

**Gemeinde Neusitz
– Ortsteil Neusitz
LKR Ansbach**

**Bebauungsplan Nr. 11
„Neusitz, Gewerbegebiet - West“
mit Grünordnung**

Umweltbericht

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11
91555 FEUCHTWANGEN
TEL 00499852- 3939
FAX – 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT -SCHMIDT.DE



**Aufgestellt:
Feuchtwangen, den 24.08.2015, geändert 20.06.2016**

**Schmidt, Frey
Landschaftsarchitekt**

1. PLANUNGSANLASS

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeplätzen mit optimaler Verkehrsanbindung an die BAB 7 im Gemeindegebiet Neusitz, hat der Gemeinderat am 14.09.2009 beschlossen, ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) auszuweisen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Neusitz durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren.
Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für die Bebauung.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Neusitz, Gewerbegebiet – West“ mit integrierter Grünordnung 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 der 2. Änderung in der Fassung vom 04.07.2006 zugrunde.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Änderung) entwickelt.

3. FESTSETZUNGEN

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Zulässig sind im GE (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Einzelhandel
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
3. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Ausnahmsweise sind im GE zugelassen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Unzulässig sind im GE gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
2. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

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

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 2,4 festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m.

Die max. Traufhöhe beträgt 9 m.

§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Gebäuelängen über 50,00 m sind zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Kfz-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Schall - 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)

Die Prüfung der Einhaltung der Geräuschkontingentierung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Grundstückseigentümer haben Immissionen landwirtschaftlicher Art (vor allem Staub, Geruch oder Lärm), die von einer rechtmäßigen Nutzung auf angrenzenden Grundstücken ausgehen, entschädigungslos zu dulden.

Generell müssen schädigende Auswirkungen auf die Gesundheit, ausgelöst z. B. durch Emissionen bzw. Immissionen vermieden werden.

Bundesautobahn 7:

Es wird auf die Bekanntmachung des Bay. Staatsministerium des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B8-4641.1-001/87 (MABI. Nr. 16/1988) hingewiesen.

Nachstehend sind die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben aufgeführt:

AS Rothenburg o. d. T. – AS Wörnitz

1. Verkehrsbelastung lt. BVZ DTV 2010	26.850 Kfz./24 Std.
2. Prognosebelastung für 2020	35.000 Kfz./24 Std.
3. LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose	15/30 %
4. Steigungen kleiner als	5 %

Verkehrslärm, der von der Autobahn auf das Gewerbegebiet einwirkt:

Nach einer überschlägigen Prognose, ausgehend von den DTV-Werten des Jahres 2010 für die östlich vorbeiführende BAB 7, ergibt sich ein Mittelungspegel in 50m Entfernung zur Straßenmitte von tags 70 dB(A) und nachts 61 dB(A).

Hinweis und Empfehlung: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Errichtung von Wohnhäusern (Betriebsleiterwohnhäusern oder Wohnungen), Büro- und Verwaltungsgebäuden im Nahbereich der BAB 7 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Gewerbegebiet bis zu einer Entfernung von 150m zur Straßenachse auftreten können.

Bei der Errichtung von Betriebsleiterwohnhäusern oder -wohnungen, Büro und Verwaltungsgebäude sollte ein Mindestabstand von 150 m zur Autobahn eingehalten werden. Andernfalls ist auf eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung bei der Planung zu achten. Büro- und Arbeitsräume von Verwaltungsgebäuden sollten sich auf der lärmabgewandten Seite befinden.

Vom geplanten 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.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer sind zu dulden.

Bei der Eingrünung des Baugebietes ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Grenzabstand von 1 m einzuhalten.

Gegenüber einem landw. genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 AGBGB).

§ 6 Gestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

Die Eindeckung kann durch Ziegel, Wellplatten, Kiespressdach, Trapezblech, Foliendach, Sandwich-Panelen, Dachbegrünung (Eindeckmaterial jeweils in gedecktem Farbton) erfolgen.

Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken zulässig, max. Höhe 2,00 m. Diese muss vom Hochbord der Straße, bzw. Gehsteig und von der Grundstücksgrenze ca. 1,0 m Abstand haben.

Einfriedigungen sind generell für Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und Vögel durchlässig auszubilden: Abstand zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung mind. 15 cm.

Massivbau oder als Stahlkonstruktion:

Traufhöhe (TH) im 3-geschossigen Bereich max. 9,00 m

Die max. Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut/ Aufkantung und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden/ geplanten Gelände.

Firsthöhe (FH) im 3-geschossigen Bereich max. 12,00 m

Die max. Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Attika und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden/ geplanten Gelände.

Anordnung im Grundstück:

Die Anordnung von Flachdachgebäuden bzw. die Firstrichtung von Gebäuden ist immer parallel oder rechtwinklig zur Straßenlinie oder parallel zur Grundstücksgrenze anzuordnen.

Wandfarben:

Grelle Farben sind nicht zulässig.

Mit der Genehmigungsplanung ist ein Farbkonzept vorzulegen.

Werbung:

Außenwerbung ist maßstäblich auf die Umgebungsbebauung sowie die Gebäude abzustimmen.

Genehmigungserfordernis für Werbetafeln über 2,00 m² und für Werbeanlagen bzw. Fahnenmasten/Werbepylonen über 4,00 m Höhe.

Die Masthöhe für Werbeanlagen wird auf max. 15 m festgesetzt.

Die Zugseile der Fahnenmasten sind innenliegend anzubringen.

Im 40 m-Bereich der BAB 7 ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig. Im 40 m- bis 100 m-Bereich sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Autobahndirektion zulässig.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 7 und der Anschlussstelle sowie der Staatsstraße 2250 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverordnung wird hingewiesen. Zeitintervallschaltung bei Leuchtreklame ist unzulässig.

Beleuchtung:

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 7 sowie der Staatsstraße 2250 nicht einzuschränken, vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Stellplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung und dergleichen) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn 7 und der Anschlussstelle sowie der Staatsstraße 2250 nicht geblendet oder abgelenkt werden kann.

Zur Außenbeleuchtung werden nur LED Lampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Die Leuchten müssen dicht sein und auf Grund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern.

Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden.

(maximale Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen).
Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten, max. Höhe 12,00 m.

Dachaufbauten:

Dachflächenfenster und Dachaufbauten zur Solargewinnung sind zulässig.

§ 7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die Hauptleitung verläuft in der geplanten Erschließungsstraße.

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.

Die bestehende unterirdische Telekommunikationsanlage im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist von Überbauung bzw. Überpflanzung freizuhalten. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers.

Internetanbindung: Für den bestehenden Anschluss an das Glasfaserkabelnetz werden zusätzlich Leerrohre im Baugebiet verlegt.

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

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung Franken mit Anschluss über die Gemeinde Neusitz.

Die Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) muss über die Wasserversorgung im Baugebiet, gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 - Februar 2008, sichergestellt werden. Zur Sicherung der druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung für das geplante Gewerbegebiet wird die Durchführung einer hydraulischen Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung empfohlen.

§ 8 Wasserwirtschaft, Versiegelung

Die Abwasserbeseitigung 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.

Eine Zuführung von Abwasser des Gewerbegebietes in die Entwässerungseinrichtung der BAB 7 erfolgt nicht.

Die Abwasserentsorgung hat nach den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes zu erfolgen, eventuell anfallende Sonderabwässer bzw. -abfälle sind schadlos zu entsorgen. Die Abwasserbeseitigungspflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Ab-

wasser/ Niederschlagswasser so beseitigt wird, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§41 Abs. 1 IfSG).

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 Straßentwässerungseinrichtung der 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).

Beim eventuellen Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke müssen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung in der aktuellen Fassung strikt eingehalten werden. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauchwasseranlagen, die keine überwachte Trinkwasserqualität führen, ist nach Trinkwasserverordnung (§17 Abs. 2 TrinkwV2001) und nach DIN 1988-4, DIN 1989-1 sowie EN 1717 nicht zulässig, siehe auch DVGW-Merkblatt W555. Trinkwasser- bzw. Brauchwasserleitung sind unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Brauchwasserleitung ist mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser“ zu versehen. Alle Entnahmestellen für Brauchwasser sind nach DIN 1988 Teil 2 mit Hinweisschildern „Kein Trinkwasser“ oder entsprechendem Piktogramm nach DIN 4844 zu versehen, um eine Verwechslungsgefahr auszuschließen.

Grundwasser: Kommt es bei Durchführung von Bauvorhaben zu einem Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser durch hierfür bestimmte oder geeignete Anlagen (hier – soweit die Errichtung des Kellergeschosses bzw. der Gründung im Grundwasser (GW) erfolgt: Umleiten des GW durch in den GW-Leiter eintauchende Baukörper), ist für das (gesamte) Vorhaben ein Verfahren nach Art. 15 BayWG i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG durchzuführen.

Wasserabfluss: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 WHG)

Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Strom und Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze.

§ 9 Grünflächen

Die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Einzelbäume und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Freiflächengestaltung, die private und öffentliche Grünordnung, die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen.

Mit den Bauplänen der Gewerbebetreibenden ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Fassadenbegrünung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. In dem Plan sind die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen.

Fassadenbegrünung: Größere ungegliederte Außenwandflächen (Wandflächen ab 25 m²) müssen mit heimischen Rankgewächsen begrünt werden (pro lfd. 5m).

Die Umsetzung der privaten Grünordnung (Freiflächengestaltungspläne) muss spätestens nach 6 Monaten nach Errichtung der Baukörper fachgerecht hergestellt werden.

Die dauerhafte Erhaltungspflege der Grünordnung einschließlich der erforderlichen Nachpflanzungen ist zu sichern.

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend (20%) großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaumhochstamm entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Die Umsetzung der öffentlichen Grünordnung muss zum Zeitpunkt der Erschließung erfolgen (5-reihige Hecke, Baureihen).

Gemäß § 1a Abs. 3. und § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Auswahl geeigneter Flächen mit fachlich sinnvollen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan dargestellt.

Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Fassadenbegrünungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Beginn der Baufeldfreimachung: Zeitraum außerhalb der Brutzeit aller Vogelarten beschränkt vom 01.10. - 28.02. (Zur Vermeidung der Tötung immobiler Jungvögel (hier Feldlerche, Wachtel) oder bebrüteter Eier ist der Beginn der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit aller Vogelarten beschränkt).

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

Die Entfernung von Bäumen außerhalb des Waldes und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Randbegrünung: Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art 48 AGBGB).

§ 10 Schutzzonen, Baubeschränkungen

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn 7 sowie der Staatsstraße 2250.

Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der BAB 7:

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

der St 2250:

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

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

Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone der BAB 7 durchgeführt werden.

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. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; (u. a. Abschnitt 3) ist zu beachten.

Die bestehende unterirdische Telekommunikationsanlage im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist von Überbauung bzw. Überpflanzung freizuhalten. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers.

Für die 110 kV-Freileitung Leistungstrasse, welche die Ausgleichsflächen in Schweinsdorf durchquert, besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 27,7 m ab der Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 5,0 m gepflanzt werden. Weiterhin dürfen im Bau-beschränkungsbereich der Freileitung Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Material-lagerungen aller Art nur mit Zustimmung der Main-Donau Netzgesellschaft mbH erfolgen.

§ 11 Denkmalpflege und Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Für alle Bodeneingriffe im Bereich oder Verdachtsbereich von Bodendenkmälern und für die im Falle einer Bebauung notwendig werdenden Bau vorgreifender Sicherungsgrabungen ist frühzeitig eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Zum gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals im Plangebiet siehe Begründung Punkt „Denkmalpflege und Bodendenkmäler“.

§ 12 Geländegestaltung

Für jeden Bauantrag ist ein Geländeprofil, welches in den Ansichten mit eingearbeitet werden kann, mit vorzulegen. In allen Ansichten sind das bestehende Gelände und das neue/ geplante Gelände darzustellen.

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

§ 13 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.

Im geplanten Gewerbegebiet ist mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen, Planungen werden in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt, Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, können nicht geltend gemacht werden. Eine evtl. Lärmauswirkung durch den Luftverkehr ist daher zu dulden.

§ 14 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. schädlichen Bodenveränderung 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.

Ergeben sich während des Baubetriebes Anhaltspunkte über Altlastenverdacht bzw. schädlicher Bodenveränderung, ist umgehend das Landratsamt Ansbach – als für den Bodenschutz zuständige Vollzugsbehörde (Art. 10 Abs. 2 Satz 1 BayBodSchG) – sowie weiter das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu beteiligen.

§ 15 Brandschutztechnische Risiken

Im Einvernehmen mit dem zuständigen Kreisbrandrat sind für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen. Auf das Merkblatt „Einsatzpläne“ des ehemaligen Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz wird hingewiesen. Werden in diesen Betrieben Gefahrgüter gelagert oder verarbeitet, sind vom Betreiber ständig zu aktualisierende Gefahrgutdatenblätter vorzuhalten. Feuerwehrereinsatzplan und Gefahrgutdatenblätter sind im Gebäude so zu hinterlegen, dass ein Zugriff jederzeit möglich ist. Im Einvernehmen mit der Feuerwehr ist zusätzlich eine Weitergabe dieser Daten an die zuständige Feuerwehr sinnvoll. Eine Begehung dieser Sonderbauten bzw. Betrieb mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ist zur Erlangung der nötigen Ortskenntnis unerlässlich. Besondere brandschutztechnische Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z. B. Hochspannungsleitungen, Ölferrleitungen, Gashochdruckleitungen oder die mögliche Ansiedlung von Gefahrgutbetrieben im Baugebiet.

§ 16 Verkehr

Es wird eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge von Osten als 2. Rettungsweg in das Gewerbegebiet geplant.

Erschließung für Feuerwehreinätze: Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998 -“ Anlage D aus „Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln – Fassung November 1996 – Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 26. November 1998 Nr. II B 9 – 4132 – 014/91“ – AIIIMBI Nr. 25/1998 verwiesen.

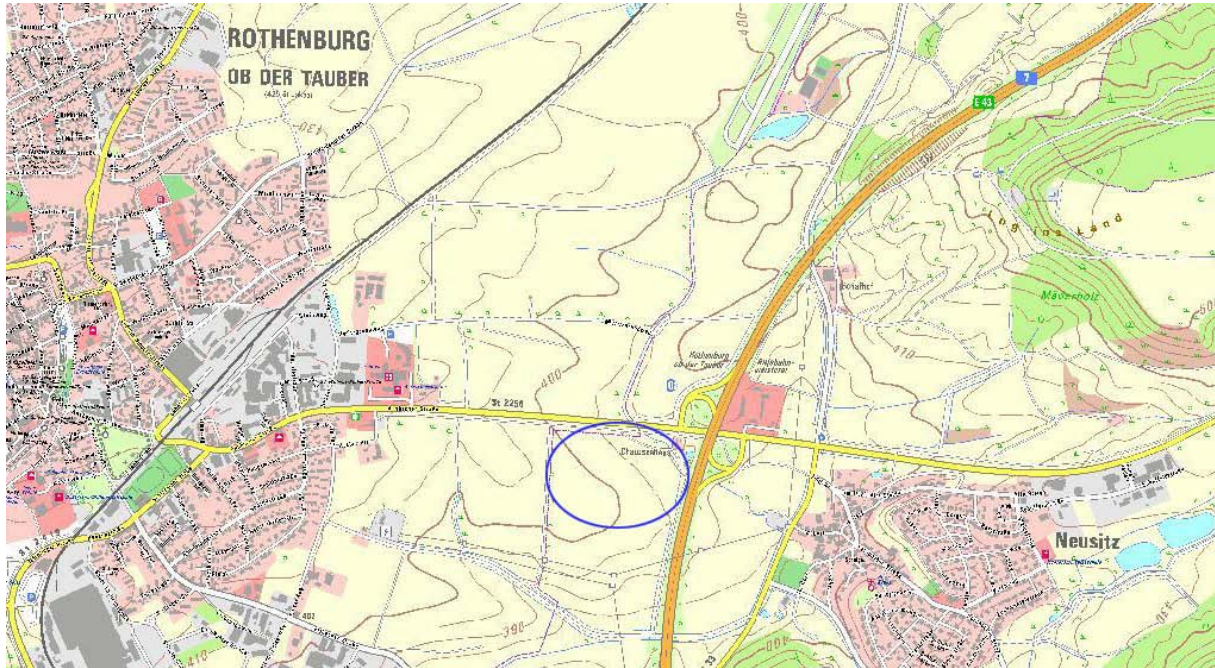
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zu ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge (ausgenommen Drehleiterfahrzeuge DL 23/12 bzw. DLK 23/12) ein Wendeplatzdurchmesser nach EAE '85/95 analog der Forderungen für 2-achsige Müllfahrzeuge, für Feuerwehreinätze mit einer Drehleiter DL 23/12 ein Durchmesser von

mindestens 21 m anzustreben, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

4. STANDORT / BESCHREIBUNG DER UMWELT

Lage Planungsgebiet:



TK-Karte

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Das Planungsgebiet liegt westlich vom Ortskern Neusitz.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 12 ha und erstreckt sich auf den Flurstücken 195/2, 195/3, 195/4, 195/5, 195/6, 195/7, 195/11 der Gemarkung Neusitz.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt die Staatsstraße 2250 Lehrberg – Rothenburg an das Planungsgebiet, im Osten die Autobahn Würzburg – Ulm.

Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet.

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.

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.

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

Durch den Ortsrand, die Staatsstr. und die Gebäude im Gebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Bei entsprechender Eingrünung des Gewerbegebietes ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering einzustufen.

5. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt.</p> <p>Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt. Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6627 – Rothenburg ob der Tauber) und der erweiterten Auswahl nach Lebensraumtypen (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) durchgeführt.</p> <p>Des Weiteren wurde von Dipl. Biologen der PLÖG-Consult eine saP durchgeführt. (siehe Anhang -GOP)</p> <p>Im Planungsgebiet wurden zwei Reviere der Feldlerche und ein Revier der Wachtel mit Brutverdacht nachgewiesen. Außerdem wurden Turmfalke und Mäusebussard als „Nahrungsgast“ festgestellt. Es wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie, der Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas und keine gemäß der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art gefunden.</p> <p>Durch das geplante Gewerbegebiet geht die Ackerfläche als Lebensraum für die kartierten Vogelarten Feldlerche, Wachtel, Mäusebussard, Turmfalke und die laut TK 6427 potentiell möglichen Vogelarten Feldsperling, Gelbspötter, Rebhuhn und Nachtigall verloren.</p> <p>Die betroffene Ackerfläche befindet sich in einer Umgebung mit weiteren gleichartig zusammengesetzten Ackerflächen. Aus diesem Grund sind ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Mäusebussard, in direkter Nachbarschaft vorhanden.</p> <p>Eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch das geplante Bauvorhaben kann deshalb ausgeschlossen werden. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zulässig.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p>Das Planungsgebiet gehört zur Frankenhöhe (114) und zählt zur Südlichen Frankenhöhe (114.0). Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 400 m ü NN.</p>

	<p>Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Frankenhöhe im Übergang zur flachwelligen Ebene des unteren Keupers um das Rothenburger Becken.</p> <p>Es überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerbau auf den feuchten und zähen gipshaltigen Böden des Keupers.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Die Flächen im Geltungsbereich werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerbauflächen genutzt.</p> <p>Es besteht keine Bodenversiegelung im Geltungsbereich.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet wird vom Bauerngraben im Norden begrenzt. Es handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung und entwässert zur Tauber.</p> <p>Amtliche Grundwasserbestände sind nicht bekannt.</p> <p>Im nördlichen Bereich sind noch Reste einer bachbegleitenden Weichholzaue vorhanden. Bei den Keuperböden ist von sehr geringen Grundwasservorräten auszugehen.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>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 und 750, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich. Die <i>mittleren Jahrestemperaturen</i> liegen zwischen 7,0° und 8,0° C. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Landschaftsbild von Neusitz kann als ein typisch fränkisches Landschaftsbild charakterisiert werden.</p> <p>Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Ackerfluren, Wiesen und viele Nadelwälder im Gebiet.</p> <p>Vom Landschaftsbild hängt der Erholungswert einer Landschaft ab. Ausgeräumte, strukturarme Ackerfluren besitzen nur geringen Erholungswert. Als besonders ästhetisch werden Wälder und gegliederte Elemente wie Hecken oder Solitärbäume empfunden.</p> <p>Durch den Ortsrand, die Staatsstr. und die Gebäude im Gebiet ist die umliegende Landschaft bereits gestört. Bei entsprechender Eingrünung des Gewerbegebietes ist die zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als im mittleren Bereich einzustufen.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>

Schutzgut „Mensch“	Die landwirtschaftlichen Verkehrsanbindungen werden mit der Planung nicht beeinträchtigt.
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Denkmalschutz:</u> In einem Teilbereich des neuen Gewerbegebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 6627/0060 des Bayrischen Denkmalinventars. Es handelt sich dabei nach den seinerzeit getätigten Beobachtungen um eine der bedeutendsten und ausgedehntesten Siedlungen der Linearbandkeramik in unserer Region.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist ferner darauf hin, dass sich im Verfahrensgebiet weitere, bislang nicht entdeckte und bekannt gewordene Bodendenkmäler befinden können.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

6. SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Frankenhöhe (NP-00013, BAY-10).

Am Geltungsbereich und in der umliegenden Umgebung liegen folgende kartierte Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung.



Luftbild mit Geltungsbereich und umliegenden Biotopen

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

1 Biotop-Nr.: 6627-1097-001 Streuobstbestand am östlichen Ortsrand von Rothenburg ob der Tauber

Beschreibung:

Streuobstbestand am Ortsrand auf leicht nach Osten geneigtem Gelände. Im Süden und Osten landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen angrenzend. Gut gepflegter, aus alten und jungen Obstbäumen aufgebauter Bestand, mit kleineren Lücken sowie eng stehenden Bäumen. Vorwiegend Apfel-Hochstämme, ein großer Walnussbaum. Mit 2 totholzreichen Kronen und einigen verbuschenden Stammbasen.

In nährstoffreicher Mähwiese, die stellenweise etwas verbuscht.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1097-001 befindet sich westlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 530 m.

2 Biotop-Nr.: 6627-0048-001 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg

Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an. Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchsicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-001 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 620 m.

3 Biotop-Nr.: 6627-0048-003 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg

Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an.

Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchsicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-003 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 480 m.

4 Biotop-Nr.: 6627-0048-002 Hecken am Krankenhaus von Rothenburg

Beschreibung:

Die Rothenburger Krankenhausanlage wird vollständig von einem Rechteck aus dichten, breiten Baumhecken umgeben. Innen liegen die Gebäude, Parkplätze und Gartenanlagen.

Außen grenzen eine Straße, Äcker, Fettwiesen und ein Fabrikgelände an.

Die drei Tfl. sind lediglich durch Einfahrten voneinander getrennt.

Die lockere, einreihige Baumschicht der ca. 5 m breiten Hecken wird hauptsächlich von 10 - 15 m hohen Eschen gebildet, hinzu kommen einzelne Bruchweiden und Spitzahorn-Bäume.

Die dichte Strauchsicht ist gemischt und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Holunder, Rosen u.a. zusammen.

Im dichten, nährstoffreichen Unterwuchs dominierten Knoblauchsrauke, Brennessel, Echte Nelkenwurz u.a.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-0048-002 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 450 m.

5 Biotop-Nr.: 6627-1095-001 Streuobstbestand östlich von
Rothenburg ob der Tauber

Beschreibung:

Streuobstbestand auf leicht nach Süden geneigtem Gelände zwischen dem Ortsrand und einem Hof. Im Süden Teich angrenzend, im Osten Garten , ansonsten Wiese und Feld.

Stellenweise enger, stellenweise lückiger, gemischter Bestand mit einzelnen schief stehenden Bäumen sowie wenigen totholzreichen Kronen. Einzelne Bäume sind mit Efeu bewachsen.

In nährstoffreicher Mähwiese.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1095-001 befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 760 m.

6 Biotop-Nr.: 6627-1096-001 Streuobstbestand östlich von
Rothenburg ob der Tauber

Beschreibung:

Streuobstbestand auf leicht nach Süden geneigtem Gelände in landwirtschaftlich intensiv genutztem, strukturarmem Umfeld.

Etwas lückiger Bestand aus vorwiegend mittelgroßen Apfel-Hochstämmen, mit einzelnen schräg stehenden und abgängigen Bäumen sowie wenigen mit Baumhöhlen oder totholzreichen Kronen. Innerhalb der Reihen oft eng stehend, einzelne Bäume in der Nordostecke in Zwetschgenwildwuchs eingewachsen. Dort Unterwuchs nitrophytisch, ansonsten in nährstoffreicher Mähwiese.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1096-001 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 400 m.

7 Biotop-Nr.: 6627-1098-001 Auwaldstreifen nordwestlich von
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-001 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 60 m.

8 Biotop-Nr.: 6627-1098-002 Auwaldstreifen nordwestlich von
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-002 befindet sich nördlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 20 m.

9 Biotop-Nr.: 6627-1098-003 Auwaldstreifen nordwestlich von
Neusitz

Beschreibung:

Auwaldstreifen an einem etwa 0,5 m breiten, bis 1,8 m steil eingetieften, begradigten Bachlauf beiderseits der Autobahn auf einer strukturarmen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Hochfläche. Der Bach ist sandig-schlammig, stellenweise auch steinig und nur leicht schlängelnd sowie stellenweise befestigt.

Die Baumschichten der Teilflächen sind beidseitig ausgebildet, hoch und überwiegend geschlossen, aus Erlenstockausschlägen. Nur in der TF 3 sind kleinere Lücken vorhanden, auch durch querende Freileitungen bedingt. Stellenweise treten (Kopf-)Weiden zu den Erlen. Die Strauchschichten sind lückig, die Krautvegetation setzt sich aus Mädesüß und Brennnessel zusammen.

Die Fläche des Biotops-Nr. 6627-1098-003 befindet sich östlich des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zum Planungsgebiet beträgt ca. 150 m.

7. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt. Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6627 – Rothenburg ob der Tauber) und der erweiterten Auswahl nach Lebensraumtypen (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) durchgeführt.</p> <p>Des Weiteren wurde von Dipl. Biologen der PLÖG-Consult eine saP durchgeführt. (siehe Anhang - GOP)</p> <p>Im Planungsgebiet wurden zwei Reviere der Feldlerche und ein Revier der Wachtel mit Brutverdacht nachgewiesen. Außerdem wurden Turmfalke und Mäusebussard als „Nahrungsgast“ festgestellt. Es wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie, der Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas und keine gemäß der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art gefunden.</p> <p>Durch das geplante Gewerbegebiet geht die Ackerfläche als Lebensraum für die kartierten Vogelarten Feldlerche, Wachtel, Mäusebussard, Turmfalke und die laut TK 6427 potentiell möglichen Vogelarten Feldsperling, Gelbspötter, Rebhuhn und Nachtigall verloren.</p> <p>Die betroffene Ackerfläche befindet sich in einer Umgebung mit weiteren gleichartig zusammengesetzten Ackerflächen. Aus diesem Grund sind ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Mäusebussard, in direkter Nachbarschaft vorhanden.</p> <p>Für die bodenbrütenden Vogelarten werden Ersatzflächen geschaffen.</p> <p>Eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch das geplante Bauvorhaben kann deshalb ausgeschlossen werden. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zulässig.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Die intensiv genutzte Ackerfläche bleibt weiterhin als Lebensraum erhalten.</p>
---	--

Schutzgut „Boden“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Der Boden verliert in Teilen seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.</p> <p>Die Flächen für PKW-Stellplätze werden soweit wie möglich versickerungsfähig gestaltet.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der Boden bleibt unverändert und behält seine natürlichen Funktionen.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Auf den versiegelten Flächen kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr stattfinden, es wird oberflächlich abgeführt, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.</p> <p>Überschüssig anfallendes Oberflächenwasser wird durch einen naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteteich auf dem Gelände zurückgehalten.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Klima“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Bisher handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Diese werden zum Großteil versiegelt. Der Erholungswert von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Planung in die vorhandene Landschaft eingefügt werden kann und die Einbindung in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Eingrünung gegeben ist.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>

<p>Schutzgut „Mensch“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes Neusitz erfolgt von Westen über das geplante Gewerbegebiet der Stadt Rothenburg mit Anbindung an die Entlastungsstraße.</p> <p>Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche sich von West nach Ost durch den kompletten Geltungsbereich zieht.</p> <p>Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.</p> <p>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 Versorgungsangebot bereichert würden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Weiterhin landwirtschaftliche Nutzung.</p>
<p>Schutzgüter „Sach- und Kulturgüter“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte wird bei entsprechenden Funden während der Bautätigkeit sofort benachrichtigt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten.</p>
<p>Schutzgut „Wechselbeziehungen“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten.</p>

8. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p>Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt. Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per TK-Blatt (TK-Blatt 6627 – Rothenburg ob der Tauber) und der erweiterten Auswahl nach Lebensraumtypen (Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) durchgeführt.</p> <p>Des Weiteren wurde von Dipl. Biologen der PLÖG-Consult eine saP durchgeführt. (siehe Anhang - GOP)</p> <p>Im Planungsgebiet wurden zwei Reviere der Feldlerche und ein Revier der Wachtel mit Brutverdacht nachgewiesen. Außerdem wurden Turmfalke und Mäusebussard als „Nahrungsgast“ festgestellt. Es wurden keine weiteren Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie, der Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas und keine gemäß der Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützte Art gefunden.</p> <p>Durch das geplante Gewerbegebiet geht die Ackerfläche als Lebensraum für die kartierten Vogelarten Feldlerche, Wachtel, Mäusebussard, Turmfalke und die laut TK 6427 potentiell möglichen Vogelarten Feldsperling, Gelbspötter, Rebhuhn und Nachtigall verloren.</p> <p>Die betroffene Ackerfläche befindet sich in einer Umgebung mit weiteren gleichartig zusammengesetzten Ackerflächen. Aus diesem Grund sind ausreichend Nahrungs- und Jagdhabitats für Mäusebussard, in direkter Nachbarschaft vorhanden.</p> <p>Für die bodenbrütenden Vogelarten werden Ersatzflächen geschaffen.</p> <p>Um die Störung oder Tötung von geschützten Arten (im Besonderen Bodenbrütende Vogelarten) zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. Abs 5 Satz 1,3 und 5 BNatSchG) wird das Abschieben des Oberbodens vor Baubeginn nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zugelassen.</p> <p>Die Entfernung von Bäumen außerhalb des Waldes und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)</p> <p>Um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.</p>
---	---

	<p>Das Gewerbegebiet wird im Süden, im Westen und teilweise im Norden eingegrünt.</p> <p>Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Artenlisten (GOP) verwendet.</p> <p>Durch die Baum- und Strauchpflanzung werden neue, potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Eine Versiegelung findet im Bereich der Gebäude und der Straßenverkehrsfläche statt.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.</p> <p>Während der Baumaßnahme und des Betriebes ist der Grundwasser- und Bodenschutz zu gewährleisten.</p>
Schutzgut „Klima“	<p>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Durch die Gehölzanpflanzungen soll der negative Einfluss auf das Lokalklima gemindert werden.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Gewerbegebiet wird im Süden, im Westen und teilweise im Norden eingegrünt.</p> <p>Durch die Gehölzanpflanzungen kann die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden.</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Keine Maßnahmen</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 7 sowie der Staatsstraße 2250 nicht einzuschränken, vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.</p> <p>Im Gewerbegebiet werden Emissionskontingente festgesetzt.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Denkmalschutz:</u> In einem Teilbereich des neuen Gewerbegebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. 6627/0060 des Bayerischen Denkmalinventars. Es handelt sich dabei nach den seinerzeit getätigten Beobachtungen um eine der bedeutendsten und ausgedehntesten Siedlungen der Linearbandkeramik in unserer Region.</p>

	<p>Folgende Nebenbestimmungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege sind bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">A. <i>Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.</i>B. <i>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.</i>C. <i>Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.</i>D. <i>Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</i>
Schutzgut „Wechsel- beziehungen“	Keine Maßnahmen

9. EINGRÜNUNG UND INNERE DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES

9.1 INNERE DURCHGRÜNUNG

Entlang der Erschließungsstraße wird eine Allee aus 32 Stk Winterlinden - *Tilia cordata* (Hochstamm, 3xv, StU 18-20) gepflanzt.

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend (20%) großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaumhochstamm entsprechend Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Die Umsetzung der privaten Grünordnung (Freiflächengestaltungspläne) muss spätestens nach 6 Monaten nach Errichtung der Baukörper fachgerecht hergestellt werden.

Mit den Bauplänen der Gewerbebetreibenden ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Fassadenbegrünung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Größere ungegliederte Außenwandflächen (Wandflächen ab 25 m²) müssen mit heimischen Rankgewächsen begrünt werden (pro lfd. 5 m).

9.2 RANDEINGRÜNUNG

Das Gewerbegebiet wird im Süden durch 5-reihige Hecken (siehe Pflanzliste) eingegrünt. In der Hecke werden unregelmäßig Hochstämme (Hainbuchen oder Feldahorn), 3xv, StU 18 – 20 cm gepflanzt. Im Westen und teilweise im Norden wird eine Reihe aus Laubbaumhochstämmen 1. Ordnung (Hainbuchen und Feldahorn) (3xv, StU 18 - 20) gepflanzt.

Die Restflächen der 10 m breiten öffentlichen Grünfläche unter den Hochstämmen und am Rand der Heckenpflanzung werden mit einer autochtonen „Wildbienen, Schmetterlingssaum“ Saatgutmischung (Lieferadresse: www.rieger-hofmann.de) angesät.

Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht. Anschließend wird die Fläche einmal jährlich abschnittsweise im Frühjahr oder Herbst gemäht. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Die Umsetzung der öffentlichen Grünordnung (Randeingrünung) muss zum Zeitpunkt der Erschließung erfolgen.

Gegenüber einem landw. genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 AGBGB).

Durch die Gehölzanpflanzungen sollen sowohl der negative Einfluss auf das Lokalklima als auch die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Außerdem werden dadurch Vernetzungsstrukturen am Gebiet selbst aufgebaut, die den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna erhalten bzw. entwickeln. Es werden nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend den Artenlisten verwendet.

10. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN

Durch das geplante Gewerbegebiet in Neusitz findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im Grünordnungsplan nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Eingriff wird entsprechend des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB ausgeglichen.

11. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, AUSWAHLGRÜNDE

Da die Gemeinde Neusitz Gewerbeflächen benötigt, um der Nachfrage vor Ort gerecht zu werden, kann ein Eingriff grundsätzlich nicht vermieden werden.

Die Bedeutung des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und Belastungen (Ackernutzung) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als gering zu bewerten. Deshalb ist der gewählte Standort für den notwendigen Eingriff auch aus Sicht des Natur und Landschaftsschutzes grundsätzlich als geeignet zu bewerten.

Die grünordnerischen Festsetzungen verringern den Eingriff und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen einen angemessenen Ausgleich vor Ort.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes gibt es derzeit keinen besser geeigneten Standort.

11.1 VERWENDETE VERFAHREN

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs gem. § 1a BauGB erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

11.2 UVP BEDARF

Da innerhalb des Planungsgebietes weniger als 100.000 m² Grundfläche überbaut werden können und der Standort aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bedeutend bewertet werden kann ist zum derzeitigen Zeitpunkt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

12. ZUSAMMENFASSUNG

Das Planungsgebiet ist gut erschlossen, die Standortwahl entspricht einer flächensparenden Siedlungsstruktur. Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch

Festsetzungen des Bebauungsplanes verringert werden.

Es wird der gem. § 1a BauGB notwendige Ausgleich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und geschaffen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die zulässige Grundfläche kleiner als 100.000 m². Die Standortwahl ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als günstig zu bewerten und der Eingriff wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert und es wird der notwendige Ausgleich geschaffen. Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.