

GEMEINDE RÖTTENBACH

BBP/GOP NR. 17 „AM FÜNFTTEILHOLZ II“, 1. ÄNDERUNG

Begründung zur 1. Änderung , Umweltbericht und Ermittlung von Ausgleich und Ersatz“



Stand: 14.12.2015

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82

P4
projekt

1	Anlass und Ziele zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Planungserfordernis	4
1.3	Ziele und Leitgedanken	5
1.4	Beschlussfassung	5
2	Bestandsbeschreibung	7
2.1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	7
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	7
2.3	Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	7
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	8
2.5	Leitungsträger	8
2.6	Emissionen/Immissionen	8
2.7	Kanalbindung, Oberflächenwasser	8
2.8	Wasserversorgung	8
2.9	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	8
2.10	Belastungen und Bindungen	8
3	Umweltbericht	9
3.1	Einleitung	9
3.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	9
3.1.2	Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts	9
3.1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	10
3.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
3.2.1	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	12
3.2.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
3.2.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	14
3.2.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	15
3.2.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	16
3.2.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	16
3.2.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
3.2.8	Wechselwirkungen	17
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17

3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	18
3.4.1	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch	18
3.4.2	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere, und Pflanzen	18
3.4.3	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser	19
3.4.4	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden	20
3.4.5	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft	20
3.4.6	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	20
3.4.7	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
3.4.8	Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen	21
3.5	Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)	22
3.5.1	Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:	22
3.5.2	Alternative Baukonzepte	22
3.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
3.8	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	23
3.9	Zusammenfassung	24
4	Planung	25
4.1	Einleitung	25
4.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften	25
4.3	Grünordnerische Belange	25
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz“	26
5.1	Vorbemerkungen	26
5.2	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	27
5.2.1	Biotoptypen und Nutzungen	27
5.2.2	Schutzgüter des Naturhaushaltes	27
5.3	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild	28
5.3.1	Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	28
5.3.2	Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen	29
5.4	Ermittlung des Kompensationsumfanges	29
5.5	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	31
5.5.1	Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan	31
5.5.2	Ersatz für die übrigen Kompensationsflächen	31
	Blick vom Weg nach Süden	32
	Blick nach Westen und Norden	33

5.6	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	36
5.7	Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange mit Scopingverfahren (§ 4 Abs.1 BauGB)	36
5.8	Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)	39
5.9	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	39
5.10	Satzungsbeschluss	40
5.11	Aufhebung des Satzungsbeschlusses	41
5.12	Erneuter Aufstellungsbeschluss/ Wiederholung des gesamten Verfahrens	41
5.13	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	41
5.14	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	42
5.15	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB)	44
5.16	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	45
5.17	Satzungsbeschluss	46

1 Anlass und Ziele zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17

1.1 **Anlass der Aufstellung**

Im Nordosten der Gemeinde Röttenbach soll eine ca. 1,6 ha große ehemals mit Kiefern bewaldete Fläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbetriebes „Bauunternehmen Kauschka“ bereitgestellt werden. Im Süden grenzt die Erweiterungsfläche unmittelbar an den bestehenden Betrieb an. Östlich dieser Fläche befindet sich das Gewerbegebiet Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ in das diese Fläche als Erweiterung integriert wird.

Für die beabsichtigte Nutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist neben der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Änderung Bebauungsplanes Nr. 17 erforderlich.

Weiter wird die Borsigstraße aufgrund der veränderten Nachfrage nicht mehr in der geplanten Länge benötigt und daher in Teilbereichen aufgelassen. Der weiter bestehende östlich Ast dient zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden für den Planbereich der Erweiterung vollinhaltlich übernommen.

1.2 **Planungserfordernis**

Erforderlich wird die Neuausweisung der Fläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbetriebes „Bauunternehmen Kauschka“ durch die notwendige Erweiterung der bereits ansässigen Baufirma. Diese möchte die bisher in einem Wohngebiet liegenden hauptsächlichen Betriebsteile aus dem Wohngebiet in das Gewerbegebiet verlagern. Möglichkeiten zur Vermeidung der Betriebserweiterung auf dieser Fläche und eine alternative Standortverlagerung in das angrenzende bestehende Gewerbegebiet wurden untersucht. Diese Standortverlagerung wurde in die Abwägung einbezogen, musste aber aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. Der Betrieb betreibt derzeit zwei Hauptlager und will diese zusammenführen. Würde das zukünftige Betriebsgrundstück durch eine öffentliche Hauptverkehrsstraße getrennt ergäbe dies erhebliche Unfallgefahren während des Betriebes und massive versicherungsrechtliche Schwierigkeiten. Diese können nicht nur den Betriebsablauf massiv erschweren sondern den Bestand des Betriebes insgesamt gefährden. Das Unternehmen betreibt auf Flurnummer 488 bereits eine Lagerhalle und ein Materiallager und ist auf ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück angewiesen. Die Ausweisung dieses Bereiches als Gewerbegebiet liegt somit im hohen Interesse des Eigentümers zur Sicherung seiner betrieblichen Zukunft begründet, da durch die Erweiterungsfläche die Möglichkeit besteht auf die wirtschaftliche Situation und Auftragslage reagieren zu können und die notwendigen Erweiterungen vorzunehmen ohne die Nutzungskonflikte innerhalb des bestehenden Ortsbereiches zu verstärken. Die Neuausweisung liegt somit auch im städtebaulichen Interesse einer sauberen Gliederung des Ortes in Wohn- und Gewerbegebiete und der daraus resultierenden Reduzierung bestehender Nutzungskonflikte.

Weiter kann durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die zu errichtende Erschließungsstraße besser genutzt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist die Gemeinde gezwungen, die Fläche in einem Zuge zu beplanen, auch wenn nicht beabsichtigt ist, den gesamten Bereich in einem Zug zu erschließen.

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde sich neue Einnahmequellen zu erschließen bzw. die bestehenden Gewerbebetriebe an ihrem Standort zu halten und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu entwickeln, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Bereitstellung dieser Gewerbegebietsfläche.

Durch die 4. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits die Grundzüge der weiteren Entwicklung in diesem Bereich frühzeitig dargelegt. Hierdurch wurde schon im Vorfeld der Planungsrahmen für den Bebauungs- und Grünordnungsplan fixiert.

Da das laufende 4. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird von der Möglichkeit des § 8 (3) BauGB Gebrauch gemacht, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Parallelverfahren aufzustellen.

Weiter wird aufgrund der veränderten Nachfrage die Borsigstraße nicht mehr in der geplanten Länge benötigt. Aus der Notwendigkeit der Gemeinde Erschließungskosten zu minimieren und durch optimierte Grundstückszuschnitte Neuansiedlungen von Gewerbe zu ermöglichen und neue Einnahmequellen zu generieren wird die Borsigstraße im westlichen Teilbereich aufgelassen und in die Gewerbegrundstücke integriert.

1.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen. Bei der in Aussicht genommenen Erweiterung des Gewerbegebietes¹ ist insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund sollen die Eingriffe auf Natur und Landschaft minimiert bzw. - sofern das nicht möglich ist - ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden,

1.4 Beschlussfassung

- *Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 11.04.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ beschlossen.*
- *Die frühzeitige Behördenbeteiligung und das Scopingverfahren zur Festlegung über Untersuchungsrahmen und Untersuchungstiefe des Umweltberichtes erfolgte vom 30.08.2007 bis 01.10.2007.*
- *Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.08.2007 bis 01.10.2007.*
- *Die eingegangenen Anregungen hat der Bauausschuss Röttenbach in seiner Sitzung am 18.10.2007 abgewogen und den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ gebilligt.*
- *Die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 23.11.2007 bis 04.01.2008 beteiligt und die öffentliche Auslegung erfolgte vom 23.11.2007 bis 28.12.2007.*
- *Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.01.2008 und Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in das Planblatt und die Begründung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ in der Sitzung des Gemeinderates am 21.04.2008 als Satzung beschlossen.*
- *Der Satzungsbeschluss vom 21.04.2008 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 12.09.2011 aufgehoben.*

Das Verfahren wurde danach komplett neu durchlaufen:

- Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde von Bauausschuss in der Sitzung vom 16.02.2012 gefasst und am 22.06.12 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 01.07. bis 01.08.2012
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2012 mit Bitte um Stellungnahme bis 06.08.2012 beteiligt.
- Der Bauausschuss der Gemeinde Röttenbach hat in seiner Sitzung vom 11.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung in der Fassung vom 11.10.2012 gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.12.2012 bis einschließlich

¹ Das Auflassen der Borsigstraße ist für die Ziele und Leitgedanken des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 sowie der 1. Änderung zu dieser Planung von untergeordneter Bedeutung.

17.01.2013 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 03.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

- Mit Schreiben vom 26.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und aufgefordert ihre Stellungnahme bis zum 17.01.2013 abzugeben.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2015 als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

Alle Aussagen betreffen ausschließlich den Änderungsbereich.

2.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die 1,6 ha große Erweiterungsfläche befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes von Röttenbach und grenzt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“ und im Süden an den bestehenden Gewerbebetrieb Kauschka an. Nach Norden grenzt die Erweiterungsfläche unmittelbar an Wald und im Südwesten an die Feldflur an.

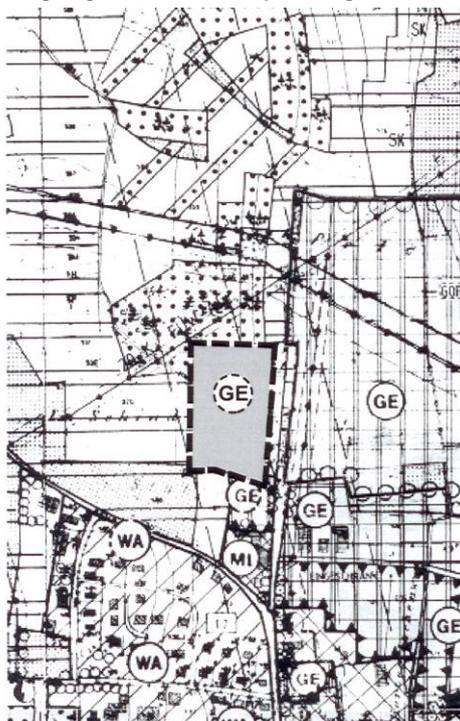
Durch das Auflassen der Borsigstraße im westlichen Teilbereich und deren Integration in die angrenzenden Gewerbegrundstücke sowie durch die Rücknahme der Fuß- und Gehweges im verbleibenden Erschließungsast wird dieser Bereich ebenfalls im Geltungsbereich der 1. Änderung integriert. Da der gesamte Bereich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist wird auf eine weitere Beschreibung im Detail verzichtet².

Die Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,76 ha.

Vom festgelegten Geltungsbereich sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen betroffen:

- Fl.-Nrn. 928 und 1095/2 (Erweiterung Kauschka)
- Fl.-Nrn. 513/4; 513/5; 513/6; 513/7 (Auflassen Borsigstraße)

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)



Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt in der derzeit laufenden 4. Änderung von November 2005 den Erweiterungsbereich „Kauschka“ als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dar. Der Bereich Borsigstraße ist von den FNP-Änderungsverfahren nicht betroffen.

Da das laufende 4. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ebenfalls noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wird von der Möglichkeit des § 8 (3) BauGB Gebrauch gemacht, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Parallelverfahren aufzustellen.

Nach Wirksamkeit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

2.3 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet der Erweiterungsfläche „Kauschka“ ist aufgeschottert.³ Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet kaum Höhendifferenzen auf und kann als eben bezeichnet werden. Ein Höhenaufmass besteht nicht.

² Auf die Ausführungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 17 wird verwiesen.

³ Die Fläche war mit Kiefern bewaldet und wurde forstwirtschaftlich genutzt. 6.000 m² wurden bereits gerodet.

2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das geplante Gewerbegebietserweiterung ist direkt an die bestehenden Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“ und „Seefeld“ und somit an das Erschließungssystem von Röttenbach angebunden. Es sind hier keine neuen Erschließungsstraßen geplant. Dementsprechend ist eine unproblematische Anbindung, gerade für den Fernverkehr gegeben, da eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen ausgeschlossen werden kann.

Eine interne Erschließung der Gewerbegebietserweiterung ist nicht beabsichtigt, da die Fläche ausschließlich für einen Nutzer bereitgestellt wird.

Der das Plangebiet durchziehende Flurweg zur Erschließung der westlich angrenzenden Feldflur wird aufgelassen. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurde bereits im Rahmen der hier beabsichtigten Flurbereinigung geregelt.

Der westliche Teilbereich der Borsigstraße wird aufgelassen und in die Gewerbegrundstücke integriert. Der weiter bestehende östlich Ast dient zur Erschließung des rückwärtigen Grundstückes. Negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem des Gewerbegebietes bestehen nicht.

2.5 Leitungsträger

An der nördlichen Gebietsgrenze des Plangebietes verlief eine 20 kV Leitung der N-Ergie. Die Leitung wurde erdverlegt.

2.6 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Gewerbegeräuschemissionen von den bestehenden Gewerbeflächen ein. Vom Plangebiet gehen derzeit keine wesentlichen Geräuschemissionen aus.

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die Erweiterungsfläche wie das bestehende Gewerbegebiet Am Fünfteilholz II wird im Trennsystem entwässert und an den bestehenden Kanal in der Zeppelinstraße angeschlossen.

Das für das Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz" erstellte Bodengutachten kann inhaltlich auch für das Plangebiet "Am Fünfteilholz II" verwendet werden⁴. Demzufolge ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering. Demnach wurde im Bebauungsplan eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser nicht festgesetzt.

Es besteht die Annahme, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens der Erweiterungsfläche ebenfalls gering ist.

2.8 Wasserversorgung

Röttenbach wird über den Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal mit Trinkwasser versorgt. Für das Baugebiet ist Wasser in ausreichender Qualität und Menge vorhanden.

2.9 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Die 25 m Abstandsflächen zu den forstwirtschaftlichen Flächen sind zu berücksichtigen.

2.10 Belastungen und Bindungen

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt der Gemeinde Röttenbach nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

Es besteht kein Verdacht, dass sich das Planungsgebiet in einem Belastungsgebiet von Bombenfunden liegt. Auswertungen von Luftbildern die nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurden sind nicht bekannt. Besondere Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn sind im Hinblick auf Kampfmittel erscheinen nicht erforderlich.

Die näheren Einzelheiten sind aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Bestandsanalyse) des Umweltberichtes zu entnehmen.

⁴ Aussage Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 04.2000 (im Rahmen der Erstellung des BBP/GOP „Am Fünfteilholz II“).

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Nordosten der Gemeinde Röttenbach soll eine ca. 1,6 ha große mit Kiefern bewaldete Fläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbetriebes „Bauunternehmen Kauschka“ bereitgestellt werden.

Diese Fläche stellt einen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan dar.⁵ Im Süden grenzt die Erweiterungsfläche unmittelbar an den bestehenden Betrieb an. Östlich dieser Fläche befindet sich das Gewerbegebiet Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“. Im Norden und Nordwesten grenzt Wald und im Südwesten die Feldflur an. Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt 16.095 m².

Zur Ausweisung dieses Bereiches als Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbebetriebes bestehen keine realisierbaren Alternativen⁶.

3.1.2 Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts

Gemäß §§ 2 und 2 a des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Der Umweltbericht muss den formalen Anforderungskriterien nach § 2 a und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a entsprechen. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführt.

Sie werden im Umweltbericht dargestellt, der zumindest folgende Angaben enthält:

- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden,
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich, soweit die Beschreibung und die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist,
- Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen,
- Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden,
- Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.

⁵ Der östlich angrenzende Änderungsbereich befindet sich bereits im bestehenden Bebauungsplan Nr. 17. Da sich durch die Rücknahme der geplanten Erschließungsstraße im westlichen Teilbereich und die Integration der aufgelassenen Fläche in die Gewerbegrundstücke keine für die Umwelt relevanten Aspekte ergeben wird dieser Bereich im Rahmen des Umweltberichtes nicht weiter berücksichtigt.

⁶ Möglichkeiten zur Vermeidung der Betriebserweiterung auf dieser Fläche und eine alternative naturschutzfachlich und städtebaulich sinnvolle Standortverlagerung in das angrenzende bestehende Gewerbegebiet wurden untersucht. Diese Standortverlagerung wurde in die Abwägung einbezogen musste aber aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. Aus der Notwendigkeit der Gemeinde sich neue Einnahmequellen zu erschließen bzw. die bestehenden Gewerbebetriebe an ihrem Standort zu halten und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu entwickeln, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Bereitstellung dieser konkreten Gewerbegebietsfläche. Daher werden in diesen speziellen Fall die wirtschaftlichen Belange und betrieblichen Interessen des dort bestehenden Betriebes gegenüber den Belangen des Naturschutzes höher gewichtet.

Realisierbare Alternativstandorte im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft und des Erhaltes von Arbeitsplätzen sind nicht vorhanden. Eine grundsätzliche Vermeidbarkeit des Eingriffs durch Betriebsverlagerung in das bestehende Gewerbegebiet besteht somit nicht.

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert. Liegen für den Bauleitplan entsprechende Vorentwürfe bzw. planerische Eckpunkte vor, die die Intention und räumliche Lösung erkennen lassen leitet die Gemeinde die Umweltprüfung mit dem sog. „Scoping“ und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) ein“. Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. Der Umweltbericht baut auf den Ergebnissen des Scopings auf.

Weiter wird der Umweltbericht den Umweltbehörden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Kenntnis gegeben, damit die Anregungen und/oder Bedenken über den Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können. Weiter dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

3.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

▪ Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist) zu beachten.

Aus dem BNatSchG sind im Bebauungsplan des Weiteren die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus § 1: die dauerhafte Sicherung,

- von Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- von Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- von Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.
- und die Bestimmungen aus Kapitel 4 zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft zu beachten.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Mögliche Geruchs- und Geräuschimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Flächen aus auf das Plangebiet einwirken könnten, werden mit Hilfe der TA-Lärm und des Arbeitspapiers des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ untersucht und bewertet.

Ferner sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Schutzgut Boden betreffende Ziele aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bayerische Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sowie das Schutzgut Wasser betreffende Ziele aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) relevant.

▪ Fachplanungen und Verordnungen

Biotopkartierung:

Im geplanten Baugebiet sind keine für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereiche vorhanden, auch keine kartierten Biotope nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Alllastenkartierung:

Es sind im Plangebiet keine Alllasten bekannt.

▪ **Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen**

Landschaftsplan, Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als direkt übergeordneter Planung stellt mit der im Verfahren befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan von November 2005 das hier untersuchte Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dar.

Aus landschaftsplanerischer und ortsplannerischer Sicht bestanden von Seiten der Fachbehörden gegen die geplante Erweiterung erhebliche Bedenken, da die unorganische Ortsrandentwicklung Röttenbachs in diesem Bereich weiter verstärkt und das Orts- und Landschaftsbild weiter belastet wird. Die Beseitigung des Waldes zugunsten einer weiteren Gewerbefläche führt zu einem weiteren „weder städtebaulich noch ortsgestalterisch positiv zu beurteilenden“ Ortseingang. Ferner bildet der Kiefernwald zusammen mit den nördlich vorhandenen Waldresten „ein wichtiges Strukturelement zur Einbindung des bestehenden Gewerbegebietes und ein wichtiges Trittsteinbiotop“. Nördlich von Röttenbach sind diese Wäldchen die einzigen Rückzugsplätze in der ansonsten ausgeräumten Landschaft.

Bebauungsplanung

Vorliegender Umweltbericht greift die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 schon geäußerten Anregungen der umweltrelevanten Behörden auf und ergänzt bzw. präzisiert diese, soweit sich aufgrund des Planungsfortschritts neue Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ergeben. Derartige Aspekte ergeben sich neben der Bestandsaufnahme insbesondere aus den Planungen und Untersuchungen zum Immissionsschutz, zur Bodenbeschaffenheit, zur Abwasserbeseitigung, zur Lufthygiene, zur Grünordnung und zur Ermittlung von Ausgleich und Ersatz.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen (z. B. Zerstörung von Vegetation und Lebensräumen von Tieren, Verschmutzung durch Stäube). An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z. B. möglicher Flächenverlust, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie aller Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (Lärm), Licht, Wärme, Abluft, Abgase und Abwasser aus Betrieb sowie Zu- und Abfahrten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.2.1 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Fläche der Gewerbegebietserweiterung wurde aufgrund seiner ehemaligen forstwirtschaftlichen Nutzung als Kiefernforst von der angrenzenden Bevölkerung kaum für Freizeitaktivitäten genutzt und besitzt so ausschließlich geringe Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung. Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundsverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen nicht vor. Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich nach unserem Kenntnisstand in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der durch die Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde.

Auswirkungen

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung derzeit nur eine geringe Rolle, da er früher forstwirtschaftlich genutzt wurde. Auch die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes in diesem Bereich war mit Ausnahme der Wahrnehmung eines durchgrünten Landschaftsbildes entlang der Niedermauker Straße von geringer Bedeutung.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Erweiterung ausgehenden Wirkungen ist einerseits die bereits bestehende Bebauung des Betriebes selbst, andererseits die östlich angrenzende Gewerbenutzung betroffen. Auswirkungen auf die noch im Süden dahinter liegende Wohnbebauung können ohne entsprechende Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung durch Gewerbelärm der angrenzenden Betriebe auf. Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist daher eine Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen zu erkennen:

Verkehrslärmimmissionen: Durch die geplante Betriebserweiterung kann sich der Anliegerverkehr erhöhen und zu einer Verstärkung der Vorbelastung der angrenzenden bestehenden Nutzungen durch Verkehrslärm führen. Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche und der Tatsache, dass es sich hier ausschließlich um die Erweiterung eines Betriebes mit geringem Kundenverkehr handelt, wird diese Belastung als unerheblich eingestuft. Da das geplante Gewerbegebiet nach Süden direkt an die bestehende Zufahrtsstraße zu den Gewerbegebieten „Am Fünfteilholz II“ und „Seefeld“ angebunden ist sind keine neuen Erschließungsstraßen geplant. Dementsprechend ist eine unproblematische Anbindung, gerade für den Fernverkehr gegeben, da eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen ausgeschlossen werden kann.

Gewerbegeräuschemissionen: Aufgrund der im Nordwesten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Schallemissionen für die einzelnen Baufelder zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in dem benachbarten Wohngebiet eingeschränkt. Grundlage hierfür sind die weiteren schalltechnischen Untersuchungen des Institutes für Bauphysik, Schwarzenbruck, Inh. G. Zeitler vom 02.06.2000. Die Flächen wurden hierfür in Zonen unterteilt, um eine Optimierung der maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erreichen. Dabei wurden in mehreren Schritten die Pegel in den einzelnen Zonen variiert, so dass sich insgesamt eine noch mit den Grundsätzen der DIN 18005 verträgliche Situation in der Nachbarschaft ergibt. Nach Rücksprache mit dem LRA Roth –Immissionsschutz- und Klärung des Sachverhalts im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Fünfteilholz II“ wurde zur Einhaltung der Orientierungswerte im Gewerbegebiet selbst ein Tagesflächenschalleistungspegel von 60 dB (A) / qm festgesetzt. "Bei Beachtung dieser Beschränkungen ist die vorgesehene Nutzung des Plangebietes mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes verträglich."

Durch die Übernahme der flächenbezogenen Schalleistungspegel der südlichen Bereiche des bestehenden Bebauungsplanes von tags 60 dB (A) / qm und nachts 40 dB (A) / qm auf die Erweiterungsfläche wird keine weitere Belastung der im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung erwartet und von einer Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Nutzung ausgegangen.

Zur Einhaltung des festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels im Erweiterungsbereich muss durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung im bauaufsichtlichen Verfahren (Art 62, 64, 73 BayBO) der Nachweis erbracht werden.

Landwirtschaftliche Immissionen: An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzer der Erweiterungsfläche müssen davon ausgehen, dass hier zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. entstehen. Diese sind aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung sind nicht vorgesehen.

Ergebnis

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen unter der Prämisse der genannten Lärmkontingentierung als Gewerbegebiet geeignet. Die Erweiterungsfläche wird über das bestehende Erschließungssystem angebunden. Beeinträchtigungen durch eine Verkehrsbelastung bzw. durch Gewerbegeräuschimmissionen der bestehenden Siedlungsgebiete können nahezu ausgeschlossen werden. **Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen werden nicht erwartet.**

3.2.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die Erweiterungsfläche als Teil des Bebauungsplangebietes liegt eingegrenzt zwischen Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen Flächen und einem Kiefernforst.

In der Waldfunktionsplanung wurde diese Waldfläche nicht als bedeutsam hervorgehoben. Der Landschaftsplan stellt diese Fläche ebenfalls nicht heraus. Das Arten- und Lebensraumpotential wurde durch die intensive forstwirtschaftliche Nutzung des Kiefernforstes geprägt.

Für die Tierwelt bot das Untersuchungsgebiet aber relativ günstige Bedingungen, da der Bereich einem geringen Nutzungsdruck unterliegt und zumindest durch die angrenzende Feldflur einen Übergangsbereich zwischen dem bebauten Raum und der offenen Landschaft darstellt. Weiter stellte das Waldstück zusammen mit den nördlich angrenzenden Waldflächen ein wichtiges Trittsteinbiotop in der ansonsten ausgeräumten Feldflur dar.

Das Plangebiet des westlichen Änderungsbereiches wurde nach 2007 aufgeschottert. (ca. 6.000 m² des Kiefernforstes wurden bereits gerodet). Nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie sind alle heimischen Vogelarten geschützt. Durch den Verlust von Wald geht hier Lebensraum für die Vögel dauerhaft verloren und wird dementsprechend bei der Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs berücksichtigt. Weitere Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

In der Naturausstattung haben sich während des Zeitraumes des ruhenden Verfahrens insbesondere in Bezug zu den heimischen Vogel- und Tierarten hinsichtlich des Artenschutzes keine Änderungen ergeben.

Auswirkungen

Auch forstwirtschaftlich intensiv genutzten Kiefernforsten kommen eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, besonders unter dem Aspekt der Vernetzung von Trittsteinbiotopen, zu. Weiter ist neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten und intensive Arbeitsabläufe die zukünftige Bodenversiegelung als Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen: Dem Boden wird durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Ergebnis

Bei den geplanten überbauten bzw. teilversiegelten Flächen kommt es größtenteils zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch eine mögliche Einzäunung der gesamten Erweiterungsfläche geht dieser Bereich als Einstandsfläche für Wild verloren. Im Bereich der nichtüberbaubaren Bereiche der Erweiterungsfläche werden jedoch durch die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen von geplanten Grünzonen zum Außenraum mit einer Breite von 10 bis 30 m, in absehbarer Zeit neue Qualitäten entstehen. Neben den gestalterischen Aspekten bieten diese Grünzonen, zumindest in diesen Bereichen zusätzlich zu einer wirkungsvollen Randeingrünung des Plangebietes, die Chance zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bieten.

Die Umweltauswirkungen der Erweiterungsfläche lassen insgesamt eine mittlere bis hohe Erheblichkeit für Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für die 1,6 ha große Erweiterungsfläche eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG darstellt, der entsprechend auszugleichen ist.⁷ Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch weitere grünordnerische Festsetzungen teilweise im Baugebiet auszugleichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst in der Nähe des Plangebietes erfolgen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass die Grundstücke Fl.-Nr. 928 und 1095/2 Wald i.S. des Art. 2 BayWaldG darstellen. Die Beseitigung des Waldbestandes, inklusive das Abschieben des Oberbodens, ist eine Rodung i.S. des Art. 9 BayWaldG. Die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ermöglicht die Rodung der Waldfläche. Durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten Roth wurde festgestellt, dass eine flächengleiche Ersatzaufforstung an anderer Stelle als forstlicher Ausgleich nicht erfolgen muss, da es sich hier nicht um Waldflächen im Verdichtungsraum handelt.

Die konkreten Maßnahmen sind mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten Roth und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth abzustimmen.

3.2.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche der Gewerbegebietserweiterung ist als größtenteils gerodeter, ehemaliger Kiefernforst unversiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

Auswirkungen

Durch Überbauung und Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen von Baukörpern kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet. Es ist vorgesehen das Schmutzwasser aus dem Plangebiet im Trennsystem an den bestehenden Kanal in der Zeppelinstraße anzuschließen und der Kläranlage zuzuleiten.

Ergebnis

Das Vorhaben stellt aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers dar. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

⁷ Der östliche Bereich der Bebauungsplanänderung wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Nr. 17 behandelt und ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Bilanzierung, da sich durch die Rücknahme der Borsigstraße im westlichen Teil keine negativen Umweltauswirkungen ergeben.

3.2.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Fläche der Gewerbegebietserweiterung war als Kiefernforst noch vollständig unversiegelt und weist ein weitgehend erhaltenes Bodenprofil und natürliche Bodeneigenschaften auf. Dementsprechend bestehen natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, und Grundwasserneubildung die durch eine Bebauung ge-/zerstört werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet. Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als gering vorbelastet zu beurteilen. Er weist nach hiesigem Kenntnisstand aufgrund der genannten bestehenden Nutzungen eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert. Durch die Anlage von Gebäuden und/oder Lagerflächen (GRZ 0,6) werden maximal 60% der Fläche des hier betrachteten Änderungsbereiches dauerhaft versiegelt. Durch die gewerbliche Nutzung als Erweiterung des „Bauunternehmens, Tischlerei, Holzbau Kauschka“ werden keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen erwartet. Die momentan vorhandene relativ hohe Durchlässigkeit der Böden wird aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die geplante Bebauung insgesamt stark reduziert. Als mögliche Folgen sind insbesondere ein erhöhter Oberflächenabfluss und somit eine verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu nennen.

Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Hierzu sind im Bebauungsplan Nr. 17 bereits Festsetzungen, die auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt reagieren, formuliert. Durch Maßnahmen wie z.B. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Grundstück, Bereitstellung von Pflanzflächen, Aussagen zur Begrünung z. B. von Stellplätzen o.ä. werden diese Auswirkungen größtmöglichst reduziert.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden als mittlere Erheblichkeit zu beurteilen.

3.2.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Die Erweiterungsfläche befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes von Röttenbach umgeben von Gewerbebetrieben, einem Kiefernforst und landwirtschaftlichen Flächen, also im Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen. Darüber hinaus ist das Planungsgebiet als Kaltluftentstehungsgebiet von mikroklimatischer Bedeutung für die dicht angrenzenden Gewerbeflächen.

Auswirkungen

Baubedingt werden größere Flächen verändert. Die momentan vorhandene relativ hohe Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die Bebauung und die Lagerflächen insgesamt, stark reduziert. Als mögliche Folgen sind u.a. Beeinträchtigungen des Klimas wie Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit zu nennen. Die Funktion des bisher unbebauten Gebietes, zumindest als lokales Kaltluftentstehungsgebiet, geht weitgehend verloren. Auf Grund seiner geringen Größe und da das Plangebiet an Wald bzw. an landwirtschaftliche Flächen angrenzt wirkt die Beeinträchtigung jedoch nur in begrenztem Umfang.

Ergebnis

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen bzw. Betriebsanlagen ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der gewerblichen Nutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Durch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung wird das Aufheizen von Gebäuden vermieden bzw. reduziert. Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt sich eine sinnvolle Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stäuben an der Blattoberfläche), auf die Wasserrückhaltung und auf die Geräuschreduzierung im Gewerbegebiet aus.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten.

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als gering zu beurteilen. Es ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.

3.2.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Beschreibung

Die Fläche der Gewerbegebietserweiterung befindet sich auf ebenem Gelände am nördlichen Ortsrand von Röttenbach. Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete im Süden und Osten an und definiert so ausschließlich nach Norden und Westen den Ortsrand.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme des land- und forstwirtschaftlichen Weges, der fußläufig genutzt werden kann, keine Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Verstärkt durch die angrenzenden Gewerbeflächen besitzt dieser Landschaftsraum ausschließlich ein geringes Naherholungspotential.

Auswirkungen

Durch die Gewerbegebietserweiterung kommt es zur Überbauung der ehemals forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, da ein landschaftlicher Freiraum (ehemaliger, nun bereits größtenteils gerodeter Kiefernforst) entfällt und gewerblichen Charakter annimmt. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der Bebauung.

Durch den angrenzenden Waldbestand im Norden wie auch die Tatsache, dass die Gewerbegebietsfläche nach Westen durch einen 25m bis 30m breiten geplanten Pflanzstreifen eingegrünt wird und die Baukörper auf maximal 10 m begrenzt werden, kann von geringen Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild ausgegangen und eine Fernwirksamkeit nahezu ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation der festgesetzten Eingrünungen und der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung mit einer geringen Erheblichkeit zu beurteilen.

3.2.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung / Auswirkungen

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt.

Durch das Vorhaben gehen forstwirtschaftliche Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha verloren. Der Verlust ist im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen.

Ergebnis

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht ein Hinweis, nach dem Funde auf den Grundstücken gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nichtbeeinflusst.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist mit Ausnahme der Forstwirtschaft nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die Umweltauswirkungen der Erweiterungsfläche lassen keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen

Es gehen Wechselwirkungen von der ehemals forstwirtschaftlichen Nutzung des Planungsgebietes aus. Betroffen waren vor allem das Tier- und Pflanzenwelt (artenarme Vegetationsbestände und entsprechende Tiergemeinschaften).

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Gewerbegebietserweiterung würde bei Nichtdurchführung wieder forstwirtschaftlich genutzt. Der bestehende Gewerbebetrieb könnte seinen Betrieb zwar aufrechterhalten, allerdings ohne wirtschaftlich realisierbare Erweiterungsoption.⁸

Die bestehenden Verhältnisse durch eine weitergeführte forstwirtschaftliche Nutzung mit artenarmen Vegetationsbestand des Planungsgebietes, aber auch mit der Funktion eines Trittsteinbiotopes, blieben bestehen.

⁸ Eine Standortverlagerung in das östlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet wurde in die Abwägung einbezogen, musste aber aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. Der Betrieb betreibt derzeit zwei Hauptlager und will diese zusammenführen. Würde das zukünftige Betriebsgrundstück durch eine öffentliche Hauptverkehrsstraße getrennt, ergäbe dies erhebliche Unfallgefahren während des Betriebes und massive versicherungsrechtliche Schwierigkeiten. Diese können nicht nur den Betriebsablauf massiv erschweren sondern den Bestand des Betriebes insgesamt gefährden. Das Unternehmen betreibt auf Flurnummer 488 bereits eine Lagerhalle und ein Materiallager und ist auf ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück angewiesen. In diesen Fall werden die wirtschaftlichen Belange und betrieblichen Interessen des dort bestehenden Betriebes gegenüber den Belangen des Naturschutzes höher gewichtet.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.⁹

Das Stufensystem gem. § 13 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht:

- Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden,
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren,
- Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen, bzw. zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 15 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Die Geräuschsituation wird aus dem Liefer- und Ladeverkehr sowie den allgemeinen Betriebsgeräuschen der Betriebes Kauschka bzw. weiterer Gewerbenutzungen bestimmt.

Zur Beurteilung der Schallemissionen und zur Bemessung der sich daraus ergebenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die angrenzenden Siedlungsflächen wurde bei der Planung des Bebauungsplanes „Am Fünftteilholz II“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen für die Erweiterungsfläche wird ebenfalls auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung des Institutes für Bauphysik, Schwarzenbruck, Inh. G. Zeitler vom 02.06.2000, zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 verwiesen. Durch die Übernahme der flächenbezogenen Schalleistungspegel der südlichen Bereiche des bestehenden Gewerbegebietes „Am Fünftteilholz II“ von tags 60 dB (A) / qm und nachts 40 dB (A) / qm wird von keiner weiteren Belastung zur im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen.

Zusätzlich hierzu ist die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung im bauaufsichtlichen Verfahren (Art 55, 58-60 BayBO) nachzuweisen. Damit werden die Werte gem. DIN 18005 und TA Lärm eingehalten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden bei Realisierung und Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht erwartet.

Durch die Verlagerung der Betriebsteile in diese Fläche werden bestehende Schallimmissionen zur angrenzenden Wohnnutzung eher reduziert.

Lufthygiene

Durch die Betriebserweiterung und den Liefer- und Ladeverkehr (Kunden und Zulieferer) ist ausschließlich einer geringen Erhöhung der Schadstoffemissionen zu rechnen. Eine wesentliche Auswirkung der Betriebserweiterung auf die Luftschadstoffbelastung wird nicht erwartet.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Lärmbeeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus.

3.4.2 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere, und Pflanzen

Durch die Gewerbegebietserweiterung werden ehemals forstwirtschaftliche Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Eingriff ist nicht vermeidbar. Die Funktion eines Trittsteinbiotopes geht zumindest in den versiegelten Bereichen langfristig verloren. Weiter ist davon auszugehen das die gesamte Fläche der Betriebserweiterung durch eine vermutlich erfolgende Einzäunung als Einstandsfläche für Wild verloren geht.

Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden mit Ausnahme dass Lebensraum für heimische Vögel verloren geht, aber vom Vorhaben nicht berührt. Besondere Schutzfunktionen bestehen für das Planungsgebiet nicht. Unter Berücksichtigung der mit der Bebauung geplanten Baum- und Strauchpflanzungen,

⁹ Realisierbare Alternativstandorte im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft und des Erhaltes von Arbeitsplätzen bestehen nicht. Eine grundsätzliche Vermeidbarkeit des Eingriffs durch Betriebsverlagerung in das bestehende Gewerbegebiet besteht somit nicht.

insbesondere in den geplanten 25-30 m breiten Grünflächen im Norden und Nordwesten des Änderungsbereiches, sind langfristig erhebliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG dargestellt und in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch weitere grünordnerische Festsetzungen teilweise im Baugebiet auszugleichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst in der Nähe des Plangebietes erfolgen.

Im Plangebiet sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper folgende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Pflanzen- und Tierwelt vorgesehen:

Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

- Zur Begrünung der Flächen zur äußeren Umgrenzung wird die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste festgesetzt. Der Baumanteil beträgt dabei 30%.
- Zur Begrünung der Flächen zur internen Gliederung wird eine Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste in lockerer Gliederung festgesetzt. Der Baumanteil beträgt dabei 30%.
- Zur Begrünung der privaten Stellplatzflächen ist alle 5 Stellplätze ein Laubbaum in einer Pflanzscheibe von mind. 8 m² zu pflanzen.
- Zur Begrünung der weiteren unbebauten Bereiche wird pro 300 m² ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt.

Dachbegrünung

- Die Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.

Fassadenbegrünung

- Fassaden sind nach 5 m geschlossener Fläche zu begrünen.

Durch die Pflanzmaßnahmen werden Grünflächen mit einem hohen Anteil an Bäumen und Sträuchern geschaffen, die zu einer hohen Eingrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten und durch die Anlage einer Dachbegrünung mit trockenheitsverträglicher Vegetation bei Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen für den Arten- und Biotopschutz übernehmen werden. Kleinräumige Biotopfunktionen übernimmt zudem die Fassadenbegrünung.

Die Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der hohe Baumanteil übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus.

Die Gestaltung der Außenanlagen bindet das Plangebiet in die Umgebung ein und gleicht damit die Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild aus.

Die angeführten Maßnahmen gleichen zusammen mit den im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten ermittelten Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt aus.

3.4.3 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen. Im Bereich der Stellplätze werden versickerungsfähige Beläge, bestehend aus wasser- und luftdurchlässigem Pflaster eingesetzt. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

Das für das Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz" erstellte Bodengutachten kann inhaltlich auch für das Plangebiet "Am Fünfteilholz II" verwendet werden¹⁰. Demzufolge ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens auch in den Erweiterungsbereich als gering einzuschätzen. Der unverzügerte Abfluss des anfallenden unbelastete Niederschlagswassers der Dachflächen ist daher nicht vollständig vermeidbar. Demnach wurde im Bebauungsplan eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser auf dem Grundstück nicht zwingend festgesetzt.

Dennoch soll das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen nach Möglichkeit auf dem Privatgrund in geeigneter Form versickert oder in Zisternen gesammelt werden. Ausreichend dimensionierte, nicht versiegelte Randbereiche werden im Bebauungsplan bereitgestellt. Weiter sind Maßnahmen wie Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser in Rigolen und Rückhaltebecken oder Dachbegrünungen im Rahmen der Bauungs- und Grünordnungsplanung festgesetzt und minimieren diese Auswirkungen größtmöglichst.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser, hier besonders die Grundwasserneubildung, ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar und damit mit entsprechendem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen.

3.4.4 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Boden

Vorhabensbedingt wird das bisher unversiegelte Plangebiet der Gewerbegebietserweiterung auf ca. 50% seiner Fläche (ca. 8.100 m²) durch die Anlage von Gebäuden und Lagerflächen versiegelt bzw. im Bereich von Parkplätzen teilversiegelt.

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und Lagerflächen im Plangebiet unvermeidlich. Der Verlust bzw. Funktionsverlust des Bodens in Bezug zum Temperatur-, Gas- und Stoffausgleich und die Behinderung bzw. der Verlust von Lebensgemeinschaft im Boden durch Überbauung sowie durch baubedingte Eingriffe werden erwartet. Weiter sind negative Auswirkungen wie die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes sowie der Filtereigenschaften des Bodens im Zuge der Erschließung und Bebauung prognostizierbar.

Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen bestehen insbesondere im Bereich der Stellplätze. Diese sind in Schotterrasen oder in Pflaster mit 3 cm Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen, die zu einer Teilversiegelung dieser Flächen führen. Die nicht zu überbauenden Flächen sind zur Anlage von Grünflächen vorgesehen, so dass hier nach Abschluss der Baumaßnahme eine Regeneration der Bodenfunktionen eingeleitet wird. Das Vorhaben stellt somit aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar und damit mit entsprechendem Gewicht in den Abwägungsprozess einzustellen.

3.4.5 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft

Durch die zusätzliche Überbauung wird eine Fläche von ca. 0,8 ha für die Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr positive Funktionen wahrnehmen. Die unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt dar.

Durch Festsetzungen zu Neuanpflanzungen von Gehölzen und Sträuchern, zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung wird das Aufheizen von Gebäuden vermieden bzw. reduziert. Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt sich eine sinnvolle Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stäuben an der Blattoberfläche), auf die Wasserrückhaltung und auf die Geräuschreduzierung im Gewerbegebiet aus. Erhebliche nachteilige lufthygienische und klimatische Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen des Lufthaushaltes für die Region weitgehend aus.

3.4.6 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Das durch das Vorhaben betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität. Durch die schon erfolgte Rücknahme des Waldbestandes wird jedoch ein weiterer gewerblich geprägter Ortsrand entwickelt, der sich ortsgestalterisch negativ auswirkt.

¹⁰ Aussage Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 04.2000 im Rahmen der Erstellung des BBP/GOP „Am Fünfteilholz II“.

Durch eine qualifizierte Grünordnung mit der Festlegung von 10 bis 40 m breiten Grünstreifen für eine hochwertige Randeingrünung des Gewerbegebietes und einer sorgfältigen Durchgrünung dieser Fläche wird durch die landschaftliche Einbindung eine Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert. Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper begrenzt bleibt, wird aufgrund der topographischen Situation sowie des Grünbestandes eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 und die Obergrenze der Firsthöhe auf 10,0 m über OK-Erschließungsstraße festgesetzt. Durch Neuanlage von Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen lassen sich so die vorhabensbedingten Verluste weitgehend kompensieren.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Das Vorhaben hat keine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Bedeutung als gering einzuschätzen. **Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen auf Landschaft und natürliche Erholungseignung weitgehend aus.**

3.4.7 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht ein Hinweis, das gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, Funde auf den Grundstücken unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Das Schutzgut Kulturgüter wird durch die Planung nichtbeeinflusst.

Die wirtschaftlichen Einbußen an forstwirtschaftlicher Fläche werden im Rahmen des Verkaufs bzw. der Nutzung von Bauland finanziell kompensiert.

Die Gewerbegebietserweiterung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

3.4.8 Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen

Durch die Betriebserweiterung bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima/Landschaft und Mensch. Diese Wechselwirkungen sind nicht zu minimieren. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt besitzen die Wechselwirkungen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft/ Klima/ Landschaft und Mensch.

3.5 Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)

3.5.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Gemeinden gehalten Möglichkeiten zur Vermeidung zu untersuchen. Die Gemeinde Röttenbach hat Möglichkeiten zur Vermeidung der Betriebserweiterung auf der geplanten Fläche und eine alternative Standortverlagerung in das angrenzende bestehende Gewerbegebiet untersucht. Diese naturschutzfachlich und städtebaulich sinnvolle Standortverlagerung wurde in die Abwägung einbezogen, musste aber aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. Der Betrieb betreibt derzeit zwei Hauptlager und will diese zusammenführen. Würde das zukünftige Betriebsgrundstück durch eine öffentliche Hauptverkehrsstraße getrennt, ergäbe dies erhebliche Unfallgefahren während des Betriebes und massive versicherungsrechtliche Schwierigkeiten. Diese können nicht nur den Betriebsablauf massiv erschweren sondern den Bestand des Betriebes insgesamt gefährden. Das Unternehmen betreibt auf Flurnummer 488 bereits eine Lagerhalle und ein Materiallager und ist auf ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück angewiesen.

Die Ausweisung dies überplanten Bereiches als Gewerbegebiet liegt somit im hohen Interesse des Eigentümers zur Sicherung seiner betrieblichen Zukunft begründet. Durch die Erweiterungsfläche besteht die Möglichkeit auf die wirtschaftliche Situation und Auftragslage reagieren zu können und die notwendigen Erweiterungen vorzunehmen.

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde sich neue Einnahmequellen zu erschließen bzw. die bestehenden Gewerbebetriebe an ihrem Standort zu halten und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu entwickeln, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Bereitstellung dieser Gewerbegebietsfläche. Daher werden in diesen speziellen Fall die wirtschaftlichen Belange und betrieblichen Interessen des dort bestehenden Betriebes gegenüber den Belangen des Naturschutzes höher gewichtet.

Realisierbare Alternativstandorte im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft, des Erhaltes von Arbeitsplätzen und auch für die städtebauliche Situation im Hinblick auf die o.g. Verkehrsverhältnisse bestehen nicht.

3.5.2 Alternative Baukonzepte

Die Bebauung des Gewerbegebietes als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Betrieb ist abhängig von der konkreten wir Nutzung des Betriebes. Alternative Baukonzepte und Erschließungskonzepte bestehen nicht.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der bestehende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

Für die untersuchten Schutzgüter und die jeweiligen Auswirkungen der Planung lassen sich, aus Ermangelung vertiefender Untersuchungen teilweise nur abschätzende Angaben machen. Dementsprechend können die zu erwartenden Beeinträchtigungen zwar formuliert, aber nicht durch Datenmaterial konkretisiert werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bestehen jedoch keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen, so dass weitere tiefere Untersuchungen unverhältnismäßig erscheinen.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung entstehen. Es sollen so unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen möglichst früh erkannt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe angewandt werden.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen (die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist als gering einzustufen) können bei nicht ausreichender Versickerung des Oberflächenwassers erhebliche negative Auswirkungen eintreten. Aus diesem Grunde ist die Funktionsfähigkeit der festgelegten Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Retention des Oberflächenwassers alle in einem Zeitrahmen den die Gemeinde vorgibt sowie nach Starkregenereignissen zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Weiter ist zur Sicherung eines intakten Ortsbildes die Neuanlage von Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie die entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen zur

Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu prüfen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Prüfung bestimmt die Kommune selbst.

3.8 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Bestandsanalyse zeigt, dass die Schutzgüter im Plangebiet bereits Beeinträchtigungen aufweisen und insgesamt eher geringe Wertigkeiten besitzen.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird insofern Rechnung getragen, als für das Vorhaben der Betriebserweiterung Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter keine bedeutsamen Beeinträchtigungen verursacht. So sind die Schutzgüter, Klima und Luft, Mensch und Kulturgüter nur in geringem Umfang oder nicht vom Vorhaben betroffen. Die Beeinträchtigungen in den o.g. Schutzgütern sowie dem Schutzgut Landschaft sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet weitgehend ausgleichbar.

Die Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere/Pflanzen werden durch die grünordnerischen Festsetzungen weitmöglichst minimiert. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie für Pflanzen ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht kompensierbar. Weiter ist der Verlust des Wäldchens als Lebensraum für heimische Tierarten nicht kompensierbar.

Die wirtschaftlichen Einbußen durch den Verlust von forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Rahmen des Verkaufs bzw. durch die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet finanziell kompensiert. Bestimmte Beeinträchtigungen, wie die Auswirkungen von Lärm, Abgasen, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung, sowie die Höhenbegrenzung der Baukörper, tragen dazu bei, die visuellen Wirkungen der geplanten baulichen Anlagen in Bezug zur Umgebung zu minimieren.

Die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn werden gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 14 Abs. 1 BNatSchG dargestellt ¹¹und in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch grünordnerische Festsetzungen teilweise im Baugebiet auszugleichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst in der Nähe des Plangebietes erfolgen.

Nach Umsetzung der dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt gem. dem Eingriffs- und Ausgleichsgutachten ein weiterer Ausgleich für die Maßnahme um die nachhaltigen Beeinträchtigungen bzw. den Verlust der Funktionen von Natur und Landschaft besonders für die Schutzgüter Boden/ Wasser sowie Tiere/Pflanzen und den sich daraus ergebenden Kompensationsumfang qualitativ hinreichend zur kompensieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

¹¹ Der nicht zu realisierende östliche Teil der Borsigstraße stellte keine Beeinträchtigung dar. Eine Darstellung erfolgt hier nicht.

3.9 Zusammenfassung

Im Nordosten der Gemeinde Röttenbach soll eine ca. 1,6 ha große ehemals mit Kiefern bewaldete Fläche zur Erweiterung des bestehenden Gewerbetriebes „Bauunternehmen Kauschka“ als Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit integrierter Grünordnungsplanung bereitgestellt werden. Im Süden grenzt die Erweiterungsfläche unmittelbar an den bestehenden Betrieb an. Östlich dieser Fläche befindet sich das Gewerbegebiet Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“. Im Norden und Nordwesten grenzt Wald und im Südwesten die Feldflur an.

Die Ausweisung dieses Bereiches als Gewerbegebiet liegt im hohen Interesse des Eigentümers zur Sicherung seiner betrieblichen Zukunft begründet. Durch die Erweiterungsfläche besteht die Möglichkeit auf die wirtschaftliche Situation und Auftragslage reagieren zu können und die notwendigen Erweiterungen vorzunehmen.

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde sich neue Einnahmequellen zu erschließen bzw. die bestehenden Gewerbebetriebe an ihrem Standort zu halten und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu entwickeln, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Bereitstellung dieser Gewerbegebietsfläche. Daher werden in diesen speziellen Fall die wirtschaftlichen Belange und betrieblichen Interessen des dort bestehenden Betriebes gegenüber den Belangen des Naturschutzes höher gewichtet. Realisierbare Alternativstandorte im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft, des Erhaltes von Arbeitsplätzen und auch für die städtebauliche Situation im Hinblick auf die o.g. Verkehrsverhältnisse bestehen nicht.

Durch die Flächennutzungsplanänderung und die Integration dieser Fläche in den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 werden die Grundzüge der weiteren Entwicklung in diesem Bereich geklärt.

Es sind mit Ausnahme des Lebensraumes für heimische Vogelarten keine weiteren wertvollen Lebensräume betroffen, allerdings werden das Ortsbild und die Funktion der Fläche als Trittsteinbiotop für weitere Tier und Pflanzenarten beeinträchtigt. Durch eine qualifizierte Grünordnung mit der Festlegung von Grünflächen für eine hochwertige Randeingrünung des Gewerbegebietes, einer sorgfältigen Durchgrünung dieser Fläche und der Höhenbegrenzung der Baukörper wird eine Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert. Das Monitoring sieht weiter eine Prüfung der festgelegten Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Retention des Oberflächenwassers sowie der Pflanzungen vor.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmimmissionen)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere/ Pflanzen	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel/hoch
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft / natürliche Erholungseignung	hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

4 Planung

4.1 Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ umfasst die im Osten des Plangebietes dargestellten Erweiterungsfläche der Fl. Nrn. 928 und 1095/2.

Durch das Auflassen der Borsigstraße im westlichen Teilbereich und deren Integration in die angrenzenden Gewerbegrundstücke sowie durch die Rücknahme der Fuß- und Gehweges im verbleibenden Erschließungsast wird dieser Bereich ebenfalls im Geltungsbereich der 1. Änderung integriert¹².

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, der den Änderungsbereich als Gewerbegebiet darstellt.

4.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden für den Planbereich der Erweiterung vollinhaltlich übernommen.

In dem ca. 1,6 ha großen Änderungsbereich wird eine Baufläche in Anlehnung der Festsetzungen der angrenzenden Bauflächen des Bebauungsplanes gemäß der Nutzungsschablone 1. Änderung vorgesehen.

Aufgrund der im Südwesten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Schallemissionen für die einzelnen Baufelder zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in dem benachbarten Wohngebiet eingeschränkt. Grundlage hierfür sind die weiteren schalltechnischen Untersuchungen des Institutes für Bauphysik, Schwarzenbruck, Inh. G. Zeitler vom 02.06.2000. Die Flächen wurden hierfür in Zonen unterteilt, um eine Optimierung der maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erreichen. Dabei wurden in mehreren Schritten die Pegel in den einzelnen Zonen variiert, so dass sich insgesamt eine noch mit den Grundsätzen der DIN 18005 verträgliche Situation in der Nachbarschaft ergibt.

Durch die Übernahme der flächenbezogenen Schalleistungspegel der südlichen Bereiche des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 17 von tags 60 dB (A) / qm und nachts 40 dB (A) / qm wird von keiner weiteren Belastung zur im Süden angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen.

4.3 Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Aufgrund der 1. Änderung ergeben sich Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung planungsrelevant.

¹² Da der dieser Bereich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist wird auf eine weitere Beschreibung im Detail verzichtet.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz

5.1 Vorbemerkungen

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch zu berücksichtigen:

4. ... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
7. ... die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

Nach § 1 a (1) des Baugesetzbuches "Umweltschützende Belange in der Abwägung" ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen

Nach § 1 a (2) BauGB sind folgende Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen:

1. ... die Darstellung von Landschaftsplänen,
2. ... die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz),
3. ... die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt,
4. ... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck ...der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ...

Nach § 1 a (3) BauGB hat der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen zu erfolgen.

Für den für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung relevanten Teilbereich dieses Bebauungsplanes¹³ wird zur Ermittlung des Ausgleichs und Ersatzes der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewendet.

Da hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind die Planungsvoraussetzungen zur vereinfachten Vorgehensweise nicht gegeben. Somit werden mögliche, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt.

„Soweit es sich um Waldflächen handelt, ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) selbstständig neben der Eingriffsregelung zu Anwendung kommen. Erfordert ein Einriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz in Bayern Ersatzaufforstungen (vgl. Art. 9 BayWaldG), wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des Kompensationsumfangs flächenmäßig angerechnet“.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass die Grundstücke Fl.-Nr. 928 und 1095/2 Wald i.S. des Art. 2 BayWaldG darstellen. Die Beseitigung des Waldbestandes, inklusive das Abschieben des Oberbodens, ist eine Rodung i.S. des Art. 9 BayWaldG. Die Festsetzung der Fläche im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ermöglicht die Rodung der Waldfläche. Durch das Amt für Landwirtschaft und Forsten Roth wurde festgestellt, dass eine flächengleiche Ersatzaufforstung an anderer Stelle als forstlicher Ausgleich nicht erfolgen muss, da es sich hier nicht um Waldflächen im Verdichtungsraum handelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt vollständig über den Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die konkreten Maßnahmen sind mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten Roth und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth abzustimmen.

¹³ Der östliche Teil der 1. Änderung liegt bereits im Gewerbegebiet der BBP Nr. 17 und wurde bereits naturschutzrechtlich behandelt. Durch das Auflösen des westlichen Teilbereiches der geplanten Erschließungsstraße und die Integration dieser Flächen in die angrenzenden Gewerbegrundstücke erfolgt kein Eingriff, der eine Änderung der bereits erfolgten Ermittlung von Ausgleich und Ersatz für diesen Bereich begründet.

5.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)



Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

5.2.1 Biotoptypen und Nutzungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich der Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche wurde ehemals als Kiefernforst genutzt und ist bereit größtenteils gerodet. Der Bereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. Fl.-Nrn. 928 und 1095/2 (teilweise) mit einer Gesamtgröße von 16.095 m². Das Wäldchen stellte als Lebensraum für heimische Vögel einen für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereich dar. Es bestehen keine kartierten Biotope nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Die Fläche weist keine erhaltenswerten Vegetationsbestände auf.

Die Bewertung der Fläche erfolgt gemäß der Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Liste 1 b des Leitfadens) und gehört der Kategorie II standortgemäße Wälder (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild), Oberer Wert an.

5.2.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Arten und Lebensräume

Das bereits gerodete Wäldchen stellte vormals als Lebensraum für heimische Vögel einen für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereich dar.

Wasser

Die Fläche ist vollständig unversiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

Boden

Der Boden ist unversiegelt. Dementsprechend bestehen natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen und Grundwasserneubildung.

Klima/Luft

Die Brachfläche ist durch Gewerbeflächen, die benachbarte Feldflur und einen Kiefernforst begrenzt und hat nur geringe mikroklimatische Bedeutung für die angrenzenden Bauflächen.

Landschaftsbild

Aufgrund der topographischen Situation und des angrenzenden Gebäudebestandes bzw. der angrenzenden Entwicklung des Gewerbegebietes besitzt die Fläche durch den Waldbestand eine gewisse Fernwirksamkeit und ist für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Neben den Schutzgütern des Naturhaushaltes (gem. der Einstufung des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen) wird in diesem Rahmen auch das Schutzgut Mensch betrachtet. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Lärmkontingentierung werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Schädliche und für das Schutzgut Mensch relevante Luft- und Schallemissionen gehen von der forstwirtschaftlichen Nutzfläche nicht aus. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen nicht vor. Das Plangebiet wurde aufgrund seiner forstwirtschaftlichen Nutzung nicht für Freizeitaktivitäten genutzt und besitzt geringe Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung.

5.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.3.1 Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

▪ **Flächenüberbauung und Bodenversiegelung**

Durch die Bodenversiegelung für Baukörper und Lagerflächen gehen natürliche Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen) verloren. Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades wird die Fläche dem Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad / festgesetzte GRZ größer 0,35) zugeordnet.

▪ **Quantitative und qualitative Verluste an Vegetation**

Es besteht innerhalb des zu bilanzierenden Planungsgebietes, durch die Rodung des Kiefernforstes ein quantitativer Verlust an Vegetation. Es besteht jedoch langfristig kein wesentlicher qualitativer Verlust an Vegetation, da in den nichtüberbaubaren Bereichen der Erweiterungsfläche durch die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen in absehbarer Zeit neue Qualitäten entstehen werden, die neben einer wirkungsvollen Randeingrünung des Plangebietes die Chance zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere, zumindest aber für dessen Ersatz, bieten.

▪ **Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Das Plangebiet der Gewerbegebietserweiterung ist durch den Kiefernforst ein Bestandteil des land- und forstwirtschaftlich geprägten nördlichen Ortsrandes von Röttenbach. Durch das geplante Vorhaben ist innerhalb des Planungsgebietes von einem Verlust des größten Teiles der Vegetation auszugehen.

5.3.2 Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen

Der erforderliche Kompensationsaufwand wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung verringert:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Durchlässigkeit des Gebietes zur Förderung von Wechselbeziehungen sowie die bestehende Funktion als Trittsteinbiotop werden durch die festgesetzten Grünzonierungen mit Pflanzpflichten im größtmöglichen Umfang gesichert.

Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Pkw-Stellplätzen werden die Beeinträchtigungen teilweise vermieden. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen soll auf dem Privatgrund in geeigneter Form versickert werden. Ausreichend dimensionierte, nicht versiegelte Randbereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Klima/ Luft

Durch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung bei Dächern bis zu einer Dachneigung von 10° wird das Aufheizen von Gebäuden vermieden bzw. reduziert.

Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt sich eine standortgerechte Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stäuben an der Blattoberfläche), auf die Wasserrückhaltung und auf die Geräuschreduzierung aus.

Schutzgut Landschaftsbild

Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper begrenzt bleibt, werden in Bezug zur angrenzenden Bebauung angepasste Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Durch die festgesetzte Firsthöhe von max. 10 m, sowie einer Eingrünung des Gewerbegebietes werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild größtmöglichst minimiert.

Schutzgut Mensch

Durch das neue Gewerbegebiet werden keine nachteiligen Auswirkungen durch Schallimmissionen erwartet. Ebenfalls wird im Hinblick auf die Lufthygiene von keiner Beeinträchtigung ausgegangen.

Der Verlust von forstwirtschaftlichen Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 1,6 ha ist im Untersuchungsraum nicht zu kompensieren, da keine Freiflächen zur Verfügung stehen. Die wirtschaftlichen Einbußen an forstwirtschaftlicher Fläche werden durch den Verkauf bzw. durch die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet finanziell kompensiert. Das Vorhaben stellt insgesamt eine keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch dar.

Nach Umsetzung der dargestellten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt gem. dem Eingriffs- und Ausgleichsgutachten ein weiterer Ausgleich für die Maßnahme um die nachhaltigen Beeinträchtigungen bzw. den Verlust der Funktionen von Natur und Landschaft besonders für die Schutzgüter Boden/ Wasser und den sich daraus ergebenden Kompensationsumfang qualitativ hinreichend zur kompensieren.

5.4 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Die insgesamt 1,6ha große Eingriffsfläche wird entsprechend der Bestandsaufnahme und der Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs dem **Gebietstyp A** (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) der **Kategorie II** (Gebiete mittlerer Bedeutung /Oberer Wert (gem. Liste 1.b, hier: ehemals standortgemäßer Kiefernforst) zugeordnet.

„Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2) die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors auf dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen.“¹⁴ In Anbetracht dessen, dass der südliche Bereich des Plangebietes bereits vollständig gerodet ist und die verbleibenden Flächen zumindest auf absehbare Zeit nach Rücksprache mit der UNB eher gestalterischen Aspekten genügen, werden die geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht zur Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors herangezogen.

¹⁴ Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, S. 12, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,



Bewertung der Schutzgüter nach Kategorien
Typ A (Kategorie II, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) Fläche 1,6 ha x Faktor 1,0 = 1,6 ha



Eingriffsfläche nach Kategorien

Bezugnehmend auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, ehemals standortgemäßer Kiefernforst, (Kategorie II, hoher Wert), die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet und unter der Berücksichtigung, dass die verbleibenden Flächen zumindest auf absehbare Zeit eher gestalterischen Aspekten genügen wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt.

Es ergibt sich somit ein in der Abwägung einzustellender Kompensationsumfang von 16.000 m².

5.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

5.5.1 Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan

Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche der Bebauungsplanänderung erfolgen nicht, da durch die vorgesehenen Maßnahmen eine Verbesserung gegenüber dem ökologischen Ausgangswert (hier standortgemäße Wälder) als Gebiet mit mittlerer Bedeutung (hoher Wert) nicht erfolgt.

5.5.2 Ersatz für die übrigen Kompensationsflächen

Für die Überplanung des westlichen Änderungsbereiches als Gewerbegebiet wird gemäß der Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzes gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ eine Fläche von 1,6 ha für die Durchführung der Ziele der Landespflege und des Naturschutzes bereitgestellt.

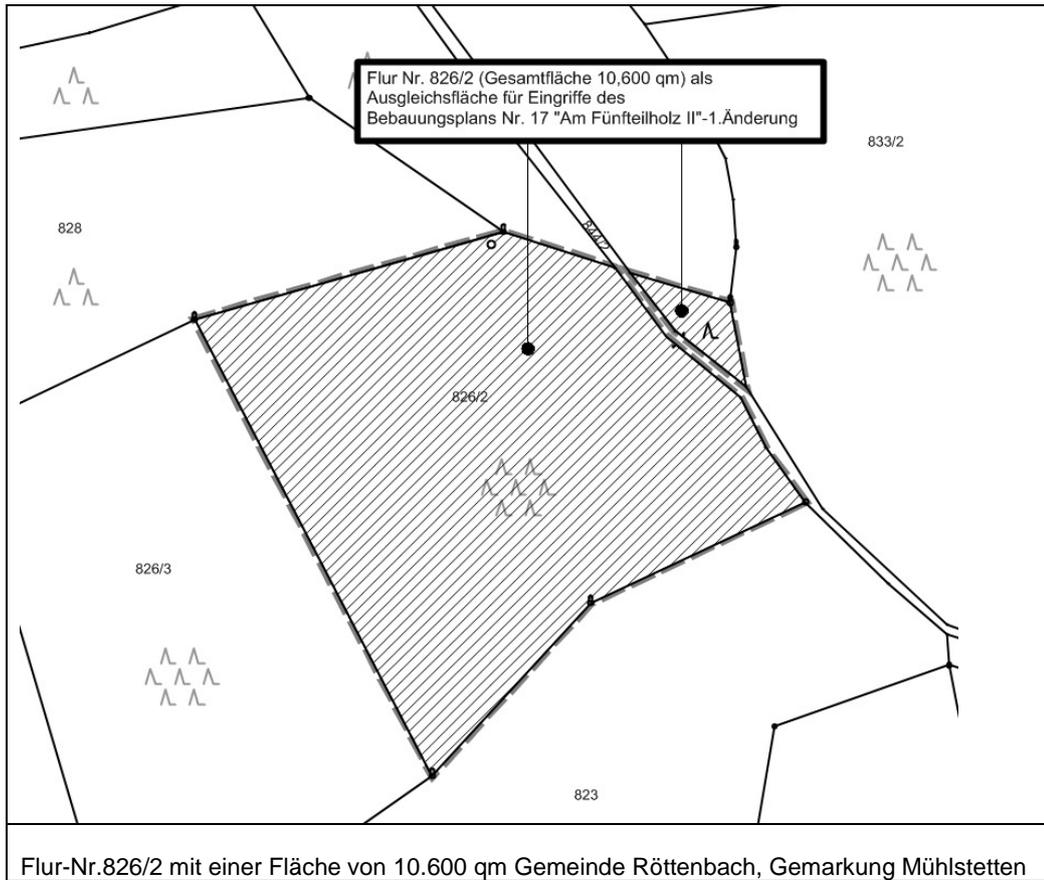
Der externe Ausgleich wird auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 826/2, Nr. 922 und Nr. 339 Gemarkung Mühlstetten der Gemeinde Röttenbach festgesetzt, in einer entsprechenden Zuordnungsfestsetzung in der Änderungssatzung dargestellt und durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster beim LfU gemeldet.

	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsflächen
Ausgleichsbedarf B-Plan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“	16.000 m ²	
Externer Ausgleich, Teilfläche Flur-Nr. 826/2, Gemarkung Mühlstetten		10.600,00 m ²
Externer Ausgleich, Teilfläche Flur-Nr. 922, Gemarkung Mühlstetten ¹⁵		2.017,00 m ²
Externer Ausgleich, Teilfläche Flur-Nr. 339, Gemarkung Mühlstetten		3.383,00 m ² *
Summe		16.000,00 m²

* Flächenangaben unter Vorbehalt

¹⁵ „Nach einer gemeinsamen Begehung mit Herrn Raab vom Landesbund für Vogelschutz kann für das Grundstück Fl.-Nr.922 Gemarkung eine Teilfläche als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr.17 der Gemeinde Röttenbach noch anerkannt werden. Die Fläche, welche der Landesbund für Vogelschutz für das „Grüne-Keiljungfer-Projekt“ nicht benötigt beträgt 2.936 m². Für die Fläche kann durch die geplanten Maßnahmen die 1,5-fache Aufwertung zu Grunde gelegt werden, sodass 4.404m² angerechnet werden können. Hiervon ist zunächst der berechnete Ausgleich von 2.387 m² für den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Röttenbach abzuziehen, sodass für den Bebauungsplan Nr. 17 noch 2.017 m² zur Verfügung stehen.“ LRA Roth, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 15.10.2013.

Flur Nr.: 826/2 Gemarkung: Mühlstetten



Blick vom Weg nach Süden



Blick nach Westen und Norden

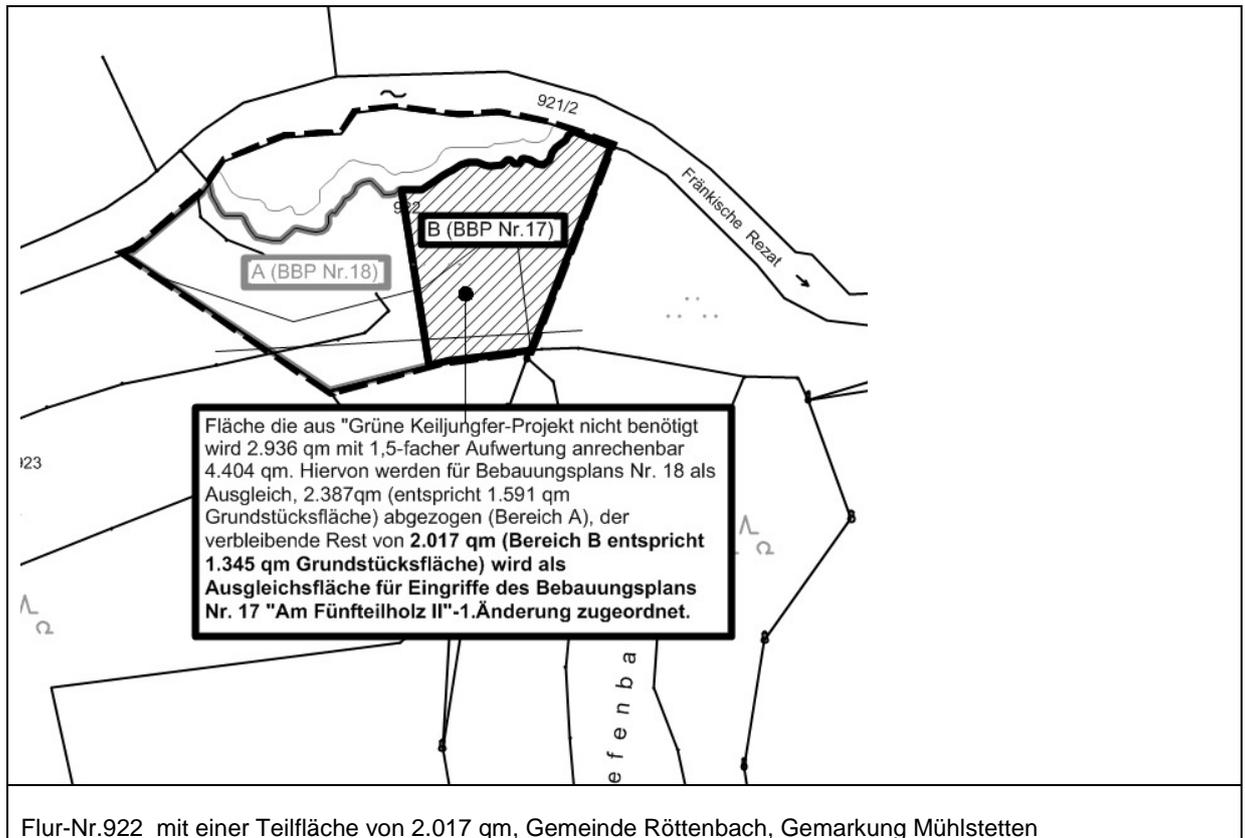
Bei der **10.600 m²** großen Teilfläche des **Flurstückes 826/2** handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiese auf einer Waldlichtung.

Durch die folgenden Maßnahmen ist die Fläche um eine Kategorie aufzuwerten:

- Abschieben des Oberbodens auf der gesamten Fläche in einer Stärke von ca. 10-20 cm bis der sandige Untergrund sichtbar wird. Sandiges Material kann zur Modellierung von flachen Hügeln verwendet werden. Das humose, nährstoffreiche Material soll abgefahren werden.
- Entwicklung von sandigen Ruderalvegetation auf der Fläche. Keine Nutzung. Im Wechsel von 4-5 Jahren kann es sinnvoll sein, die Flächen stellenweise wieder aufzulockern, damit sich unterschiedliche Entwicklungsstadien der Sandvegetation einstellen.

Für die Beurteilung der jeweils notwendigen Pflege ist die Beratung durch Herrn Weimert, LRA Roth, der für die Sandachse im Landkreis zuständig ist, sinnvoll.

Flur Nr.: 922 Gemarkung: Mühlstetten



Bei der Teilfläche des **Flurstückes 922** handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Talfettwiese unmittelbar an der Fränkischen Rezat. Durch die folgenden Maßnahmen ist die Fläche um 1,5 Kategorie aufzuwerten:

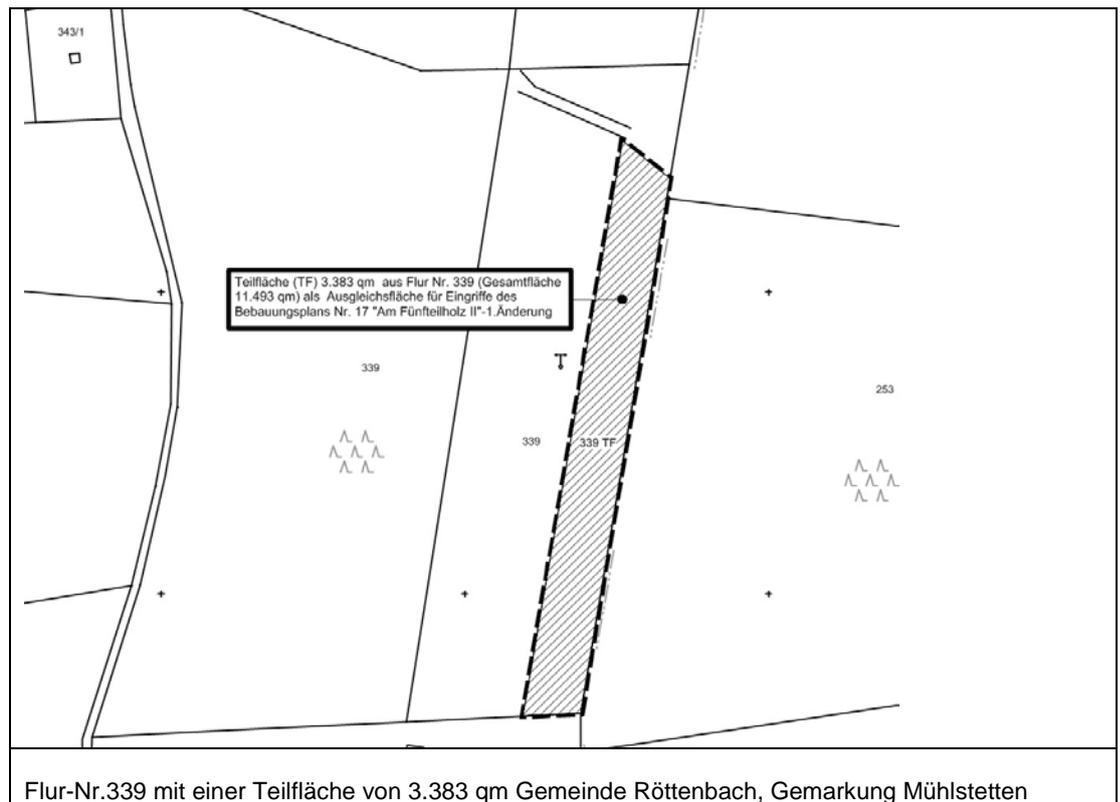
- Schaffung eines 10 m breiten, extensiv unterhaltenen Uferstreifens mit Gehölzpflanzung (Erle) und Hochstaudenfluren im Wechsel entlang der Fränkischen Rezat.
- Schaffung eines 5,0 m breiten Uferstreifens gleicher Ausprägung am Tiefenbach, der an der östlichen Grundstückskante verläuft.
- Im Grünland Anlage flacher Mulden zum Hochwasserrückhalt in der Aue und zur Entwicklung von Feucht- und Nasswiesengesellschaften¹⁶. Erhalt der offenen Flächen durch extensive Pflege (keine Düngung, Herbstmahd nach dem 01.09. unter Abfuhr des Mähgutes).

Aus der Aufwertung der Grundstücksfläche von 2.936¹⁷ m² ergibt sich durch die 1,5 fache Aufwertung ein Kompensationspotential von 4.404 m² Davon wurden dem Bauungsplan Nr. 18 bereits 2.387 m² als Ausgleichsfläche zugewiesen. Die verbleibenden **2.017,00 m²** werden dem vorliegenden Bauungsplan Nr. 17 zugeordnet.

¹⁶ Die Gemeinde wird bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme dafür Sorge tragen, dass keine Fische in den Mulden nach Hochwasser gefangen werden und bei Austrocknen derselben zu Grunde gehen müssen.

¹⁷ Nach Abzug der Fläche die der Landesbund für Vogelschutz für das „Grüne-Keiljungfer-Projekt“

Flur Nr.: 339 Gemarkung: Mühlstetten



Bei der Fläche handelt es sich um die Teilfläche der Flurnummer **339**, die im Bereich der Hochspannungsleitung liegt. Die Fläche ist zudem durch die Fernwasserleitung parallel zur Hochspannungsleitung unterbaut.

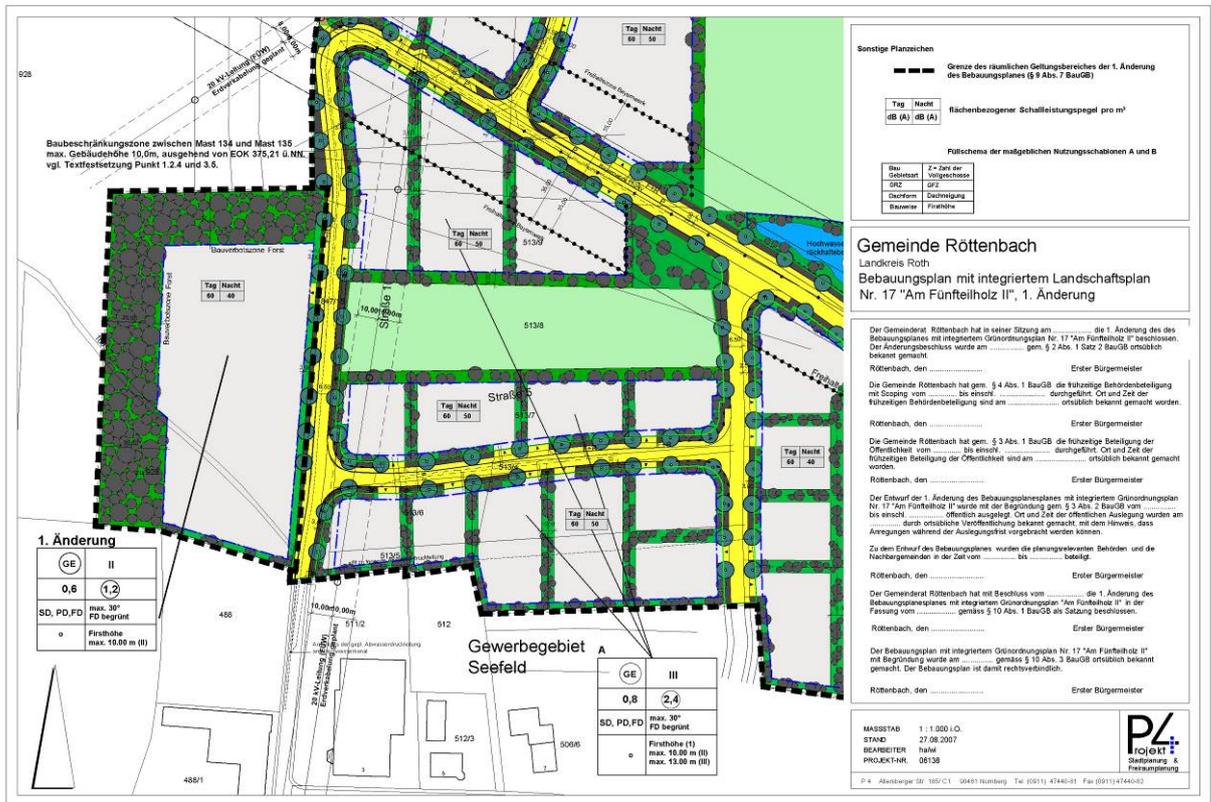
Die markierte Fläche hat eine Gesamtgröße von 11.493,00 m². Davon wird eine **3.383,00 m²** große Teilfläche dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet

Auf der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche mit sandigem Untergrund soll durch folgende Maßnahmen die Entwicklung von Sandmagerrasen initiiert werden:

- Oberboden abschieben und Fläche oberflächlich lockern, Unebenheiten und Spuren sind erwünscht
- Entwicklung von sandiger Ruderalvegetation auf der Fläche. Keine Nutzung.
- Im Wechsel von 4-5 Jahren kann es sinnvoll sein, die Flächen stellenweise wieder aufzulockern, damit sich nebeneinander verschiedene Pflanzengesellschaften einstellen.
- Bei starkem Bewuchs mit Ginster und Kiefer durch Anflug ist dieser ebenfalls in mehrjährigem Wechsel wieder zu entfernen.

Für die Beurteilung der jeweils notwendigen Pflege ist auch bei dieser Fläche die Beratung durch Herrn Weimert, LRA Roth sinnvoll.

Ablauf der Planung:



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünftteilholz II, 1. Änderung, Vorentwurf Stand: 27.08.2007

5.6 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 30.08.2007 bis 01.10.2007. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

5.7 Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange mit Scopingverfahren (§ 4 Abs.1 BauGB)

An der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Fünftteilholz II“ wurden insgesamt 12 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden vom 30.08.2007 bis 01.10.2007 gem. BauGB § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.

Keine Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bund Naturschutz, Roth
- Gemeinde Georgensgmünd
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach

Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten

Im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens Niedermauk wird geklärt inwieweit Änderungen in dem bestehenden Wirtschaftswegesystem notwendig sind. Die Durchwegung für die Landwirtschaft bleibt in jedem Fall gesichert.

Änderungen in der Planung bestehen nicht.

- Landratsamt Roth

Aus Sicht des Landratsamtes besteht eine abwägungsrelevante Unverhältnismäßigkeit in der objektiven Gewichtung der Belange des Städtebaus gemäß der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und des Naturschutzes mit den wirtschaftlichen und betrieblichen Interessen der dort ansässigen Firma. Von Seiten des Landratsamtes werden deshalb andere Lösungsansätze, die auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen für grundsätzlich sinnvoller erachtet. Dementsprechend wird die ablehnende Beurteilung der Änderungsplanung aufrechterhalten.

Die Aussagen des Landratsamtes Roth werden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess eingestellt. Die Argumentation ist generell nachvollziehbar und planerisch richtig, dennoch werden vom Gemeinderat für diesen speziellen Fall die wirtschaftlichen Belange und betrieblichen Interessen des dort bestehenden Betriebes höher gewichtet. Gemäß dem Schreiben des Landratsamtes vom 11.10.2007¹⁸ können im Rahmen der Abwägung durchaus die Belange der Förderung und Sicherung der mittelständischen Wirtschaft und der Erhalt von Arbeitsplätzen mit den Belangen des Naturschutzes abgewogen werden.

In diesem konkreten Fall bestehen keine Planungsalternativen. Möglichkeiten zur Vermeidung der Betriebserweiterung auf dieser Fläche und eine Standortverlagerung in das angrenzende bestehende Gewerbegebiet wurden untersucht. Diese Standortverlagerung wurde in die Abwägung einbezogen, musste aber aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. Der Betrieb betreibt derzeit zwei Hauptlager und will diese zusammenführen. Würde das zukünftige Betriebsgrundstück durch eine öffentliche Hauptverkehrsstraße getrennt ergäbe dies erhebliche Unfallgefahren während des Betriebes und massive versicherungsrechtliche Schwierigkeiten. Diese können nicht nur den Betriebsablauf massiv erschweren sondern den Bestand des Betriebes insgesamt gefährden. Das Unternehmen betreibt auf Flurnummer 488 bereits eine Lagerhalle und ein Materiallager und ist auf ein zusammenhängendes Betriebsgrundstück angewiesen. Daher werden in diesen speziellen Fall die wirtschaftlichen Belange und betrieblichen Interessen des dort bestehenden Betriebes gegenüber den Belangen des Naturschutzes höher gewichtet.

Die Bilanzierung und Würdigung des Eingriffs ist nachvollziehbar. Die notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens noch einmal mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und dahingehend geändert, dass eine Anerkennung möglich wird.

Grundsätzliche Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Der Anregung den Fachberater für Fischerei beim Bezirk Mittelfranken im weiteren Verfahren zu beteiligen wird entsprochen.

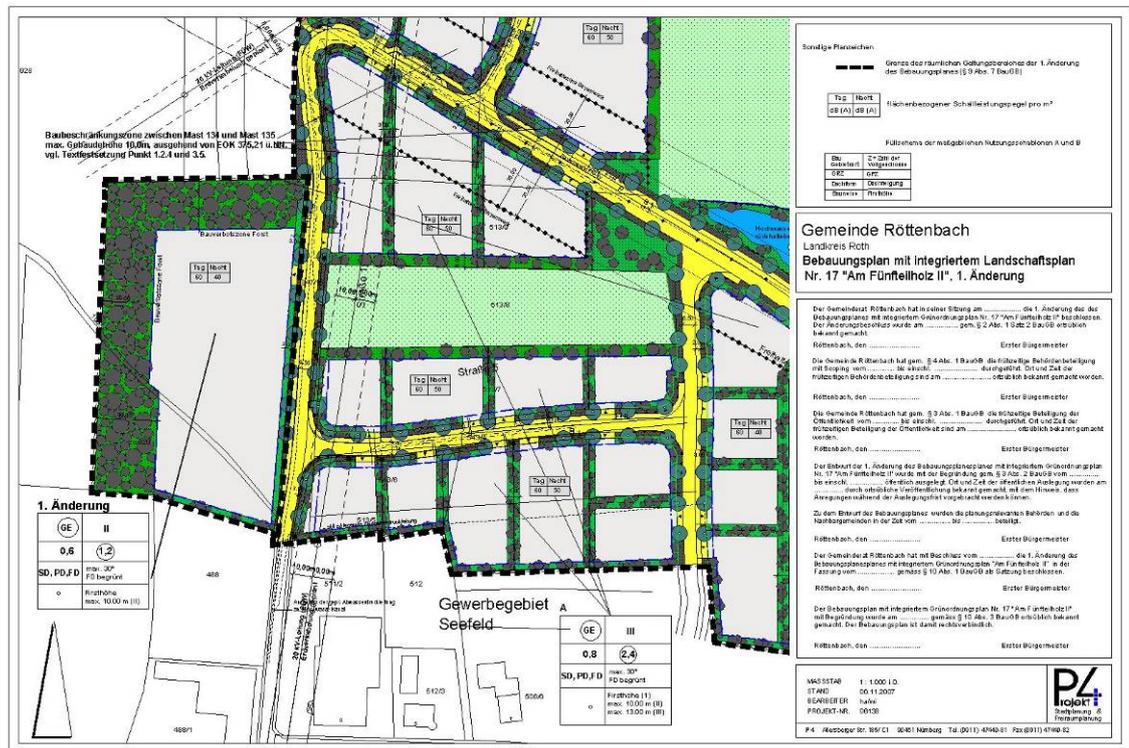
¹⁸ Schreiben LRA Roth, 5-Pf/Ksc. vom 11.10.2007

Bezüglich der Abwasserentsorgung wurde festgestellt, „dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage seit 31.12.2003 abgelaufen ist. Das geplante Erweiterungsgebiet liegt zudem außerhalb der Einzugsflächen lt. der Maßnahmenübersicht des Ingenieurbüros VNI vom 22.01.2007.“

Aus abwassertechnischer Sicht kann das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg der Änderung des Bebauungsplanes nur dann zustimmen, „wenn die dringend notwendige Ertüchtigung der Abwasseranlage des Zweckverbandes Röttenbach-Mühlstetten-Stirn zügig voran geht und somit auch die Kläranlage eine neue wasserrechtliche Erlaubnis erhalten kann und die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Grundlagen und Regeln des DWA-Merkblattes M135 vom Februar 2000 erfolgt“.

Die Kläranlage des Wasser- und Abwasserzweckverbands arbeitet einwandfrei und kann die anfallenden Abwässer ohne Probleme aufnehmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde beantragt und bisher ohne Nennung von Gründen nicht erteilt. Die Ablaufwerte der Kläranlage wurden in der Vergangenheit nicht beanstandet. Der Zweckverband geht von einer Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlagen in den nächsten Wochen aus.

Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 1. Änderung, Entwurf Stand: 06.11.2007

5.8 Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 23.11.2007 bis 28.12.2007. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

5.9 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

Es wurden insgesamt 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.11.2007 bis 04.01.2008 an der Planung beteiligt.

Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bund Naturschutz, Roth
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach

Planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

- **Fachberatung für das Fischereiwesen Mfr., Nürnberg**

Die Ausgestaltung der Mulden muss so erfolgen, dass keine Fischfallen entstehen. Die Mulden benötigen dementsprechend einen Auslauf zum Hauptgewässer, um bei abfließenden Hochwasser den Fischen eine Rückkehr in das Hauptgewässer zu ermöglichen. Die Anregung wird nachrichtlich übernommen.

Die Darstellung der Mulden in der Begründung wird angepasst.
- **Landratsamt Roth**

Von Seiten des Landratsamtes Roth wird das Abwägungsergebnis der Gemeinderatsentscheidung, „die für eine Gebietsausweisung sprechenden Belange höher zu gewichten als die Belange des Naturschutzes, die eher gegen eine Ausweisung sprechen, akzeptiert“. Allerdings müssen dabei die naturfachlichen Aspekte auch mit dem ihnen objektiv zuzumessenden Gewicht gewürdigt werden. Dementsprechend ist die Wertigkeit des Wäldchens, das als standortgemäß angesehen werden kann, bei einer Rodung im Rahmen der Bilanzierung mit Faktor 1,0 anzusetzen.

In Anbetracht dessen, dass der südliche Bereich des Plangebietes (samt Grünstreifen) bereits vollständig gerodet ist und die verbleibenden Flächen zumindest auf absehbare Zeit nach Rücksprache mit der UNB eher gestalterischen Aspekten genügen, werden die geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht zur Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors herangezogen.

Es wird die Argumentation der UNB berücksichtigt und die Ausgleichsbilanzierung um den Faktor 1,0 anstatt 0,8 angesetzt.

Von Seiten der UNB wird darauf verwiesen, dass neben der Eingriffsregelung nach der aktuellen Rechtsprechung grundsätzlich auch das Artenschutzrecht, insbesondere hier der Vogelschutz, gesondert zu betrachten ist. Auch ohne förmliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (spA) muss zumindest auf den Lebensraum für die Vögel und potentiell auch für Fledermäuse eingegangen werden. Da nach der Vogelschutzrichtlinie alle heimischen Vogelarten geschützt sind, wäre es abwägungsfehlerhaft, diesem Planungsbelang bei der Änderung nicht ausreichend Rechnung zu tragen“.

Es wird die Argumentation der UNB berücksichtigt. Die Aussage „alle heimischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützt“ und die entsprechende Gewichtung bei der Beurteilung des Eingriffs in den Umweltbericht und die Begründung eingearbeitet.
- **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**

Bezüglich der Abwasserentsorgung wurde auf die Stellungnahme im Rahmen des Scopingverfahrens verwiesen. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wurde folgende Regelung dargestellt:

„Die Mischwasserbehandlung ist auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes zu überrechnen, die notwendigen Maßnahmen sind in einem Entwurf aufzuzeigen, der innerhalb eines Jahres fertig gestellt wird. Eine auf Grundlage der Mischwasserbehandlung erstellte Planung für die Kläranlage ist bis spätestens 31.12.2015 als Entwurf vorzulegen. Die bauliche Umsetzung der Kläranlage erfolgt bis spätestens 31.12.2020“. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes kann bei Beschlussfassung der o.g. Punkte durch dem Gemeinderat dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Die o.g. Regelungen zur Abwasserentsorgung wurden zugestimmt und in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.01.2008 beschlossen. Die Begründung wird dementsprechend aktualisiert.

5.10 Satzungsbeschluss

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.01.2008 und Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in das Planblatt und die Begründung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit

integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II in der Sitzung des Gemeinderates am 21.04.2008 als Satzung beschlossen.

5.11 Aufhebung des Satzungsbeschlusses

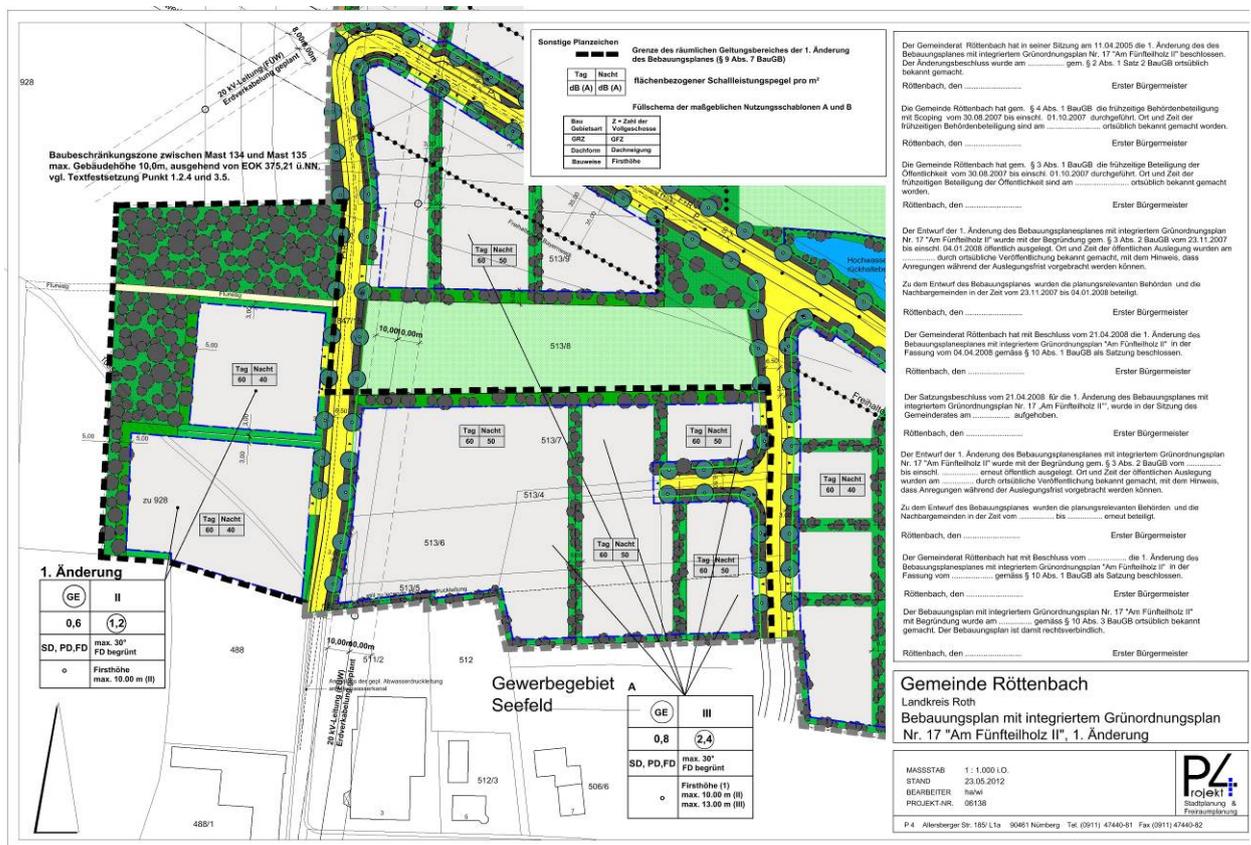
Der Satzungsbeschluss vom 21.04.2008 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 12.09.2011 aufgehoben.

Das Verfahren sollte danach erneut komplett durchlaufen werden:

5.12 Erneuter Aufstellungsbeschluss/ Wiederholung des gesamten Verfahrens

Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde von Bauausschuss in der Sitzung vom 16.02.2012 gefasst und am 22.06.12 ortsüblich bekannt gemacht.

5.13 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 1. Änderung, Entwurf Stand: 23.05.2012

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 01.07.2012 bis 01.08.2012. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

5.14 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

Es wurden insgesamt 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.06.2012 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 06.08.2012 an der Planung beteiligt.

Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Gemeinde Georgensmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach

Planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

- Bund Naturschutz, Roth

Die Planung wird von Seiten des BUND abgelehnt. Vor einer erneuten Erweiterung müssen die freien Flächen im angrenzenden Gewerbegebiet Fünfteilholz vorrangig genutzt werden, da hier der überwiegende Anteil der Fläche noch nicht bebaut ist.

Nach Auffassung des BUND handelt die Gemeinde mit der Planung gegen die Grundsätze des Flächensparenden Bauens (§ 1 a Abs. 2 BauGB)“, da entsprechende Grundstücke zur Erweiterung des angesprochenen Betriebes vorhanden sind.

Auch existiert die als Hinderungsgrund genannte Hauptverkehrsstraße nicht und auch lässt sich die Erschließung des Gewerbegebietes Fünfteilholz nach dem Bedarf des Betriebes entwickeln. Weiter wurden in der Begründung zur Bauleitplanung die untersuchten Alternativen nicht dargestellt.

Realisierbare Alternativstandorte im Sinne der Förderung der mittelständischen Wirtschaft und des Erhaltes von Arbeitsplätzen bestehen nicht. Somit können auch keine Alternativen dargestellt werden. Im Rahmen der Abwägung werden die wirtschaftlichen Belange und betrieblichen Interessen des bestehenden Betriebes gegenüber den Belangen der Städtebaus und des Naturschutzes, also auch gegenüber den Grundsätzen des flächensparenden Bauens höher gewichtet. Es wird an der bestehenden Planung festgehalten.

- Landratsamt Roth

Von Seiten des Landratsamtes Roth wird das Abwägungsergebnis der Gemeinderatsentscheidung, „die für eine Gebietsausweisung sprechenden Belange höher zu gewichten als die Belange des Naturschutzes, die eher gegen eine Ausweisung sprechen, akzeptiert“. Allerdings müssen dabei die naturfachlichen Aspekte mit dem ihnen objektiv zuzumessenden Gewicht gewürdigt sowie Rechtsänderungen als auch Änderungen in den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die Argumentation des LRA die naturfachlichen Aspekte mit dem ihnen objektiv zuzumessenden Gewicht zu berücksichtigen erfolgte bereits. Die Ausgleichsbilanzierung wurde nach Absprache mit dem LRA um den Faktor 1,0 anstatt 0,8 angesetzt. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen werden nicht zur Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors herangezogen, Begründet wurde der Ansatz des Faktors 1,0 damit, dass der südliche Bereich des Plangebietes (samt Grünstreifen) bereits vollständig gerodet ist und die verbleibenden Flächen zumindest auf absehbare Zeit eher gestalterischen Aspekten genügen. Änderungen in den örtlichen Gegebenheiten sind nicht bekannt.

Die Argumentation des Landratsamtes wurde bereits berücksichtigt. Die Rechtsänderungen werden eingearbeitet.

Von Seiten des LRA wird darauf verwiesen, dass in der Begründung an mehreren Stellen von einem 25-30 m breiten zu erhaltenden Eingrünungsstreifen gesprochen. Dies entspricht ihres Erachtens weder der Darstellung im aktuellen Änderungsentwurf, noch den tatsächlichen Gegebenheiten und muss grundsätzlich entsprechend überarbeitet werden.

Es wird in der Begründung nicht von zu erhaltenden Grünstreifen gesprochen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wie auch im Änderungsbereich sind keine zu erhaltenden Bestände vorgesehen. Nicht die tatsächlichen Gegebenheiten, sondern die zu entwickelnden Grünflächen sind hier relevant. Durch die qualifizierte Grünordnung analog dem BBP/GOP Nr.17 wird eine hochwertige Randeingrünung des Änderungsbereiches geschaffen, die die Beeinträchtigung auf ein Mindestmaß reduziert und neben einer wirkungsvollen Randeingrünung des Plangebietes die Chance zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bietet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich nicht.

Bereits in der Stellungnahme vom 18.12.2007 wurde von Seiten des Landratsamtes auf die Berücksichtigung des Artenschutzrechts hingewiesen. Dies wurde im vorliegenden Entwurf nur ansatzweise berücksichtigt (z.B. Fledermäuse; andere Tierarten im bereits gerodeten Bereich südlich der Waldfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 928).

Durch die Festlegung von zu bepflanzender Flächen, von Baumanteil sowie Artenauswahl und Pflanzqualitäten, in den dargestellten Grünstreifen werden in absehbarer Zeit neue Qualitäten entstehen werden, die neben einer wirkungsvollen Randeingrünung des Änderungsbereiches die Chance zu einer Aufwertung des Lebensraumes auch für Vögel bieten.

Die Argumentation des LRA wird durch folgende Ergänzung in der Begründung unter Punkt 3.2.2 „Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen“ berücksichtigt.

„Das Plangebiet des westlichen Änderungsbereiches wurde nach 2007 aufgeschottert. (ca. 6.000 m² des Kiefernforstes wurden bereits gerodet). Nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie sind alle heimischen Vogelarten geschützt. Durch den Verlust von Wald geht hier Lebensraum für die Vögel dauerhaft verloren und wird dementsprechend bei der Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs zu berücksichtigen. Weitere Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

In der Naturausstattung haben sich während des Zeitraumes des ruhenden Verfahrens insbesondere in Bezug zu den heimischen Vogelarten und weiteren Tierarten hinsichtlich des Artenschutzes keine Änderungen ergeben“.

Von Seiten des LRA wird weiter festgestellt, dass im bisherigen Verfahren neben dem Planblatt nur noch die Begründung mit Umweltbericht vorgelegt wurde. Eine textlicher Festsetzungsteil ("Satzung") fehlt vollständig. Zwar sind in der Begründung Ausführungen hierzu enthalten, diese haben aber keinen Festsetzungscharakter. Der vorliegende Entwurf ist daher textlich zu ergänzen.

Im bisherigen Verfahren galten wie unter Punkt. 4.2. der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes formuliert die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes BBP Nr. 17 auch für den Änderungsbereich vollinhaltlich. Auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hatten vollinhaltlich ihre Gültigkeit (siehe. Punkt 4.3. der Begründung). Von Seiten des Landratsamtes wurden hierzu bisher keine Einwände erhoben.

Es wurde somit bisher fälschlicherweise davon ausgegangen, dass der textliche Festsetzungsteil ("Satzung") des rechtskräftigen BBP/GOP Nr. 17 auch für den Bereich der 1. Änderung gilt. Weiter wird von Seiten des Landratsamtes angemerkt, dass der Umgriff des Änderungsbereiches nicht eindeutig ersichtlich ist und die Darstellungen im Planblatt der 1. Änderung und im verbindlichen Bebauungsplan (Darstellungen unter "Festsetzungen auf dem Planblatt") nicht übereinstimmen.

Der Einwand des Landratsamtes wird berücksichtigt und eine Änderungssatzung erstellt, die neben den Festsetzungen des Änderungsbereiches klar formuliert, dass die Festsetzungen des BBP Nr. 17 vollumfänglich weiterhin gelten. Weiter wird die 1. Änderung des BBP/GOP Nr. 17 nicht mehr als Auszug, sondern in den Gesamtplan des BBP/GOP Nr. 17 integriert. Somit ist eine Übereinstimmung in der Plandarstellung gegeben.

Das LRA stellt fest, dass am Ende der "neuen" Stichstraße eine Wendemöglichkeit (auch für Müllfahrzeuge) fehlt und ein Rückwärtsfahren auf einer Länge von 50 m - gerade in einem Gewerbegebiet - nicht im Einklang mit einer ordnungsgemäßen Erschließung steht.

Dem Einwand des LRA wird insofern entsprochen, dass durch die Anlage einer Sackgasse ohne Wendemöglichkeit mit entsprechender Beschilderung und die Anlage einer Abstellfläche für Mülltonnen eine ordnungsgemäße Erschließung des rückwärtigen Grundstückes der Borsigstraße gesichert wird.

Weiter fordert das LRA die Ausgleichsflächen eindeutig flächig abzugrenzen und zuzuordnen und entsprechend an das Ökoflächenkataster beim LfU zu melden.

Der externe Ausgleich ist eindeutig flächig abgegrenzt und wird auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 826/2, Nr. 922 und Nr. 339 Gemarkung Mühlstetten der Gemeinde Röttenbach festgesetzt.

Dem Einwand des LRA wird insofern entsprochen, dass durch die Darstellung der Ausgleichsflächen in einer entsprechenden Zuordnungsfestsetzung in der Änderungssatzung eine eindeutige Zuordnung erfolgt. Die Meldung an das Ökoflächenkataster beim LfU erfolgt durch die Gemeinde.

Abschließend wird von Seiten des Landratsamtes festgestellt, dass eine Überarbeitung notwendig ist.

Der Bauausschuss der Gemeinde Röttenbach hat in seiner Sitzung vom 11.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung in der Fassung vom 11.10.2012 gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. **Der Bebauungsplan wurde entsprechend den Beschlüssen aktualisierte 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit Grünordnungsplan mit den o.g. Aktualisierungen und entsprechenden Textfestsetzungen als Ergänzungssatzung) in der Entwurfsfassung ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange daran beteiligt.**

5.15 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.12.2012 bis einschließlich 17.01.2013 durchgeführt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am 03.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. **Änderungen in der Planung bestehen nicht**

5.16 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

Mit Schreiben vom 26.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und aufgefordert ihre Stellungnahme bis zum 17.01.2013 abzugeben.



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 1. Änderung, Entwurf Stand:12.11.2012

Durch o.g. Änderungen wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger notwendig.

Es wird eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der noch betroffenen Behörden durchgeführt. Es wurden in der Zeit vom 03.12. 2012 bis 17.01.2013 ausschließlich die Behörden bzw. Träger an der Planung beteiligt, deren Belange im vorangegangenen Beteiligungsverfahren berührt wurden und die hierzu Bedenken geäußert haben.

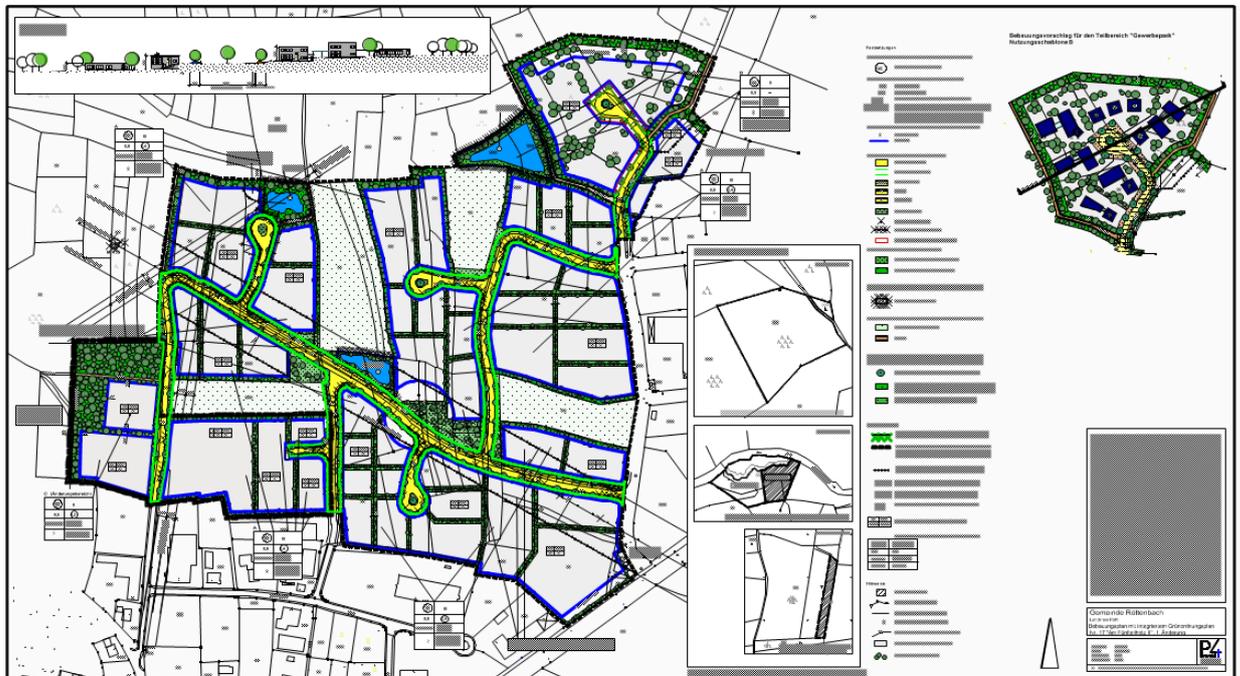
Es wurden insgesamt 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher an der Planung beteiligt.

- Bund Naturschutz, Roth
- Landratsamt Roth
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- Fachberater für das Fischereiwesen beim Bezirk Mittelfranken, Nürnberg

Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes äußerte sich lediglich das Landratsamt zur Planung. Das Landratsamt bat um eine redaktionelle Anpassung zweier Verweise durch Änderungen der Artikelnummern in der Bayerischen Bauordnung sowie in der Darstellung der Zuordnung der Ausgleichsflächen. Hier wurde von Seiten des Landratsamtes wie folgt festgestellt: „Die im bisherigen Verfahren als Ausgleichsfläche bestimmte Flurnummer 922 Gemarkung Mühlstetten (Begründung/Umweltbericht S.33, Satzung Ziffer 4.1) kann nicht mehr als „Ausgleichsfläche“ anerkannt werden, da sie (inzwischen) Bestandteil des vom Landesbund für Vogelschutz initiierten Life-Projektes zur Förderung der Grünen Keiljungfer ist. Hierzu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor,

die Maßnahme wurde mit Ersatzzahlungsgeldern ermöglicht. Die Fläche kann daher keinem anderen Eingriff mehr zugeordnet werden. Hier ist daher ein neuer Flächennachweis erforderlich“.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der flächenmäßige Ausgleich gem. dem Schreiben vom 15.10.2013¹⁹ aktualisiert. Die Ausgleichsflächen wurden auf dem Planblatt zeichnerisch dargestellt, daneben erfolgt eine Zuordnungsfestsetzung innerhalb der Textfestsetzung sowie ein weitergehende Erläuterung in der Begründung.



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 1. Änderung, zum Satzungsbeschluss Stand 14.12.2015

5.17 Satzungsbeschluss

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2015 als Satzung beschlossen.

¹⁹ Auf Punkt. 5.5.2 der Begründung wird verwiesen.