

Vorhabensbezogener Bebauungsplan und Angebotsbebauungsplan Nr. 74 „Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals an der Naglerstraße“

Begründung mit Grünordnung und Ausgleichsbilanzierung

Stand 27.04.2026



WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbH

INHALTSVERZEICHNIS

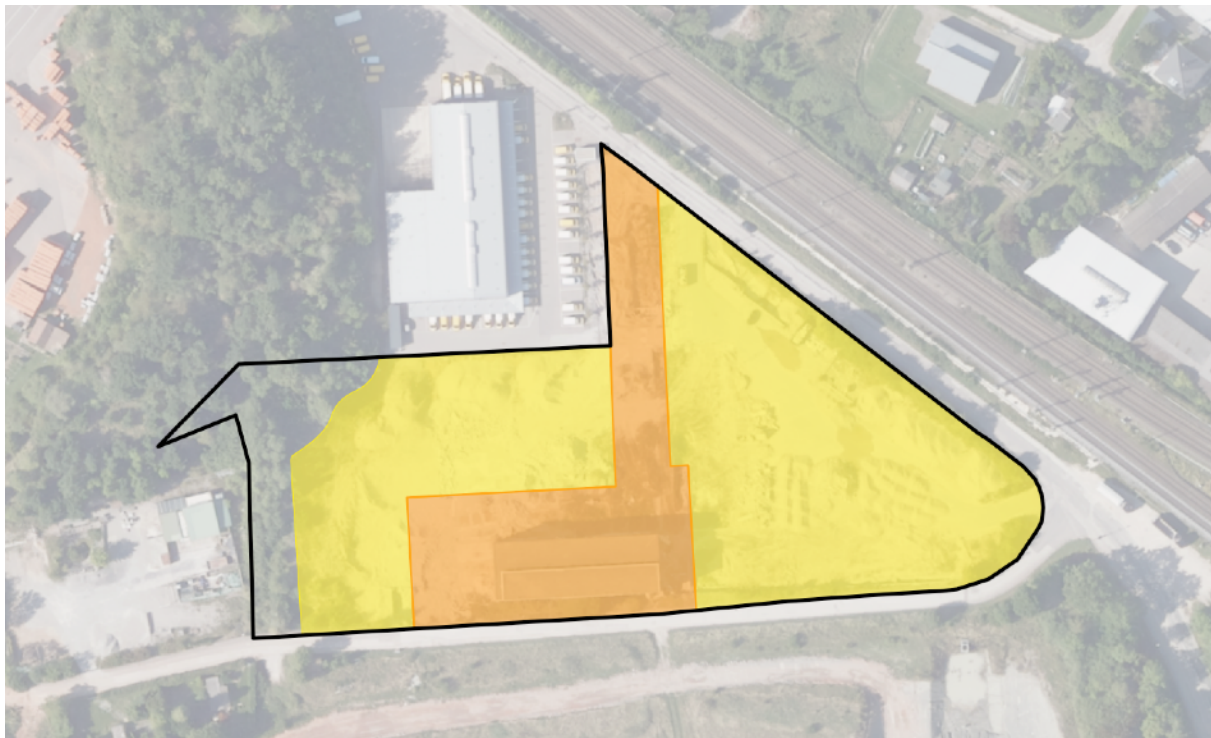
1 Begründung	3
1.1 Anlass und Erfordernis	3
1.2 Ziele und Zwecke	3
1.3 Verfahren	4
1.4 Ausgangssituation	4
1.4.1 Lage und Nutzungen	4
1.4.2 Verkehrserschließung	4
1.4.3 Orts- und Landschaftsbild	4
1.5 Rechtliche und planerische Vorgaben	4
1.6 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
2 Planinhalt	5
2.1 Städtebauliche Konzeption	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Art der baulichen Nutzung	5
2.4 Maß der baulichen Nutzung	6
2.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	6
2.6 Örtliche Bauvorschriften	6
2.6.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen	6
2.6.2 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen	6
2.7 Stellplätze	6
2.8 Nebenanlagen und sonstige Gebäude	6
2.9 Grünordnung	6
2.10 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	8
2.10.1 Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche	9
2.10.2 Geplante Kompensationsmaßnahmen	10
2.11 Artenschutzprüfung	12
2.12 Immissionsschutz	13
2.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
2.13.1 Verkehrliche Erschließung	13
2.13.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung	13
2.13.3 Entsorgung	13
2.13.4 Wasserversorgung	13
3 Bestandteile des Bebauungsplanes	14

1 Begründung

1.1 Anlass und Erfordernis

Auf dem Planungsgebiet an der Naglerstraße soll ein Gewerbegebiet mit einem hohen Anteil an Durchgrünung entstehen. Das Bestandsgebäude soll als Rohbau erhalten bleiben und wiederverwendet werden. Nach Sanierung des Gebäudes wird sich dort wahrscheinlich ein Büro für Umweltanalytik ansiedeln. Zusätzlich gibt es ein grobes Masterplan-Konzept, welches den Bau von ca. 4 weiteren Gebäuden und entsprechende Erschließungen sowie Grünflächen vorsieht. Der folgende Planausschnitt dient zur Veranschaulichung der Gliederung der Flächen:

Die dicke, schwarze Linie ist der Umgriff des Geltungsbereiches. Für die orange gefärbte Fläche liegt bereits ein Antrag auf Vorbescheid vor, diese soll in eine Gewerbefläche mit entsprechender Erschließung umgewandelt werden. Der gelbe Bereich, welcher als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, soll ebenfalls zu einem Gewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe (z.B. Dienstleistungen/Warenumschlag) werden. Für diese Fläche liegt bislang keine konkretere Planung vor, sodass eine Entwicklung durch die Stadt Ansbach vorbehalten bleibt. In der groben vorläufigen Kostenschätzung wird für das Gewerbegebiet insgesamt 9.971.605 € angesetzt (Kostenschätzung als Anlage).



Auszug: Gliederung des Geltungsbereiches (maßstabslos)

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich nach § 35 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung der Baugrundstücke,
- die Überbauung der Grundstücke,
- die Durchgrünung des Gebiets,
- die Durchführung eventuell notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Erschließung sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Geplant sind Büro- und Gewerbegebäude für nicht störendes Gewerbe. Diese Gebiete inklusive der notwendigen verkehrstechnischen Erschließung sollen vom Grün- und Gehölzflächen umgeben und durchzogen sein.

1.3 Verfahren

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens soll für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für den bereits konkreter geplanten Bereich des zu sanierenden Bestandsgebäudes und dessen Erschließung aufgestellt werden. Die Aufstellung ist im Regelverfahren der Bauleitplanung vorgesehen. Für den restlichen Teil des Geltungsbereiches wird vorerst ein Angebotsbebauungsplan erstellt. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Angebotsbebauungsplanes ist ein grober Masterplan des Vorhabenträgers (siehe Anlage).

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Ansbach, südlich der Bahnstrecke. Im Westen der Fläche befindet sich ein waldartiger Gehölzbestand, im Norden besteht eine Gewerbefläche mit dem Verteilzentrum der DHL. Die restliche Fläche stellt eine Gewerbebrache dar, auf der ehemals ein städtischer Schlachthof betrieben wurde. Der desolate Schlachthof wurde abgebrochen, lediglich das ehemalige Kühlhaus der Schlachthanlage besteht weiterhin und soll als Basis für ein Bürogebäude entwickelt werden. Die Eingriffsfläche ist weitestgehend altlastenbereinigt. Es bestehen lediglich zwei Asphalt-Flächen, die als Aufstellfläche schwerer Baumaschinen dienen. Im Norden grenzen Bahngleise, Gewerbe- und Sportflächen an. Im Süden gibt es landwirtschaftlich genutzte Flächen, die schließlich in Waldgebiete übergehen.

1.4.2 Verkehrserschließung

Die Flächen sind recht gut an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden. Die Innenstadt liegt in etwa 1,3 km, der Bahnhof Ansbach liegt in etwa 1,7 km Entfernung. Über die Eyber Straße (St 2223) gelangt man in den Norden, die Straße An der Eich (ANs3) führt in den Süden.

1.4.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Ansbach, südlich der Bahnstrecke. Zwar wird das Gebiet im Westen durch eine waldartige Gehölzstruktur gesäumt, doch da der Großteil der geplanten Fläche aus einer Gewerbefläche mit entsprechend versiegelten Freiräumen und einer Gewerbebrache besteht, ist die Bedeutung des lokalen Landschafts- bzw. Ortsbild als gering einzuschätzen.

1.5 Rechtliche und planerische Vorgaben

Ziele des Umweltschutzes im BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist nach § 1a BauGB mit Grund und Boden schonend umzugehen sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Ziele des Umweltschutzes im BayNatSchG

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen, sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Flächennutzungsplan

Ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) ist vorliegend. Dieser wurde im Jahr 2000 ausgearbeitet. Der gesamte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist gemäß des FNPs als Gewerbefläche angedacht.

Regionalplan

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, sind für die vorliegende Planung von Relevanz bzw. zu beachten:

LEP 1.3.1 Klimaschutz (G) -> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen

Schutzgebiete

Das kartierte Biotop AN-1118-001 „Frischwiese südlich Schlachthof Ansbach“ befindet sich ca. 40 m südlich des Geltungsbereiches und das Biotop AN-1112-001 „Bahngehölze südöstlich Ansbach“ liegt ca. 35 m nordöstlich vom Umgriff des Geltungsbereiches.

Das Überschwemmungsgebiet Fränkische Reza (HQ100) befindet sich ca. 115 m nordöstlich des Plangebiets.

Darüberhinaus gibt es keine planungsrelevanten Schutzgebiete oder - Objekte im näheren Umkreis des Geltungsbereichs.

1.6 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlicher Außenbereich einzustufen. Das Baurecht bemisst sich derzeit nach § 35 BauGB. Die Schaffung von Baurecht wird über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB realisiert.

2 Planinhalt

2.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich am beigefügten Masterplan-Konzept. Dieses sieht vor, dass das Gebiet zwei Anbindungen an das öffentliche Straßennetz (im Norden und Südosten) erhält. Die ehemals nahezu vollständig überbaute Fläche umfasst gemäß Masterplan ca. 35 % Grünanteil und mindestens 32 Bäume. Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2415, 2415/5, sowie Teilbereiche des Flurstücks 2416. Der räumliche Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 17.486 qm. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Planteil.

2.3 Art der baulichen Nutzung

In dem Gebiet wird ein Gewerbegebiet mit spezifischen Festsetzungen ausgewiesen. Dabei ist das GE zur Errichtung von Gebäuden für nicht störendes Gewerbe wie z.B. Bürogebäude, Dienstleistungen oder Warenumschlag vorgesehen. Für die Gewerbefläche des Angebotsbebauungsplanes liegt bislang abgesehen von den Festsetzungen zur Traufhöhe und Grundflächenzahl keine konkrete Planung vor, sodass eine Entwicklung durch die Stadt Ansbach vorbehalten bleibt.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des Angebotsbebauungsplans wird durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche (GRZ) und die maximale zulässige Traufhöhe von 12,5 Meter über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Eine Festsetzung der GRZ, GFZ und der Anzahl der Vollgeschosse bzw. die maximale Traufhöhe für den Teil des vorhabensbezogenen Bebauungsplans ist entbehrlich. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung definiert sich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am beigefügten Masterplan. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um eine flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen und die funktionale Nutzung der Freiflächen (z. B. für Abstellanlagen, Müllstandorte oder technische Nebenanlagen) sicherzustellen. Die vollständige Versiegelung von Flächen ist lediglich für die Fahrgassen vorgesehen. Diese Straßen wiederum sind über die Grünflächen und versicherungsfähigen Stellplätze zu entwässern. Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.6.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

Die Gebäude sollen mit einem Flachdach ausgebildet werden, sodass die extensive Begrünung der Dachflächen möglich ist. Die Dachneigung soll zwischen 0 und 15 Grad liegen. Über den begrüneten Dächern ist auch eine PV-Anlage zulässig. Für alle Fassaden ohne größere Fensterabschnitte ist eine Holzverkleidung ohne chemische Oberflächenbehandlung vorgesehen, sodass der Gebietscharakter durch Begrünung und Bebauung auch beispielgebend für die Entwicklung vergleichbarer Flächen wird. Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.6.2 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.7 Stellplätze

In Orientierung an den Masterplan sind ca. 157 Stellplätze geplant. Diese sind mit versicherungsfähigen Belägen auszuführen. Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.8 Nebenanlagen und sonstige Gebäude

Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.9 Grünordnung

Grünordnerische Konzeption

Ziel der grünordnerischen Konzeption ist es, innerhalb des Plangebiets eine klimaangepasste, ökologisch wirksame und gestalterisch hochwertige Freiraumstruktur zu entwickeln. Durch die Minimierung von Versiegelung, den Schutz des Bodens sowie die Förderung standortgerechter Vegetation soll ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenwasserrückhaltung und zur Stärkung der biologischen Vielfalt geleistet werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht für notwendige Erschließungs- oder Stellplatzflächen benötigt werden – naturnah anzulegen, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Dadurch wird eine hohe Durchgrünung des Quartiers sichergestellt und der Anteil ökologisch wirksamer Flächen maximiert. Schotter- und Kiesflächen ohne Vegetationsanteil sind unzulässig, da sie weder klimatisch noch ökologisch wirksam sind und zur Aufheizung des Siedlungsraums beitragen.

Der Versiegelungsgrad ist insgesamt auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Vollversiegelte Flächen bleiben auf technisch zwingend erforderliche Bereiche, wie beispielsweise Feuerwehrezufahrten oder Andienungszonen, beschränkt. Diese Maßnahmen dienen der Förderung der Versickerung, der Entlastung der Kanalisation sowie der Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts.

Zur Reduktion von Wärmeinseleffekten sind helle Oberflächenmaterialien zu bevorzugen. Ergänzend sind Aufenthaltsbereiche durch Baumpflanzungen oder geeignete bauliche Verschattungselemente zu beschatten. Aufenthaltsflächen werden in Vegetationsstrukturen integriert und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet, um eine hohe Aufenthaltsqualität mit ökologischer Funktion zu verbinden.

Dem Schutz des Bodens kommt eine besondere Bedeutung zu. Der gewachsene Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soweit wie möglich zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen. Während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen und Kontaminationen zu treffen. Anfallender Oberboden ist fachgerecht auszubauen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Bodenmassen sollen nach entsprechender Eignungsprüfung möglichst innerhalb des Plangebiets verbleiben, um Stoffkreisläufe zu schließen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

Zur Förderung der Biodiversität werden in geeigneten Randbereichen Totholzstrukturen, Lesesteinhaufen oder vergleichbare Kleinstrukturen angelegt. Zusätzlich sind Nisthilfen für Vögel und Insekten an Gebäuden oder in Gehölzstrukturen zu integrieren, um Lebensräume für siedlungsangepasste Arten zu schaffen.

Die Pflanzmaßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung und zur ökologischen Aufwertung des Gebiets. Es sind Arten zu verwenden, die eine hohe Toleranz gegenüber Trockenheit, Hitze und Immissionen aufweisen.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als artenreiche Wiesenflächen, Staudenpflanzungen oder Gehölzflächen anzulegen. Zur Förderung der Insektenfauna werden Blühflächen mit gestaffelten Blühzeitpunkten vorgesehen, sodass über die gesamte Vegetationsperiode hinweg ein kontinuierliches Nahrungsangebot besteht.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden extensiv zu begrünen (Substrataufbau mindestens 10 cm). Carports sind mit begrünter Dachfläche oder Photovoltaikanlagen auszuführen; eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik ist ausdrücklich möglich und unterstützt sowohl ökologische als auch energetische Zielsetzungen.

Insgesamt trägt die grünordnerische Konzeption dazu bei, ein klimaangepasstes, ressourcenschonendes und biodiversitätsförderndes Quartier zu entwickeln, das sowohl ökologischen Anforderungen als auch einer hohen Aufenthaltsqualität gerecht wird.

Durchgrünung

Im Geltungsbereich sind je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar, solange ein Substratvolumen von mindestens 12 m³ gegeben ist. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 6 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Nebenflächen und untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken), sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Vollversiegelte Flächen sind nur in technisch zwingend erforderlichen Bereichen (z. B. Feuerwehrezufahrten, Andienung) zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß des Kapitels 2.10.2 der Begründung im Plangebiet erbracht.

Grünordnerische Hinweise

Bei Pflanzmaßnahmen sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch insbesondere zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

Kreisfreie Stadt Ansbach

Vorhabensbezogener Bebauungsplan und Angebotsbebauungsplan Nr. 74 „Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals an der Naglerstraße“

Begründung mit Grünordnung und Ausgleichsbilanzierung

Stand: 27.04.2026

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mindestens 2,50 Meter Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der Stadtwerke Ansbach GmbH gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen für Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

Artenliste

Vorgeschlagene Baumarten

Heimische Bäume:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Betula pendula (Sandbirke)

Nicht-heimische, klimaangepasste Bäume:

- Alnus spaethii (Späths Erle)
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Säulen-Hainbuche „Frans fontaine“)
- Tilia tomentosa „Brabant“ (Silber-Linde „Brabant“)
- Ulmus hybride „Lobel“ (Schmalkronige Stadt-Ulme „Lobel“)
- Sorbus latifolia `Henk Vink` (Breitblättrige Mehlbeere)

Vorgeschlagene Sträucher

Heimische Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Corylus avellana (Gewöhnliche Haselnuss)
- Rosa canina (Hundsrose)

2.10 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären, dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen, wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Für die in dem Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiet markierten Bereiche erfolgte der Flächenansatz wie folgt:

GE 1.0 und GE 2.0: GRZ = 0,24

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und erforderlichen Kompensationsumfangs wurde gemäß Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* (Stand: 2021) für das Gebiet GE wie folgt ermittelt:

2.10.1 Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellte Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder WSG vor. Im Gebiet sind weder gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop, im ABSP als bedeutsam ausgewiesene Lebensräume noch Biotop der Stadtbiotopkartierung vorhanden.

Das kartierte Biotop AN-1118-001 „Frischwiese südlich Schlachthof Ansbach“ befindet sich ca. 40 m südlich des Geltungsbereiches und das Biotop AN-1112-001 „Bahngelände südöstlich Ansbach“ liegt ca. 35 m nordöstlich vom Umgriff des Geltungsbereiches.

Die nachfolgende Eingriffsbewertung erfolgt gemäß dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgut	Einstufung gem. Leitfaden
Arten und Lebensräume	Straßenbegleitgrün (V51) aus Rasen, Sträuchern und Kleinbäumen, Ruderalflächen im Siedlungsbereich (P431) vegetationsarm, Sonstige Laubmischwälder (V61) junger Ausprägung -> geringe Bedeutung
Boden	anthropogen vorbelasteter Boden, der ehemals vollständig versiegelt war, geringe Versickerungsfähigkeit -> geringe Bedeutung
Wasser	relativ niedriger Grundwasserstand (bis 6 m unter GOK nicht angetroffen) -> geringe Bedeutung
Klima und Luft	Fläche ohne größere Bedeutung für die Kaltluftentstehung -> geringe Bedeutung
Landschaft	überwiegend strukturarme Fläche, die ehemals als Schlachthof genutzt wurde und nun eine Industriebrache darstellt. Im Nordwesten ist eine Postverteilungszentrum mit typischem, versiegeltem Freiraum. Größtenteils ohne kulturlandschaftliche Vegetationselemente. Lediglich im West des Geltungsbereich gibt es einen Waldmantel/ Vorwald und entlang der südlichen und östlichen Flurstücksgrenze verlaufen Wiesen- und Gehölzstrukturen entlang von Verkehrsflächen. -> mittlere Bedeutung
Gesamtbewertung	-> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und bis mittlerer Bedeutung für Landschaftsbild

Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Eingriffsschwere bzw. Eingriffsfaktor wird für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die zu erwartende GRZ von 0,24 herangezogen. Diese wurde aus dem Verhältnis von der mit Gebäuden überbauten Eingriffsfläche gegenüber der Fläche des vom Eingriff betroffenen Flurstücks berechnet. Die Eingriffsschwere insgesamt als mittel bis gering einzustufen.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Zur Übersicht ist eine Bestandserfassung in der Anlage.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche im qm	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen) -> gering	28	3	0,24	20,16
Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren) -> gering	4.601	3	0,24	3.312,72
Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren) -> gering	2.307	3	0,24	1.661,04
Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren) -> gering	2.854	3	0,24	2.054,88
Summe:	9.790			7.048,8

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt für das Gebiet GE insgesamt **7.048,8 WPs**. Diese gilt es innerhalb des Planungsgebietes oder auf externen Flächen auszugleichen bzw. wieder zu generieren.

2.10.2 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Die für den Ausgleich angerechneten Flächen sind im Plan A-01 ersichtlich (siehe gesonderte Anlage). Für die Grünflächen innerhalb der festgelegten Gebiete wurde der erstellte Masterplan herangezogen, welcher als Anlage beigelegt ist.

Um den Eingriff des Bauvorhabens auszugleichen sind folgende Kompensationsmaßnahmen **M** im Geltungsbereich geplant:

M1:

Entwicklung von Krautfluren durch Einbringen einer regionalen Saatgutmischung für Retentionsbereiche. Gegebenenfalls Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr. Umbruch spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs und artenarmen Beständen. Zielvegetation (BNT): K121 Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte (8 WP).

> dient der Vernetzung und als Puffer.

M2:

Anlage von Grünflächen entlang von Verkehrsflächen/Parkplätzen. Zielvegetation (BNT): V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen) (3 WP).

> dient der Vernetzung und als Puffer.

M3:

Anlage und Entwicklung einer vielfältigen und locker gepflanzten Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (Dichte: 15-20 Stk. auf eine Pflanzfläche von ca. 50 qm) und Einzelsträuchern; Alle Gehölze sind dauerhaft für den Zeitraum des Eingriffs zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Arten autochthoner Herkunft in der Mindestgröße 60/100 zu verwenden. Zielvegetation (BNT): B112 (10 WP).

> dient der Eingrünung der Anlage und der Vernetzung der umliegenden Gehölzbestände.

M4:

Pflanzung von Bäumen zur Durchgrünung des Gebietes. Mindestqualität bei Pflanzung: Hochstamm 2. Ordnung, 10-12 cm StU, 2 -3xv. Zielvegetation (BNT): Komplex aus B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (9 WP).

> dient der Eingrünung der Anlage (Fernwirkung) und der Vernetzung der umliegenden Gehölzbestände.

Diese Kompensationsmaßnahmen stellen eine Aufwertung der bestehenden gewerblichen Brachefläche dar.

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches)

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Wert (WP)	Code	Bezeichnung	Wert (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung (WP)	Ausgleichs umfang (WP)
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)	2	K121	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	8	3.674	6	22.044
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)	2	V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsfläche(z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	3	537	1	537
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)	2	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	56	8	448
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)	2	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	9	1.164	7	8.148

Kreisfreie Stadt Ansbach

Vorhabensbezogener Bebauungsplan und Angebotsbebauungsplan Nr. 74 „Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals an der Naglerstraße“

Begründung mit Grünordnung und Ausgleichsbilanzierung

Stand: 27.04.2026

Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
V51	Grünflächen und Gehölzbe-stände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsfläche(z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	3	K121	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	8	1.181	5	5.905
V51	Grünflächen und Gehölzbe-stände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsfläche(z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	3	B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (inkl. Alleen), mittlere Ausprägung	9	349	6	2.094
V51	Grünflächen und Gehölzbe-stände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsfläche(z. B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)	3	B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	142	7	994
Summe Ausgleichsumfang (WP)								40.170

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen

Hinweis: Für die Bilanzierung der zu pflanzenden Bäume wurde die Fläche der im Plan dargestellten Kronen angenommen.

Gegenüberstellung Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang

Kompensationsbedarf	Geplanter Kompensationsumfang
7.049	40.170
Summe in m²	33.121

Tabelle 3: Gegenüberstellung Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang

Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen kommt es auf der ehemals Brach liegenden Gewerbefläche zu einer deutlichen rechnerischen Aufwertung durch die Anlage von Grün- und Gehölzflächen.

2.11 Artenschutzprüfung

Das geplante Baugebiet wurde bereits im Zuge einer artenschutzfachlichen Ersteinschätzung durch das *Biologische Büro Fehse* begangen (siehe Anlage). Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird gemäß dieser Relevanzprüfung dringend empfohlen. Die saP (noch nicht durchgeführt) wird

als gesondert ausgefertigtes Dokument als Anlage zu dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan beigefügt, sobald diese vorliegt. Es ist zudem zu empfehlen, die westlich im Plangebiet liegende waldartige Gehölzfläche im Hinblick auf Aufwertungspotentiale für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu untersuchen.

2.12 Immissionsschutz

Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.13.1 Verkehrliche Erschließung

Mit der Entstehung der Flächen für Gewerbe ist die verkehrliche Erschließung so geplant, dass die Naglerstraße nicht übermäßig zusätzlich belastet wird. Die Haupterschließung des östlichen Gewerbegebiets soll von südöstlicher Richtung auf das Grundstück erfolgen. Die Erschließung der reaktivierten Bausubstanz und der restlichen Gebäude der neu entstehenden Gewerbefläche wird angebunden an die Verkehrserschließung des Verteilzentrums der DHL von Norden aus, welches bereits im Planungsgebiet existiert. Für die verkehrliche Erschließung dieses Verteilungszentrums liegt eine Baugenehmigung vor. Die Umsetzung dieser Erschließung wurde jedoch vorübergehend behördlich untersagt. Die hindernden Gründe sind weggefallen. Die Erschließung soll nach behördlicher Zustimmung nun zeitnah erfolgen. Die Infrastruktur für das umzubauende Bürogebäude wird bei dieser Gelegenheit mit eingebracht.

2.13.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Im Plangebiet wird die Oberflächenentwässerung nach dem Prinzip Retention – Nutzung – Infiltration organisiert, um den natürlichen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten und die Kanalisation zu entlasten. Niederschlagswasser soll daher vorrangig vor Ort zurückgehalten, genutzt und anschließend versickert werden. Hierzu werden Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen, die das anfallende Dach- und Platzwasser aufnehmen, zwischenspeichern und zeitverzögert in den Untergrund infiltrieren lassen. Ergänzend ist auf geeigneten Flachdächern sowie auf Carports die Begrünung der Dachflächen mit Retentionswirkung vorgesehen. Diese Dachbegrünungen tragen dazu bei, Niederschläge temporär zu speichern, den Abfluss zu verzögern und das Mikroklima zu verbessern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, anfallendes Regenwasser zu Bewässerungszwecken für die Freiflächen zu nutzen. Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation weitgehend zu vermeiden und einen sogenannten Zero-Runoff-Ansatz umzusetzen, bei dem Regenwasser möglichst vollständig im Gebiet zurückgehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Somit wird eine Reduktion der Belastung der öffentlichen Kanalisationsysteme gegenüber der „Altnutzung“ erzielt.

2.13.3 Entsorgung

Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

2.13.4 Wasserversorgung

Nähere Aussagen zu diesem Thema werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahren getroffen.

3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und des Angebotsbebauungsplans Nr. 74 in der Fassung vom 27.04.2026 sind jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Vorentwurf Planblatt, Stand: 27.04.2026)
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 (Vorentwurf Stand: 27.04.2026)

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- E-01 Eingriffsplan, vom 23.04.2026, erstellt durch WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Nürnberg
- A-01 Aufwertungsplan, vom 23.04.2026, erstellt durch WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Nürnberg
- VE-01 Vorhabens- und Erschließungsplan vom 27.04.2026, erstellt durch WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Nürnberg
- Raumbuchliste zur Vorplanung Sanierung Bestandsgebäude vom 08.04.2026, erstellt durch jb Architekten
- Vorplanung Sanierung Bestandsgebäude (Arbeitsstand) vom 08.04.2026, erstellt durch jb Architekten
- Masterplan vom 30.03.2026, erstellt durch den Architekten J. Bisch (jb architekten)
- Kostenschätzung vom 23.04.2026, erstellt durch WLG Wollborn LandschaftsArchitekten PartGmbB, Nürnberg
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme und Relevanzprüfung vom 26.01.2026, erstellt durch das Biologische Büro Fehse, Nürnberg

Aufgestellt:

Nürnberg, den 03.03.2026

Zuletzt geändert am 27.04.2026

Ansbach, den



i. A. Olivia James
BEng LandschaftsArchitektin

Stadt Ansbach
Oberbürgermeister Hr. Deffner

in Begleitung durch J.Bisch (jb architekten)
Architekt BayAK

