



BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. CL-6

“Gewerbegebiet Claffheim-Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) mit Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B6 (Industriegebiet Brodswinden Ost)“

– ENTWURF –

FASSUNG: 02.02.2021



VOGELSANG

Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 480773-11

Fax: 0911 / 480773-17

nuernberg@vogelsang-plan.de

www.vogelsang-plan.de



Glockenhofstr. 28

90478 Nürnberg

Tel.: 0911 / 331996

Fax: 0911 / 331968

info@landschaftsplanung-klebe.de

www.landschaftsplanung-klebe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2	Einfügung in die Gesamtplanung.....	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	7
2.3	Bebauungspläne.....	7
3	Angaben zum Bestand	7
3.1	Nutzung und Biotope	7
3.2	Artenschutz	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Orts- und Landschaftsbild.....	8
4	Planung.....	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen	9
4.2	Bauweise, Abstandsflächen.....	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Immissionsschutz	11
4.5	Gestaltung baulicher Anlagen	14
4.6	Ver- und Entsorgung.....	14
4.7	Baumfallzone	15
4.8	Grünflächen und Grünordnung	16
4.9	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	17
4.10	Rodung / Ersatzaufforstung	23
4.11	FCS-Flächen / Artenschutz-Maßnahme.....	23
5	Umweltprüfung	24
6	Das Plangebiet in Zahlen.....	24
7	Anlagen.....	24

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Das Gelände der ehemaligen Thermoselect-Anlage stellt sich seit einigen Jahren als Brachfläche dar. Bisherige Konzeptionen, das Gelände zu reaktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, sind an der Flächenverfügbarkeit und überzogenen Vorstellungen gescheitert. Mit einem neuen Eigentümer der Fläche und einem Konzept zur Revitalisierung zu einem Gewerbegebiet im Bereich des „Light Industrial“ liegen die Voraussetzungen für eine Entwicklung der Fläche vor und können nun mithilfe eines Bebauungsplans umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist eine „Light-Industrial-Gewerbe-Immobilie“ die multifunktional für diverse Betreiber und Branchen eingesetzt werden kann. Mit „Light Industrial“ werden zum einen Immobilien beschrieben, die möglichst wandelbar sind, um für verschiedene Produktionsnutzungen zur Verfügung stehen zu können. Zum anderen werden darunter keine Betriebe mit hoher Produktionstiefe und anfallenden Emissionen verstanden. Mithilfe einer modularen Erstellung des Gebäudes kann die Immobilie nach Fertigstellung an einen oder durch eine Teilbarkeit an mehrere Nutzer vermietet werden. Diese Teilbarkeit des Gebäudes ermöglicht die Ansiedlung verschiedener Betriebe und auch in Zukunft Umstrukturierungen der Betriebsabläufe innerhalb des Gebäudes.

Um eine möglichst hohe Verwertung der vor Ort vorhandenen Materialien zu erreichen, wird zudem ein spezielles Abbruchverfahren des Gebäudes verwendet. Dieses ermöglicht die Wiederverwendbarkeit unbelasteter Materialien für die Nivellierung des vorhandenen Sockels sowie teilweise des umliegenden Geländes.

Neben der Entwicklung des Gewerbegebietes sollen teilweise die bereits vorhandenen Regenrückhalteeinrichtungen erhalten und ggf. entsprechend den neuen Bedürfnissen umgestaltet werden. Der nördliche Randbereich zur Autobahn hin und das brachgefallene, unversiegelte Areal im Osten werden als Grünflächen festgesetzt, welche der Entwässerung dienen und die bestehende Eingrünung sichern.

Die in einem Fachgutachten ermittelte Zauneidechsenpopulation muss unter anderem wegen der zeitlichen Unmöglichkeit einer internen Umsiedlung vor dem Gebäudeabriss im Winter 2020 auf eine externe FCS-Fläche umgesiedelt werden. Während des Abrisses werden die Habitate durch entsprechende Schutzzäune gesichert.

Zusätzlich werden für den Kompensationsausgleich im Bebauungsplan Festsetzungen zu Flächen im Ortsteil Brodswinden getroffen, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B6 „Industriegebiet Brodswinden Ost“ liegen. Um die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B6 außer Kraft setzen zu können und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zu ersetzen, wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans um diese Flächen erweitert. Mit einer Zuordnungsfestsetzung werden die Teilfläche Claffheim und die Teilfläche Brodswinden zu einem Geltungsbereich miteinander verbunden.

Die Teilfläche Claffheim wird im weiteren Verlauf der Begründung auch Plangebiet genannt, da hier die eigentliche städtebauliche Planung stattfindet. Die zugeordnete Ausgleichsfläche in Brodswinden wird im Wesentlichen im Kapitel 4.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz beschrieben.

Die Teilfläche Claffheim wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach derzeit als Versorgungsfläche dargestellt und es besteht kein Bebauungsplan. Dadurch ergibt sich eine derzeitige planungsrechtliche Beurteilung der Fläche nach § 35 BauGB, wonach vor

allem privilegierte Bauvorhaben zulässig sind. Sonstige Bauvorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Die Darstellung des Flächennutzungsplans als Versorgungsfläche würde demnach der Entwicklung eines Gewerbegebietes entgegenstehen und eine Zulässigkeit nach § 35 BauGB ist nicht gegeben.

Um eine geordnete städtebauliche Ordnung herbeizuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Mithilfe des umfangreichen Festsetzungskatalogs aus § 9 Abs. 1 BauGB sowie der BauNVO können zudem gezielte Festsetzungen getroffen und eine gesamtheitliche Planung umgesetzt werden.

Die Teilfläche Brodswinden wird als Wald- und landwirtschaftliche Fläche dargestellt und kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

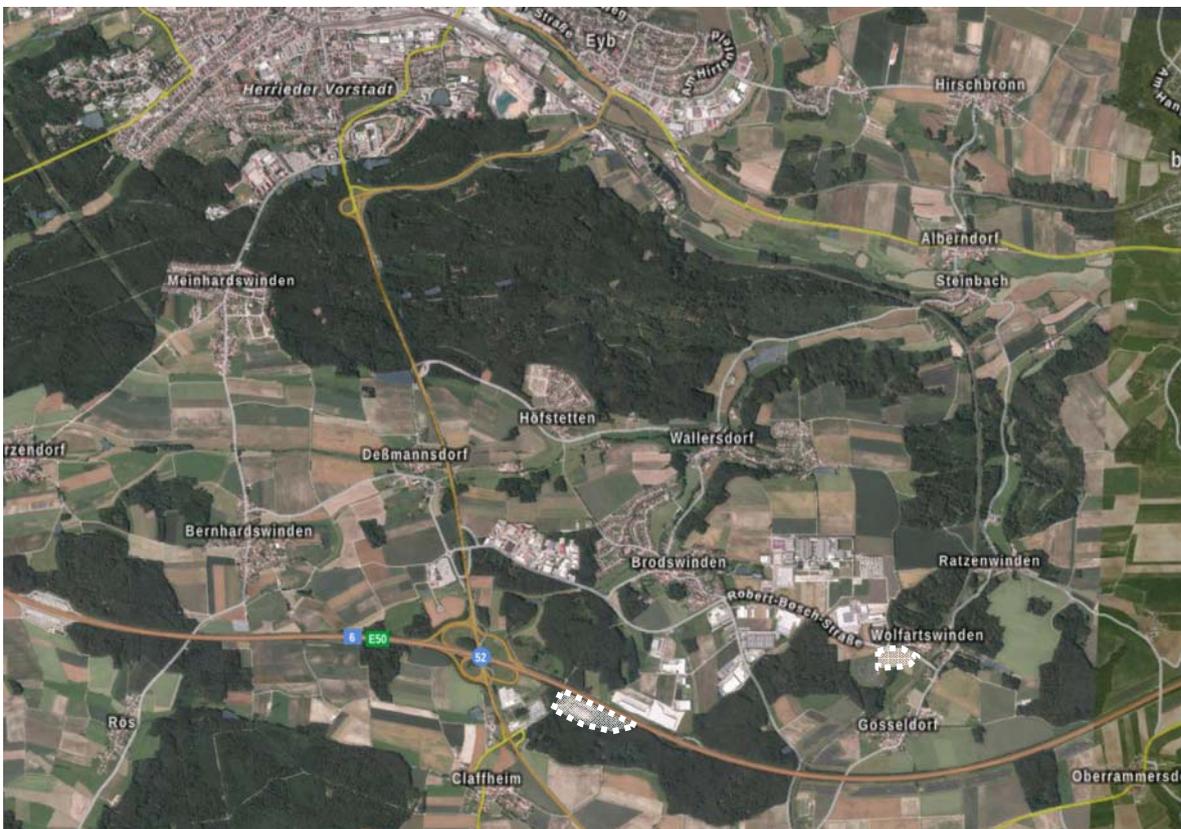


Abb. 1: Luftbild – Lage der Teilflächen des Geltungsbereichs im Stadtgebiet (o. Maßstab, www.geoportal.bayern.de, 2020)

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Süden des Stadtgebietes von Ansbach und nordöstlich des Ortsteiles Claffheim. Dieses wird durch die Autobahn BAB 6 im Norden und der Gemeindestraße „Am Gemeindewald“ im Westen begrenzt. Östlich und südlich grenzen Waldflächen (Gemeindewald) an das Plangebiet heran.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. CL-6 „Gewerbegebiet Claffheim-Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) mit Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B6 (Industriegebiet Brodswinden Ost)“

umfasst im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Claffheim mit den Flurnummern: 184, 184/1, 185, 186, Teilfläche 187/28, Teilfläche 187/3, Teilfläche 187/4, Teilfläche 187/5, Teilfläche 187/8, Teilfläche 187/9, Teilfläche 188 (Straße „Am Gemeindewald“) sowie der Gemarkung Brodswinden mit der Flurnummer 1602.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 9,4 ha, der sich auf ca. 6,9 ha in der Gemarkung Claffheim und ca. 2,5 ha in der Gemarkung Brodswinden aufteilt.

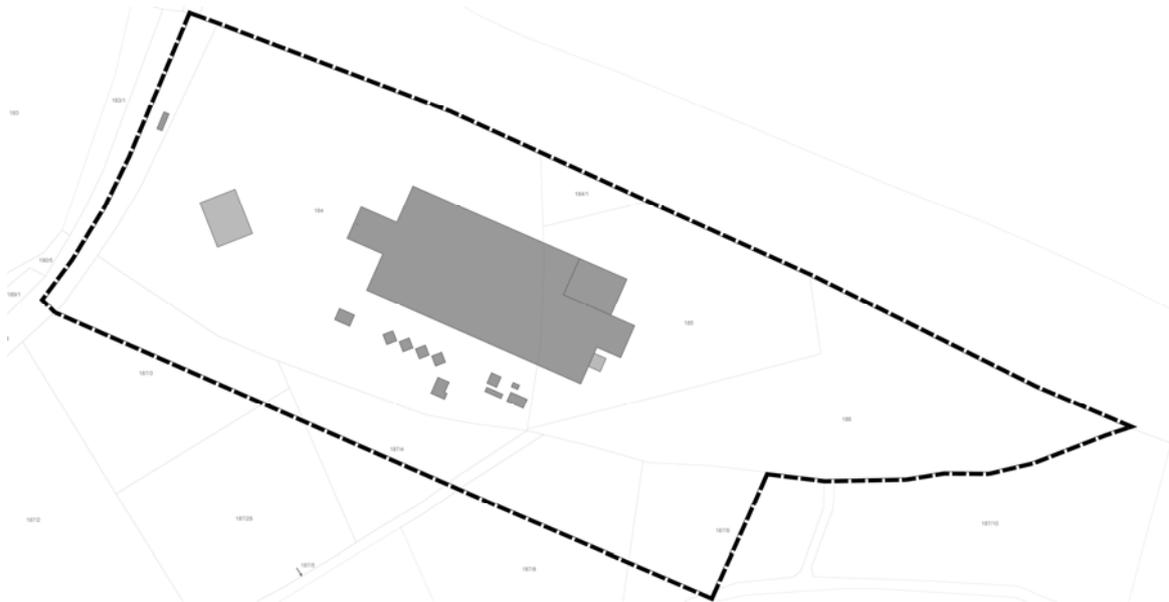


Abb. 2: Übersichtsplan des Plangebiets (o. Maßstab, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG)

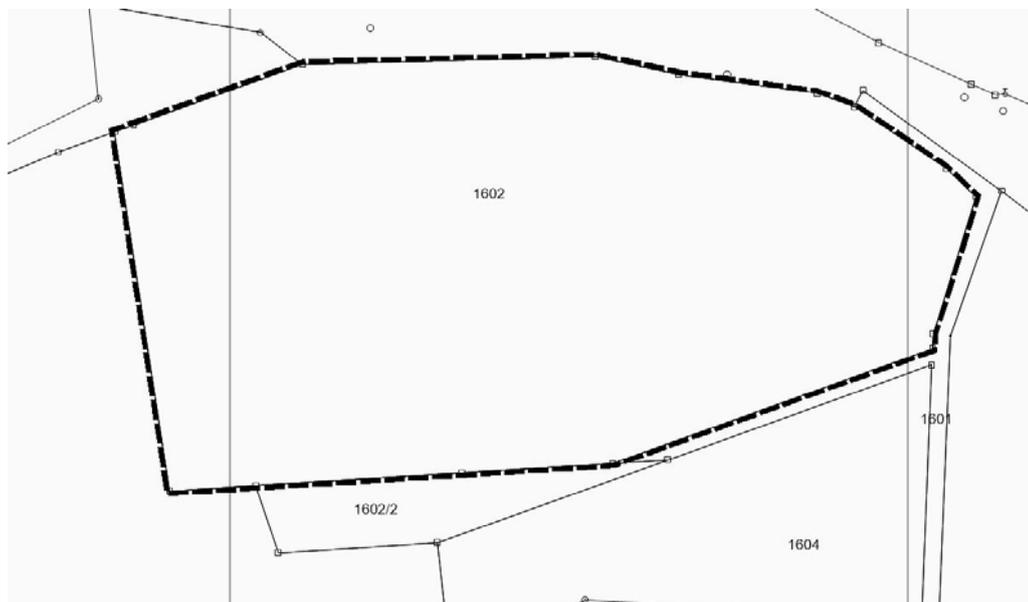


Abb. 3: Übersicht der Ausgleichsfläche (o. Maßstab, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG)

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung machen das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und der jeweilige Regionalplan. Im Falle der Stadt Ansbach ist dies der Regionalplan 8 (RP 8) des Planungsverbands Westmittelfranken.

Aus überörtlicher Sicht ist die Stadt Ansbach im Sinne der Systematik der Zentralen Orte als Oberzentrum in der Region Westmittelfranken eingestuft. Die Region Westmittelfranken wiederum wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. (vgl. Anhang 2 – Strukturkarte des LEP 2018).

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben zur Wirtschaftsentwicklung sowie des Anbindegebots des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen festgesetzt wird.

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

Im LEP wird das Ziel für die Wirtschaft unter 5.1 so formuliert, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft (...) erhalten und verbessert werden sollen. Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst (...) auch kleine und mittelständische Unternehmen (...) die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (LEP 5.1 (B)).

Mit dem Anbindegebot soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Ziel ist es, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G+Z)).

Durch den Bebauungsplan wird ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen, wodurch die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt werden kann. Da mit dem Bebauungsplan ein Vorhaben im Bereich des „Light Industrial“ – einem Mix aus Distribution von Waren und flacher Produktionstiefe – realisiert werden soll, ist ein Anschluss an den Autobahn-Zubringer Claffheim notwendig. Die Siedlungsfläche gilt als landesplanerisch angebunden und der Bebauungsplan kann dem Anbindegebot entsprechen.

Regionalplan Westmittelfranken (RP 8)

Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren (RP 8, 2.1.2 (Z)).

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (...) auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (RP 8, 3.1.4).

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten (...) bereitgestellt werden. Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden (RP 8 3.3).

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (RP 8, 7.1.3.2 (Z)).

Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei dieser Planung berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet eine Fläche zur Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abfall dar. Diese wird im Osten und Norden durch die Gemeindestraße „Am Gemeindewald“ und die Autobahn BAB 6 begrenzt. Im Süden und Osten grenzen Waldflächen an das Plangebiet.

Aufgrund der geplanten Neuordnung der Nutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Zuge eines Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Darstellung der Fläche wird dabei zu einer Gewerblichen Baufläche geändert. Insofern kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Für die Teilfläche Brodswinden stellt der Flächennutzungsplan Wald- und landwirtschaftliche Flächen dar. Eine Entwicklung des Bebauungsplans mit den zugeordneten Ausgleichsflächen ist daher möglich.

2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor und Bauvorhaben sind gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Auf Teilen der Fläche in Brodswinden besteht Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. B6 „Industriegebiet Brodswinden Ost“. Die Flächen umfassen Festsetzungen zu Landwirtschaft, einem Sondergebiet „Mülldeponie“ und einer Vorbehaltsfläche Lärmschutzwall. Durch die Errichtung eines Solarparks im Bereich der Mülldeponie wird die Festsetzung zum Lärmschutzwall obsolet und kann durch Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung und Biotope

Die Flächen im Plangebiet sind vormalig von der Thermoselect-Anlage mit den entsprechenden Altgebäuden und versiegelten Flächen aus Asphalt und Beton dominiert worden. Die umgebenden Vegetationsflächen sind von einem Mosaik verschiedener Sukzessionsstadien geprägt, die von Gras- und Krautfluren mit niedrigen Gehölzen über Verbuschung bis hin zu

dichten Gehölzbeständen und vorwaldartigen Strukturen reichen (vgl. Umweltbericht und Bestandsplan im Anhang). Im Süden des Geltungsbereichs stockt Wald, der sich weiter nach Süden und Osten und im Westen jenseits der Gemeindeverbindungsstraße außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt. Am westlichen und östlichen Rand des Geländes befindet sich jeweils ein Regenrückhaltebecken. Nach Norden hin grenzt, getrennt durch einen gehölzbewachsenen Erdwall, die Autobahn A6 an.

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Strukturen in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

3.2 Artenschutz

Parallel zur Erstellung des Vorentwurfs wurde durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht (BföSS, Bamberg 2019) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Laut Abschlussbericht vom 30.10.2019 sind die einzigen saP-relevanten Arten, die im Gebiet aktuell oder potentiell vorkommen, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die Dorngrasmücke (ein Revier) und die Goldammer (drei Reviere). Die Zauneidechsenpopulation lebt auf dem Südhang des Erdwalls im Norden und auf einer halboffenen Fläche östlich des Bestandsgebäudes.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Ansbach, nördlich des Ortsteils Claffheim und liegt südlich entlang der Autobahn BAB 6. Es wird durch die Gemeindestraße „Am Gemeindewald“ erschlossen, welche südwestlich des Plangebiets auf den Knoten B 13 / St 2221 mündet. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnzufahrt Nr. 52 „Ansbach“ ist das Plangebiet sowohl an das regionale als auch an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Ein direkter Anschluss des Plangebiets an die Autobahn ist hingegen nicht zulässig.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist lediglich über die Bushaltestelle im Ortsteil Claffheim gegeben. Aufgrund der großen Distanz von ca. 1km in südwestliche Richtung stellt sich diese für das Plangebiet nicht als optimal dar.

In der angrenzenden Gemeindestraße ist eine Leitung zur Wasserversorgung vorhanden. Daran anschließend wurde mit dem Bau der Thermoselect-Anlage auch eine interne Leitungsinfrastruktur angelegt.

Das Gelände der ehemaligen Thermoselect-Anlage wird über ein bestehendes Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird in zwei Regenrückhaltebecken zwischengespeichert und anschließend in einen Vorfluter eingeleitet. Wasserrechtliche Genehmigungen hierfür liegen vor.

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das unmittelbare Plangebiet ist von den umgebenden Wäldern und der Autobahn BAB A6 geprägt. Nördlich der Autobahn schließt zwischen den einzelnen Waldstücken ein Band großer Gewerbeflächen nach Nordosten an. Westlich des Geltungsbereichs liegen hinter einem ca. 100x100 m großen Waldstück neben der Autobahnanschlussstelle Ansbach weitere Gewerbeflächen.

Die Topographie ist als weitgehend eben zu bezeichnen, in Teilen des Geltungsbereichs bestehen jedoch Aufschüttungen (Erdwall zur Autobahn hin und größere Erdmiete im Nordosten).

4 Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen

Zur Umsetzung des Bauvorhabens im Bereich „Light Industrial“ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches in seinen Nutzungsmöglichkeiten derart eingeschränkt ist, dass lediglich Lagerhallen und Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Damit kann den Vorstellungen des Investors entsprochen werden und gleichzeitig werden Nutzungen ausgeschlossen, die aus städtebaulicher Sicht für diesen Standort ungeeignet sind.

Das Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) – ist entsprechend der Typologie eines Gewerbegebietes festgesetzt, bleibt jedoch deutlich unter den Obergrenzen wie sie in § 17 BauNVO beschrieben werden. Da mit einer Vielzahl an Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen zu rechnen ist, wird die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

Die maximale Wandhöhe wird aufgrund der Tiefe des Plangebiets über Normal-Null festgesetzt, da ein Bezugspunkt im Gelände aufgrund anstehender Nivellierungsarbeiten der Topografie schwer zu finden ist bzw. der Abstand zur bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße zu groß wäre. Durch die Festsetzungen werden so Wandhöhen bis zu 17 m zugelassen.

4.2 Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die eine hohe Flexibilität bei der Gebäudeanordnung ermöglichen sollen. Diese sind lediglich durch die Anbauverbotszone der Autobahn sowie einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen abgesetzt.

Um die anvisierten Gebäude realisieren zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu berechnen und abzubilden. Diese betragen in einem Gewerbegebiet 0,25 H und sind auf Genehmigungsebene nachzuweisen. Klarstellend wird bestimmt, dass von Einfriedungen bis maximal 2,5 m keine Abstandsflächen ausgehen.

4.3 Erschließung

Verkehr: Auf die angrenzende BAB 6 sind keine unmittelbaren Grundstückszufahrten zulässig, um den Verkehrsfluss und -sicherheit auf der Autobahn gewährleisten zu können. Eine Erschließung des Plangebiets ist ausschließlich über die westlich angrenzende Straße „Am Gemeinewald“ zulässig.

Die in der Planzeichnung übernommene Anbauverbotszone von 40 m zur Autobahn ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Um die planinduzierten Zusatzverkehre auf den Knotenpunkt Bundesstraße B 13 / Staatsstraße St 2221 / Gemeindestraße bewerten zu können, wurde ein Verkehrsgutachten (Anbindung des Gewerbegebiets Claffheim Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) an das übergeordnete Straßennetz im Bereich der B13 – AS Claffheim/Burgoberbach, Bernard Gruppe, 02.02.2021) in Auftrag gegeben. Hierbei wurden die prognostizierten Kapazitäten des Knotenpunkts im Nullfall (d.h. ohne die Planung) sowie im Planfall untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass die Kapazitäten der westlichen Auffahrtrampe auf die B 13 in der Morgenspitze

(7.00-8.00) und der Nachmittagsspitze (16.30-17.30) sowohl im momentanen Zustand als auch im prognostizierten Nullfall ausgelastet sind.

Um mittel- bis langfristig die Kapazitäten der östlichen Auffahrt zu entlasten, wird seitens des Staatlichen Bauamts Ansbach vorgeschlagen, auf der westlichen Seite der B 13 ebenfalls eine Auffahrrampe zu errichten, um die östliche zu entlasten und die Verkehrssicherheit an diesem Knoten zu erhöhen.

Eine Inbetriebnahme des Areals kann aus Sicht des Staatlichen Bauamts erst erfolgen, wenn die zusätzliche Rampe in Richtung Gunzenhausen gebaut worden ist. Eine planungsrechtliche Umsetzung im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wurde dabei seitens der Verwaltung und des Investors ausgeschlossen.

Als Lösungsweg wurde aufgezeigt, dass der Investor die Planung der Rampe übernimmt und das erforderliche Baurecht schafft. Dazu ist ein Planungsbüro zu beauftragen, welches das Staatliche Bauamt in den Planungsprozess intensiv und einvernehmlich einbindet. Da keine planungsrechtliche Absicherung durch das Bebauungsplanverfahren erfolgen soll, sind im Zuge des Planungsprozesses entsprechende Zustimmungen der Fachbehörden im Einzelfall einzuholen. Hierbei sind insbesondere die Themenblöcke Naturschutz und Wasserrecht von hoher Bedeutung. Daneben ist auch die eigentumsrechtliche Situation vom Investor zu klären. Wenn die Einzelzustimmungen der öffentlich-rechtlichen Belange vorliegen und die zum Bau benötigten Grundstücke zur Verfügung stehen, kann das Baurecht durch ein sogenanntes Negativattest der Planfeststellungsbehörde, Regierung von Mittelfranken erreicht werden. In einem derartigen Verfahren stellt die Regierung von Mittelfranken gem. Art. 74 Abs. 7 BayVwVfG fest, dass es sich bei dem Bau der zusätzlichen Rampe um einen Fall von unwesentlicher Bedeutung handelt und deshalb Planfeststellung und Plangenehmigung entfallen.

Ein Negativattest ist nur möglich, wenn mit allen Betroffenen das Einvernehmen im Vorfeld hergestellt werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, ist das Baurecht vom Investor durch eine bestandskräftige Plangenehmigung oder Planfeststellung nach §§ 17ff FStrG zu belegen. Sofern nachfolgend der Begriff Negativattest verwendet wird, tritt ggf. der Begriff Plangenehmigung oder Planfeststellung an dessen Stelle.

Wenn das Baurecht für die Rampe mit dem oben beschriebenen Negativattest vorliegt, kann das Staatliche Bauamt Ansbach die Ausschreibung und den Bau der Rampe übernehmen. Damit der Investor in zeitlicher Hinsicht eine gewisse Sicherheit hat, dass zwischen dem Negativattest und der Fertigstellung der Rampe nicht mehrere Jahre vergehen, ist es aus Sicht des Staatlichen Bauamtes vorstellbar, dass der Investor 6 Monate nach bestandskräftigem Negativattest das Areal in Betrieb nehmen darf.

Die Absprachen zwischen den Beteiligten werden in einer Vereinbarung zwischen dem Bund, dem Freistaat Bayern, dem Investor und der Stadt Ansbach festgehalten. Die Planungsvereinbarung wurde in der Stadtratssitzung vom 26.01.2021 vorgestellt und beraten, der Oberbürgermeister wurde ermächtigt, die Planungsvereinbarung zu unterzeichnen.

Beim Bau der zusätzlichen Rampe handelt es sich um die Änderung einer sog. höhenungleichen Kreuzung. In diesem Fall sind unabhängig von den Verkehrszahlen alle Kreuzungsbeteiligte (Bund für die B 13, Freistaat Bayern für die St 2221 und die Stadt Ansbach für die GVS ins Gewerbegebiet) im Verhältnis der Fahrbahnbreiten an den Kosten zu beteiligen.

Um kurzfristig die Kapazitäten des Knotenpunktes zu entlasten und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird mit einer Interimslösung ein verkehrsrechtlicher Eingriff in den Verkehrsfluss vorgeschlagen, der für die östliche Auffahrrampe ein Linksfahrverbot vorsieht. Um einen möglichen Schleichverkehr durch die Ortsteile Claffheim und Burgoberbach zu verhindern,

wird der Verkehr neu geführt. Verkehre, die in Richtung Gunzenhausen auffahren wollen, werden demnach zuerst in Richtung Norden geleitet und nördlich der Autobahn bei der Abfahrt Brodswinden heruntergeleitet, um sich durch die gegenüberliegende Auffahrt, neu in Richtung Süden einzuordnen.

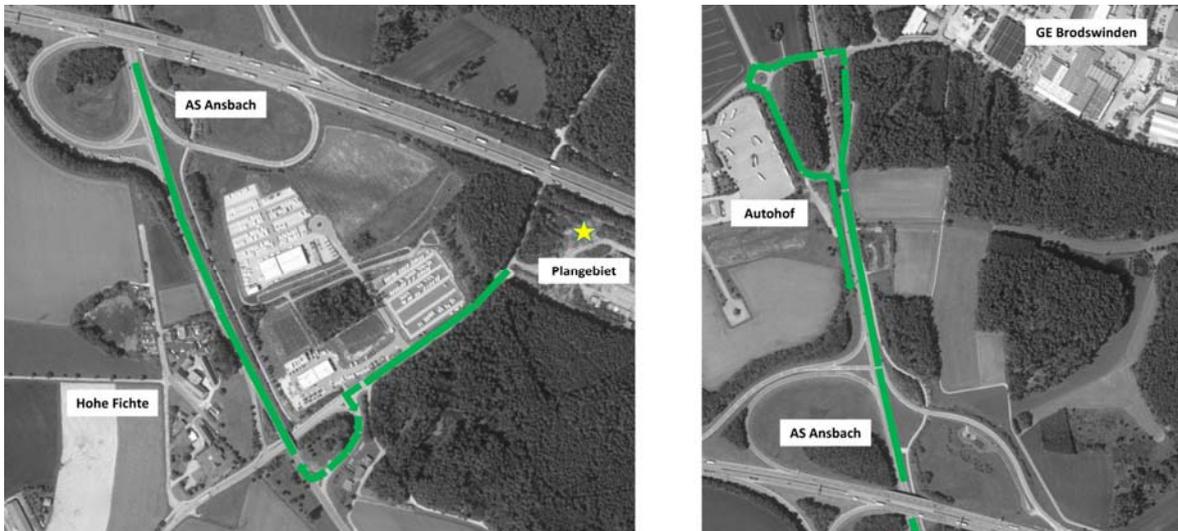


Abb. 4: Kurzfristige Interimslösung zur Umleitung des Verkehrsflusses

4.4 Immissionsschutz

Luftreinhaltung

Durch die Anbindung an das Gasnetz wird einer Errichtung von Feuerungsanlagen mit festen und flüssigen Brennstoffen (z.B. Braun- und Steinkohle, Torf oder Heizöl) entgegen gewirkt und die Luftreinhaltung gewährleistet. Lediglich nachwachsende und naturbelassene Brennstoffe sind zulässig, soweit sie die Anforderungen der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) erfüllen.

Lärmschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Planungsträger u.a. das Gebot der planerischen Konflikt- und Problembewältigung beachten. Im Fall des Lärm- bzw. Immissionsschutzes muss somit im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch diesen keine Situation ermöglicht wird, in welcher schutzbedürftige Nutzungen (bspw. Wohnnutzungen) einer unzulässigen Lärmbelastung ausgesetzt werden. Maßgabe für die Bewertung dieser Unzulässigkeit sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Richt- und Orientierungswerte beinhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplans müssen zwei Lärmsituationen betrachtet werden. Zum einen muss die Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet geschützt werden, zum anderen sind eventuell schutzbedürftige Nutzungseinheiten innerhalb des Geltungsbereichs vor erheblichen Beeinträchtigungen von außerhalb des Plangebietes zu schützen.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen. Dieses Regelwerk enthält Orientierungswerte, welche an den zu schützenden Orten einzuhalten sind. Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung

zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungswerte sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden dürfen.

Schutz der Umgebung vor schädlichen Einwirkungen aus dem Bebauungsplangebiet (Emissionskontingente nach DIN 45691)

Das Ziel aus Sicht des Lärmschutzes ist insbesondere bei der Planung von Baugebieten, dass mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplans vermieden werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Geräusche dürfen somit keinen unzulässigen Lärm im Umfeld verursachen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Lärmschutz durch die Festlegung von sogenannten Lärmemissionskontingenten (LEK) für Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets sichergestellt. Grundsätzlich geht es bei der Festlegung von Emissionskontingenten darum, einer Fläche und somit auch der dort vorhandenen Nutzung eine Lärmbeschränkung in Form einer maximalen Größe zuzuordnen. Solange die Schallemissionen, also der von der Fläche / Nutzung ausgehende Lärm, den festgesetzten Wert nicht überschreitet, ist sichergestellt, dass an allen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sowie außerhalb des Geltungsbereichs schädliche Schalleinwirkungen vermieden werden können.

Diese Regelungen des Bebauungsplans sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und sind hier als Bemessungsgrundlage für die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ausschlaggebend. Durch die festgesetzte Maximalgröße (Emissionskontingent) kann für jede Anlage oder jeden Betrieb ein jeweiliger Lärmanteil, welcher von diesen Nutzungen ausgehen darf, berechnet werden.

Die Möglichkeit der Festlegung von Lärmemissionskontingenten basiert auf der Grundlage gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Diese Gliederungsmöglichkeit ermöglicht sowohl eine allgemeine Gliederung von Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets (baugebietsübergreifende Gliederung) als auch eine konkrete Differenzierung von Baugebieten innerhalb des Umgriffs eines Bebauungsplans.

Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung – dass neben dem emissionskontingentierte Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG: 18.12.1990, Az: 4 N 6.88 / 09.03.2015, Az: 4 BN 26.14) – gilt entsprechend für die interne Gliederung. Macht die Gemeinde nicht von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch, muss gewährleistet bleiben, dass nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ihren Standort im geplanten Gewerbegebiet finden können.

Als Ergänzungsgebiet für den vorliegenden Bebauungsplan und dessen emissionskontingentierte Gewerbegebieten dienen die im Stadtgebiet vorhandenen gewerblich bzw. industriell genutzten und nicht kontingentierte Flächen nach § 30 bzw. § 34 BauGB. Die Stadt Ansbach kann damit der baugebietsübergreifenden Gliederung nachkommen und für den vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich Gewerbegebiete mit Lärmemissionskontingenten festsetzen.

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen, welche die Grundlage für die Festsetzung der Schallemissionskontingente bildet, erfolgten durch das Ingenieurbüro Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, Bericht 20208131-809-1 (26.08.2020). Das Gutachten umfasst die Darlegung der relevanten Immissionsorte und Orientierungswerte, die örtlichen Verhältnisse, die Vorbelastung, die Berechnungsvoraussetzungen und -ergebnisse sowie eine ab-

schließende Zusammenfassung. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird das Berechnungsverfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ herangezogen.

Durch die berechneten und festgesetzten Schallemissionskontingente ist für Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets im Beurteilungszeitraum „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) sowie für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) mit geringen betrieblichen Einschränkungen zu rechnen. Da diese möglichen Einschränkungen erst konkretisiert werden können, wenn die genaue Nutzungsart und -intensität feststeht, ergeben sich die individuellen und tatsächlich erforderlichen Einschränkungen erst im Rahmen der Genehmigung (bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung). Durch die Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten ergeben sich Spielräume für eine erhöhte Geräuschabstrahlung vor allem in nordwestliche und südöstliche Richtung im Tages- und Nachtzeitraum. Damit sind zusätzliche Emissionen in Richtung der Ortsteile Claffheim und Brodswinden ausgeschlossen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Emissionskontingente für Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebiets sichergestellt, dass von diesen Flächen keine erhebliche Lärmbelastung auf die umliegende Wohnbebauung und sonstige relevante schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeht.

Schutz des Plangebietes vor schädlichen Einwirkungen von außen (Straßenverkehrsgeräusche)

Neben der Gewährleistung des Lärmschutzes für die umliegende Wohnbebauung müssen ebenfalls die Lärmanforderungen innerhalb des Geltungsbereichs und der hier vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall muss sichergestellt werden können, dass bestehende und geplante, schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich (z.B. Sozialräume, Büronutzungen) nicht erheblich durch schädliche Einwirkungen von außen beeinträchtigt werden. Auf Ebene des Bauungsplans ist sicherzustellen, dass ein möglicher Konflikt verhindert werden kann und die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz möglich ist. Für diese Betrachtung sind im vorliegenden Fall im Wesentlichen die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche von zentraler Relevanz.

Im Gutachten des Ingenieurbüros Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, Bericht 20208131-809-1 (26.08.2020), wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht. Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der nördlich angrenzenden Autobahn BAB 6 ein. Im Gutachten sind dabei die genauen Berechnungsvoraussetzungen (u.a. Straßenverkehrsdaten, Lkw-Anteil, etc.) dargelegt.

Im Ergebnis wurden so genannte Rasterlärmkarten berechnet, welche die Immissionssituation für Verkehrsgeräusche darstellen. Diese zeigen, dass das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche beeinträchtigt wird und die relevanten Orientierungswerte im Süden großflächig überschritten werden. Im straßennahen Bereich der Autobahn BAB 6 werden zudem die Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV (70dB(A) tags) überschritten.

Schallschutzmaßnahmen:

Gemäß den Vorgaben der DIN 18005 sind in der städtebaulichen Planung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen **ausreichende Abstände** einzuhalten. Bei der vorliegenden Planung wird ein bereits bebautes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt. Um die Flächenneuversiegelung möglichst gering zu halten, ist ein Abrücken von der Autobahn als Schallquelle nicht in dem Maße möglich, die weitere Schallschutzmaßnahmen ausschließen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schirmwände oder -wälle entlang der Autobahn) sind aufgrund der Anbauverbotszone von 40 m zur Fahrbahn nur direkt entlang des Gebäudes realisierbar. Die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch nur gewährleistet, wenn diese direkt an der Lärmquelle platziert werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Autobahn als Lärmquelle derzeit 4 Spuren aufweist und somit eine flächenhafte Quelle von ca. 25 m Tiefe darstellt. Ein aktiver Lärmschutz wäre somit nur mit Höhen jenseits von 10 m Höhe und einem hohen bautechnischen Aufwand umsetzbar.

Architektonische Maßnahmen:

Aufgrund der Überschreitung der Lärmsanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im straßennahen Bereich ist ein passiver Schallschutz nicht möglich. Hier ist mit Lärmschutzgrundrissen zu arbeiten d.h. eine Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen hinter Fenstern entlang lärmzugewandter Fassaden ist nicht möglich. Ausnahmen sind nur möglich, wenn vor diesen Fenstern eine zusätzliche Konstruktion installiert wird (z.B. durch eine doppelte Fassade), die die Lärmpegel dauerhaft reduziert.

Im rückwärtigen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets liegen Überschreitungen der Orientierungswerte vor und es sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Gutachter erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzt. Somit können gesunde Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen gesichert werden.

4.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Vorgaben für die baulichen Anlagen des Plangebietes sind so definiert, dass die Baufreiheit des Bauherrn nicht zu sehr eingeschränkt wird und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden können. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dach- und Fassadengestaltung sowie Einfriedungen und Werbeanlagen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Erforderliche Erweiterungen der vorhandenen Anlagen können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und vorgenommen werden.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Der Betrieb der Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche bleibt gewährleistet. Ein Ausbau oder mögliche Verlagerungen der TK-Anlagen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets werden frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt.

Das Plangebiet kann mit Trink- und Löschwasser aus der angrenzenden Gemeindestraße versorgt werden. Hinsichtlich Löschwasser besteht eine Kapazität von 96 m³/h für mind. 2 Stunden.

Eine Versorgung mit Gas und Strom kann bereitgestellt werden. Erdgasversorgung ist über Mitteldruck und bei Bedarf Hochdruck möglich.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist eine eigene Trafostation notwendig. Diese benötigt eine öffentlich zugängliche Fläche von ca. 10x15 m.

Die auf dem Grundstück verlaufende 20 kV Stromleitung wird auf Kosten des Investors an die südliche Grenze des Geltungsbereichs verlegt.

Die Ableitung von Schmutzwasser kann über die angrenzende Gemeindestraße erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zurückzuhalten (siehe Kapitel Erschließung).

Entwässerung: Im Geltungsbereich erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Holzem & Hartmann (IB Holzem & Hartmann 2020) sieht für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser eine Ableitung über Falleitungen in einen auf der Nordostseite parallel zur Halle verlaufenden, offenen Graben vor. Dieser mündet im weiteren Verlauf in den bestehen Rückhalteweiher. Um den Abfluss von maximal 135 l/s gemäß bestehenden Erlaubnisbescheids des Umweltamtes in den Vorfluter einzuhalten, müssen die bestehenden Drosseleinrichtungen dementsprechend um bzw. neu gebaut werden und das bestehende Speichervolumen auf rund 550 m³ erhöht werden. Aktuell verfügt der Weiher über einen Dauerstau von 60 cm, bis zur Überstauhöhe kann ein Volumen von 520 m³ zurückgehalten werden.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Straßenabläufe und Kasten- bzw. Schlitzrinnen in parallel zur Halle verlaufende Grundleitungen eingeleitet. Diese werden in einem offenen, unterschiedlich breiten Graben (bzw. Kette von Rückhaltungsmulden) in der öffentlichen Grünfläche im Norden gepuffert und bis zum aktuellen Standort des nordwestlichen Regenklärteichs geführt. Da dieser nicht erhalten bleiben kann, kann bei Bedarf zusätzliches Rückhaltevolumen auch unterirdisch z.B. in einem Stauraumkanal oder Rückhaltebecken zur Verfügung gestellt werden (IB Holzem & Hartmann 2020).

Eine Ableitung des Oberflächenwassers mit den bestehenden Einleitmengen wurde durch die Konzeption des Erschließungsplaner aufgezeigt und die Erschließung ist auf Ebene des Bebauungsplans möglich. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist durch eine separate Erschließungsplanung ein wasserrechtliches Verfahren bei dem Umweltamt Ansbach / Wasserwirtschaftsamt Ansbach einzuleiten und die Ableitung nachzuweisen.

Die erste Stellungnahme der Autobahndirektion Nordbayern (ABDN) vom 06.02.2020 in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Einschränkungen in der Bauverbotszone wurde anschließend nach Rücksprache dahingehend präzisiert, dass der bestehende Regenrückhalteweiher im Osten des Geländes weiterhin Bestandsschutz hat, nach Süden hin (außerhalb der Anbauverbotszone) erweitert werden kann und eine offene Mulde innerhalb der Anbauverbotszone (nördlich entlang des Gebäudes) zum Abführen von Oberflächenwasser aus Sicht der ABDN problemlos möglich ist. Mit den in der Stellungnahme genannten Aufschüttungen/Abgrabungen seien z.B. Mieten von Aushub, die weder temporär noch langfristig dort gelagert werden dürfen, oder Geländemodellierungen größeren Ausmaßes gemeint.

4.7 Baumfallzone

Da das eingeschränkte Gewerbegebiet an zwei Seiten unmittelbar an Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG angrenzt, sollten zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zum Waldrand sogenannte Baumfallzonen von baulichen Maßnahmen freigehalten werden, damit niemand Schaden nimmt in dem Fall, ein Baum fällt auf das Grundstück. Wenn dort doch Gebäude errichtet werden, müssen diese aus Gründen der Sicherheit der Benutzer gegen Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) und aus Gründen der Feuersicherheit (Brandschutz) in einer solchen Entfernung zum Waldrand errichtet werden, die mindestens der voraussehbaren Stammhöhe der Bäume entspricht. Dieser Abstand ist nicht gesetzlich genau definiert – er bemisst sich aus der jeweiligen Situation vor Ort (Höhe der Bäume, Windrichtung u.a.) – und beträgt regelmäßig zwischen 25 und 30 m.

Die Baumfallzone wurde vom Stadtförster Ansbach auf ein 25 m - Abstand zum Waldrand (gemessen vom Geltungsbereich aus) festgelegt. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

Für den Grundstückseigentümer bedeutet dies jedoch nicht, dass er in diesen Bereichen Gebäude oder Nebenanlagen nicht errichten kann. Er sollte jedoch dann dafür Sorge tragen, dass zum Beispiel verstärkte Dachkonstruktionen für einen ausreichenden Schutz der Bewohner sorgen. Die Haftung für einen entstandenen Schaden übernimmt dann weder der Waldeigentümer noch die Stadt Ansbach. Details dazu sind außerhalb des B-Plans vertraglich zu regeln.

4.8 Grünflächen und Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets ist (vor allem im nördlichen Randbereich und im Osten der Fläche) die Anlage von privaten Grünflächen geplant. Die unterschiedlichen Teilbereiche dieser Grünflächen dienen den folgenden Funktionen (geregelt über Zweckbestimmungen):

- Sicherung der bestehenden Eingrünung des Baugebiets nach Norden zur Autobahn hin
- Regenrückhaltung entlang des eingeschränkten Gewerbegebiets (geplante offene Mulde im nördlichen Bereich und bestehendes Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich)

Eine Eingrünung nach Süden und Südosten hin erübrigt sich aufgrund der angrenzenden Waldflächen. Aufgrund der benachbarten Wälder werden auch innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets keine Baumpflanzungen festgesetzt – mit Ausnahme der Festsetzung von mindestens einer Großbaumpflanzung (Wuchsklasse I) je 5 errichteter Stellplätze. Für diese Pflanzungen sind Baumarten aus der folgenden Liste zu verwenden:

Pflanzenliste Einzelbaum Wuchsklasse I Parkplatzfläche

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Esche	Fraxinus excelsior
Rotesche	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
Platane	Platanus acerifolia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Silberlinde	Tilia tomentosa `Brabant`

4.9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Vegetationsbestand und der Zustand der übrigen Schutzgüter im Geltungsbereich erhoben (Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Mensch/Erholung, Gesundheit, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter). Anschließend wurde der Bestand im Bereich des geplanten Baugebietes unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter nach Leitfaden bewertet.

Die rechnerische Bilanz nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Karte „Beeinträchtigungsintensität“ im Anhang zu entnehmen.

Der **Bestand** im Bereich der Bauflächen des Gewerbegebietes wurde dabei nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) **bewertet**. Der Geltungsbereich ist als Mosaik unterschiedlicher Sukzessionsstadien mit unterschiedlich hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit zu beschreiben. Die höchste Wertigkeit haben die Waldflächen und waldähnlichen Gehölzbestände (Kategorie Ilo, d.h. Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert)

Die geplanten Grünflächen sowie die bereits vollständig versiegelten oder überbauten Teile des Geltungsbereichs werden nicht bewertet, da hier kein Eingriff, sondern eine Aufwertung stattfindet.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für eine Bebauung mit einem relativ hohen Versiegelungsgrad (Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets GRZ 0,6 - mit erlaubter Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze GRZ $\leq 0,9$). Für diesen Bereich ist bei der Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs gemäß dem Leitfaden überall von einer hohen Eingriffsintensität (Typ A) auszugehen. Bei der Ausgleichsflächenberechnung folgende Faktoren angesetzt:

Faktor 1,0 für Kategorie A-Ilo (dichter Gehölzbestand laubholzreich)

Faktor 0,8 für Kategorie A-IIu (Wald, dichter Gehölzbestand nadelholzreich)

Faktor 0,8 für Kategorie A-IIu (Sukzessionsfläche (Gehölze, Verbuschung))

Faktor 0,6 für Kategorie A-Io (Gras- u. Krautflur trocken, Sukzessionsfläche (Gras- u. Krautflur, niedrige Gehölze), Wasserfläche (RRB))

Faktor 0,3 für Kategorie A-Iu (Rodungsfläche, Gras- u. Krautflur frisch)

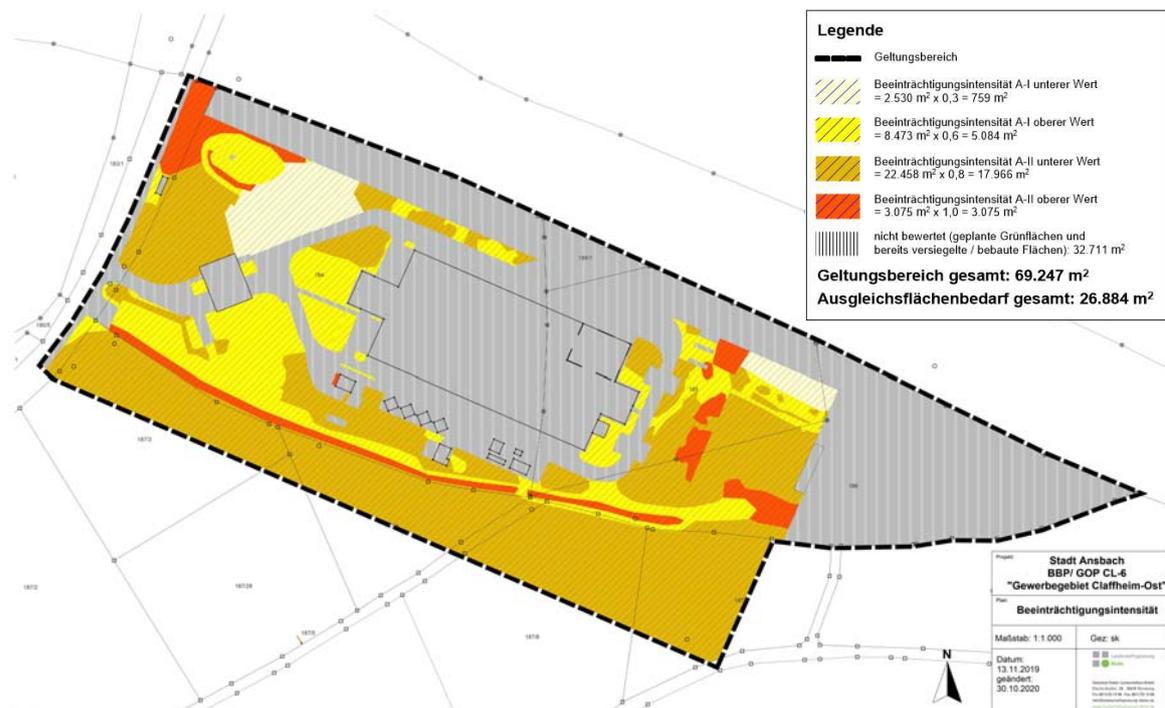


Abb. 5: Karte zur Beeinträchtigungintensität o.M.

Demnach entsteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von insgesamt gerundet **26.880 m²**, um die unvermeidbaren Eingriffe der geplanten Bebauung auszugleichen. Dazu wird eine Ausgleichsmaßnahme im erweiterten Geltungsbereich des Bauungsplans auf der Flur-Nr. 1602, Gemarkung Brodswinden, zugeordnet.

Bestand	Beeinträchtigungintensität	Kategorie	Faktor	Fläche in m ²	Kompensationsbedarf in m ²
Rodungsfläche, Gras- u. Krautflur frisch	A	I unterer Wert	0,3	2.530	759
Gras- u. Krautflur trocken, Sukzessionsfläche (Gras- u. Krautflur, niedrige Gehölze), Wasserfläche (RRB)	A	I oberer Wert	0,6	8.473	5.084
Sukzessionsfläche (Gehölze, Verbuschung) dichter Gehölzbestand (Vorwald) laubholzreich	A	II unterer Wert	0,8	9.616	7.693
Wald, dichter Gehölzbestand (Vorwald) nadelholzreich	A	II oberer Wert	1,0	3.075	3.075
		II unterer Wert	0,8	12.842	10.274
					26.884

Abb. 6: Tabelle zum Kompensationsbedarf

Dort soll auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche (Kategorie I - oberer Wert) ein strukturreicher Vegetationskomplex der Kategorie III (Wechsel zwischen Offenland und Gehölzflächen unterschiedlicher Dichte) geschaffen werden. Er setzt sich zusammen aus zwei Laubwaldbereichen, jeweils umgeben von einem 8 m breiten Waldmantel, einem Feldgehölz, einer Streuobstwiese und randlich einzelnen Baumpflanzungen entlang der Flurwege. Das verbleibende Offenland wird als Extensivwiese bewirtschaftet. In Nord-Süd-Richtung wird das Grundstück von verschiedenen Sparten (Wasser, Strom, Kanal) durchschnitten.

Dieser Bereich muss in einem 6 m breiten Arbeitsstreifen von Gehölzpflanzungen freigehalten werden. Er wird zwischen den beiden Laubwaldflächen als möglichst magerer, artenreicher Saum ausgebildet. (Ansaat von autochthoner Saatgutmischung, z.B. Regio-Saatgutmischung UG 12 der Fa. Saaten-Zeller – Mischung Feldrain und Saum 1g/m² oder einer vergleichbaren der Fa. Rieger-Hofmann Fa. Rieger-Hoffmann Blühende Landschaft, Schattsaum, Schmetterlings- und Wildbienensaum o. ä.) Die übrige Freifläche wird als Extensivwiese angelegt. Der Boden ist durch die lange ackerbauliche Bewirtschaftung mit großer Wahrscheinlichkeit relativ nährstoffreich, deshalb ist beim Saatgut von einer Mischung für Magerrasen/Magerwiese abzuraten. Auf solchen vorher ackerbaulich genutzten Standorten ist eher eine Mischung verschiedener regionaler Saatgutmischungen zu empfehlen: Regiosaatgut für Frischwiesen für Standorte ohne extreme Ausprägung in Kombination mit Regiosaatgut für mehrjährige bis dauerhafte Blühstreifen in der Kulturlandschaft (z.B. Saatgutmischung UG 12 der Fa. Saaten-Zeller – Grundmischung (5g/m², angereichert mit der Mischung Feldrain und Saum 1g/m²) oder einer vergleichbaren Kombination der Fa. Rieger-Hofmann). Auf der Wasser-Strom-Trasse ist ein Pfliegeweg als Grünweg vorgesehen.

Pflanzenliste Ausgleichsfläche

Sträucher und Bäume Wuchsklasse II für Feldgehölz:

Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeine Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Purpur – Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Speierling	Sorbus domestica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wildrosen	Rosa-Arten
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Bäume für Einzelpflanzungen:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Ulmen	Ulmus glabra
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris

In Absprache mit dem AELF Bereich Forsten und dem Stadtförster sollen für die Laubwaldpflanzung und den Waldmantel keine Baumarten verwendet werden, die spätfrostgefährdet sind, wie Eiche, Esche oder Walnuss. Es sind folgende Arten vorgesehen:

Pflanzung **Laubwald** mit folgenden Arten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Ulmen	Ulmus glabra
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix caprea
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris

Pflanzung **artenreicher Waldrand** mit Sträuchern und Bäumen der Wuchsklasse 2 mit folgenden Arten:

Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix caprea
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

Die Gehölze müssen den aktuellen Richtlinien über Forstliches Saat- und Pflanzgut und den Qualitätsanforderungen der Richtlinie des Verbands deutscher Forstbaumschulen (VDF) entsprechen, dabei ist v.a. das entsprechende Herkunftsgebiet zu beachten.

Der Gras-/ Krautsaum im Übergangsbereich zwischen Waldmantel und Extensivwiese ist mit einer standortgerechten, blütenreichen Saummischung anzusäen (vgl. bar Saum s.o.). Als

Pflege ist eine Mahd in den ersten 2 Jahren nach Ansaat vorgesehen. Der Saum ist in der Planzeichnung nicht extra abgegrenzt.

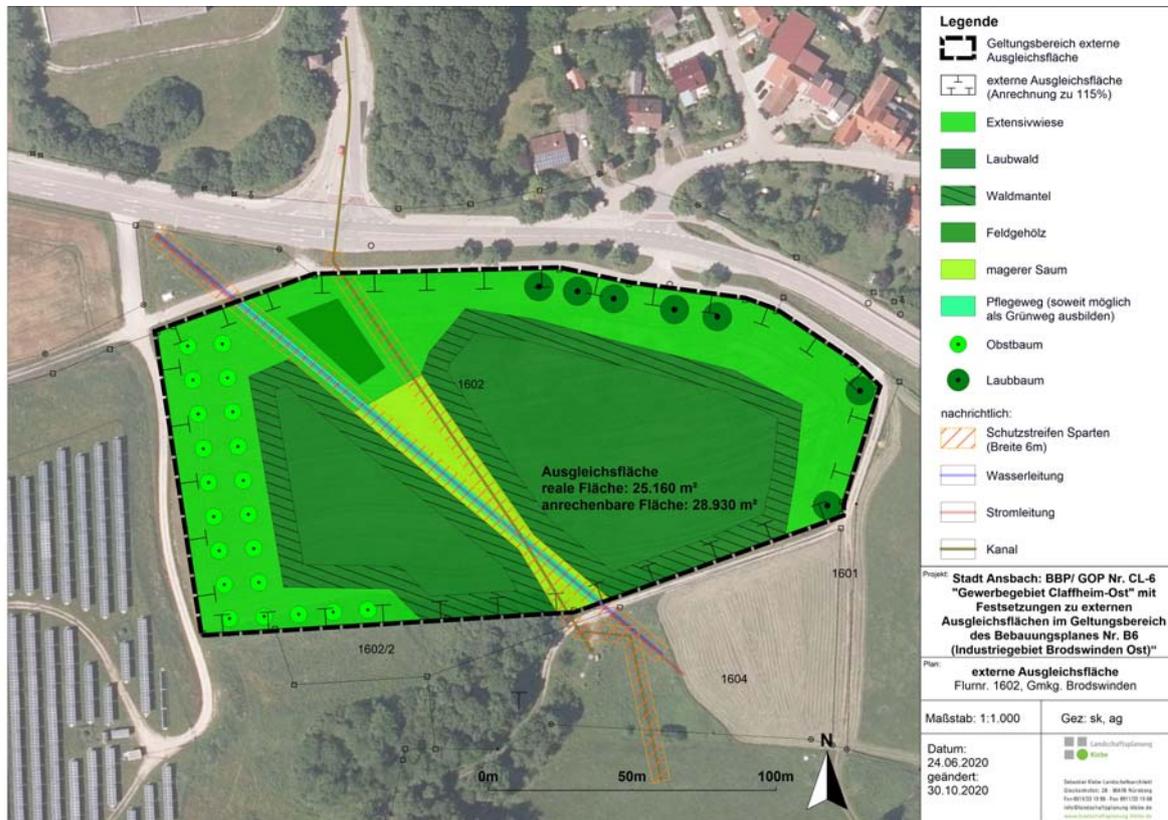


Abb. 7: Ausgleichsfläche o.M.

Die Pflanzung der **Obstbäume** erfolgt als Hochstämme. Hinsichtlich Arten- und Sortenwahl werden traditionelle, ortstypische Sorten nach Empfehlung des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken¹, des örtlichen Obst- und Gartenbauvereins, der Unteren Naturschutzbehörde oder des Kreisfachberaters verwendet. Auch hier ist gegebenenfalls die Spätfrostgefahr zu beachten.

Gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (S.14, 3. Absatz) rechtfertigt eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie eine Anrechnung zu mehr als 100%. In diesem Fall wird auf einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche ein strukturreicher Vegetationskomplex der Kategorie III geschaffen. Mit einer naturschutzfachlich wesentlich hochwertigeren Ausprägung begründet sich eine Anrechnung der Fläche zu **115 %**. Damit wird die externe Ausgleichsmaßnahme auf der Flur-Nr. 1602, Gemarkung Brodswinden, mit einer realen Maßnahmenfläche (innerhalb T-Linie) von **25.160 m²** mit einer Anrechnungsfläche von gerundet **28.930 m²** (115 %) dem Bebauungsplan zugeordnet.

Infolge der naturschutzfachlich intensiven Ausformung der Ausgleichsmaßnahmen werden darüber hinaus keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Insofern wurden die agrarstrukturellen Belange berücksichtigt.

¹ <https://lpv-mittelfranken.de/index.php/obstsortenliste.html>

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ein detailliertes Pflegekonzept erstellt.

4.10 Rodung / Ersatzaufforstung

Im Süden des Plangebiets wird zwar Wald gerodet, gemäß bereits erfolgter Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach ist aber aufgrund der Lage außerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen und der durchschnittlichen forstlichen Qualität der betroffenen Waldfläche (Nadelwald mittleren Alters aus Kiefern und vereinzelt Lärchen) keine Ersatzaufforstung nach Waldrecht erforderlich. Um trotzdem auf der nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsfläche wieder Lebensräume für waldbewohnende Arten zu schaffen, soll nach derzeitigem Planungsstand dort ein Teilbereich mit Laubwald bepflanzt werden. (s.a. Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach mit Landwirtschaftsschule vom 13.02.2020 in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

4.11 FCS-Flächen / Artenschutz-Maßnahme

Gemäß Abschlussbericht zur saP (Büro für ökologische Studien Schlumprecht BföSS, Bamberg) vom 30.10.2019 sind die einzigen saP-relevanten Arten, die im Plangebiet aktuell oder potentiell vorkommen, die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die Dorngrasmücke (ein Revier) und die Goldammer (drei Reviere). Die beiden Vogelarten werden aber bei Durchführung der Rodungen und der Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit von der Planung nicht betroffen, da ihre Lebensräume nicht dauerhaft verloren gehen.

Damit keine Zauneidechsen von der südexponierten Böschung (=Sichtschutzwall) nördlich des bestehenden Gebäudes und aus dem Habitat östlich in die Baustelle einwandern können und dort ggf. überfahren werden, werden diese Flächen mit einem Zaun („Amphibienzaun“) von der Baustelle bzw. den Verkehrsflächen rund um das Gebäude abgegrenzt. Die Maßnahme dient der Vermeidung des Tötungsverbots.

Die vom Büro Schlumprecht im Geltungsbereich vorgesehene CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) für die Zauneidechse wurde im Zuge der weiteren Planung in eine externe FCS-Maßnahme (favorable conservation status; auch: Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) (ca. 5 km östlich des Plangebiets, Flurnr. 1946, Gemarkung Ratzenwinden, Gemeinde Lichtenau) gewandelt und die Umsiedlung aller Zauneidechsen im Plangebiet vorgesehen. Für die ursprünglich geplante CEF-Maßnahme im Plangebiet steht die vorgesehene Grünfläche im Osten des Plangebiets (Vorentwurf) aus verschiedenen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Dazu gehört die Stellungnahme der Autobahndirektion, die keine Ausgleichsflächen in der Bauverbotszone der Autobahn erlaubt, und die zeitliche Unmöglichkeit einer internen Umsiedlung der Zauneidechsen vor dem Gebäudeabriss im Winter 2020.

Auf der genannten FCS-Fläche werden die bereits vorhandenen Biotopstrukturen durch punktuelle Rücknahme von Gehölzen verbessert und durch die Anlage von Habitatementen wie Steinhäufen, Wurzelstöcken und Sandlinsen ein Reptilienersatzhabitat hergestellt. 2021 werden die im Geltungsbereich abgefangenen Zauneidechsen dort ausgesiedelt.

Die Umsetzung und Erweiterung der Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechse (großflächig Amphibienschutzzäune) sowie die externe FCS-Maßnahme werden durch eine ökologische Baubegleitung durch das Büro Baader Konzept GmbH geplant, begleitet und dokumentiert. Für die externe FCS-Maßnahme wird aufgrund der räumlichen Entfernung zum

ursprünglichen Habitat eine Ausnahme nach § 4 BNatSchG bei der Regierung von Mittelfranken beantragt.

5 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Dieser ist als Bestandteil der Begründung den Unterlagen beigelegt.

6 Das Plangebiet in Zahlen

Fläche Claffheim (Plangebiet)	m ²	%
Eingeschränktes Gewerbegebiet	52.262,1	55,4
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.782,9	1,9
Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung:		
Eingrünung	4.461,4	4,7
Entwässerung	10.743,4	11,4
Fläche Brodswinden (Ausgleichsfläche)		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25.160	26,6
Gesamtfläche Geltungsbereich	94.409,8	100,00

7 Anlagen

Betriebsgelände am Gemeindewald, Ansbach – Schutz und Umsiedlung der Zauneidechsen, Baader Konzept GmbH, 05.10.2020

Gewerbegebiet Claffheim Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) Baugrunduntersuchung – Gründung, Ingenieurbüro für Geotechnik Frech & Hönle GbR, 04.07.2019

Gewerbegebiet Claffheim Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH, 01.10.2020

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Betriebsgelände Am Gemeindewald, Stadt Ansbach, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 30.10.2019

Schaltechnische Untersuchung Gewerbegebiet Claffheim Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage), Krebs+Kiefer Fritz AG, 28.01.2021

Anbindung des Gewerbegebiets Claffheim Ost (ehemalige Thermoselect-Anlage) an das übergeordnete Straßennetz im Bereich der B13 – AS Claffheim/Burgoberbach, Bernard Gruppe, 02.02.2021