahmen im Baugebiet

Eine Partienunterteilung der Gewerbefläche erfolgt nicht, um der vielfältigen Spanne von Interessenten, einen möglichst großen Raum zu bieten.

Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche sich von West nach Ost durch den kompletten Geltungsbereich zieht.

Während der Entstehung des Gewerbegebietes ist eine provisorische/ vorübergehende Zufahrt, als Baustellenzufahrt, in den Geltungsbereich von Osten (Bereich Tierheim) geplant. Diese Zufahrt soll zukünftig als Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer, von Osten her kommend, genutzt werden. Mittels eines umlegbaren Pfostens soll die Einfahrt als Feuerwehrzufahrt zur Verfügung stehen.

Im nordöstlichen Bereich des Gebietes wird ein Regenwasserrückhaltebecken eingeplant.

Weiterhin werden im Geltungsbereich Flächen für Trafostationen der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH vorgesehen.

Eine im Planungsgebiet verlaufende Stromfreileitung (2x20 KV-Leitung) wird abgebaut. Weiterhin werden ein bestehendes Fernmeldekabel und ein Niederspannungskabel in die geplante Erschließungsstraße umgelegt und zusätzlich Leerrohre eingebaut.

5. Schallschutz, Emissionen

Im Gewerbegebiet werden Emissionskontingente festgesetzt.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten:

60 dB (A) pro m ²	tags	(6.00 Uhr - 22.00 Uhr)
50 dB (A) pro m ²	nachts	(22.00 Uhr - 6.00 Uhr)

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 7 und der Anschlussstelle sowie der St 2250 beeinträchtigen können.

Prognosen zur Verkehrsentwicklung und Emissionen des umliegenden Straßennetzes werden im Rahmen der innerörtlichen Entwicklungsstraße der Stadt Rothenburg erstellt.

Weiterhin haben Grundstückseigentümer Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung auf angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

6. Erschließung

Die infrastrukturelle Versorgung und Entsorgung des Planungsgebietes ist gesichert. Strom, Telefon, Wasser, Gas und Abwasseranschlüsse werden für das Gebiet eingerichtet.

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Hauptleitung verläuft in der geplanten Erschließungsstraße.

7. Flächenanteile

Größe des Planungsgebietes:

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes (ohne externe Kompensationsflächen) beträgt **119.943 m²**.

befestigte Bauflächen:	96.616 m ²
befestigte Verkehrsflächen:	4.381 m ²
Grünflächen (ohne Wasserflächen):	14.986 m ²
Regenwasserrückhaltebecken:	3.486 m ²
Geländemulden:	474 m ²

8. Verwirklichung

Die Verwirklichung der Gebietserschließung ist in einem Abschnitt geplant.
Begonnen wird mit der Erschließungsstraße, welche sich von West nach Ost durch das komplette Grundstück zieht.

9. Planungsbeteiligte

Nr.	Planung/Aufgaben	Büro/Adressen
1	Planungshoheit	Gemeinde Neusitz Im Dorf 14 91616 Neusitz Tel.: 09861/ 8205
2	Bauleitplanung	Ingenieurbüro Stein Christian Stein, Dipl.-Ing. (FH u. TU) Wachsenberg 28 91616 Neusitz Tel.: 09861/ 9555-0
3	Grünordnungsplanung Ökologische Ausgleichsbilanzierung Umweltbericht	Landschaftsarchitekt Michael Schmidt, Dipl.-Ing. Hindenburgstr. 11 91555 Feuchtwangen Tel.: 09852/ 3939
4	spezielle artenschutzrelevante Prüfung	PLÖG-consult GmbH & Co KG Ulrike Geise, Dipl.-Biologin Obere Rehwiese 5 97279 Prosselsheim Tel.: 09386/ 90161

Fachliche Zuarbeiten und Planungsinhalte für die Bauleitplanung gemäß den Aussagen der o. g. Planungsbeteiligten.

Aufgestellt

Datum, Unterschrift