# **GEMEINDE RÖTTENBACH**

# BBP/GOP NR. 10 "GEWERBEGEBIET", 1. ÄNDERUNG

Begründung zur 1. Änderung





Stand: 08.02.2021

letztmalig geändert am



1	Anlass und Ziele zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet"	3
1.1	Anlass der Aufstellung / Planungserfordernis	3
1.2	Ziele und Leitgedanken	4
1.3	Beschlussfassung	4
2	Bestandsbeschreibung	5
2.1	Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches	5
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	5
2.3	Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	8
2.5	Leitungsträger	8
2.6	Emissionen/Immissionen	8
2.7	Kanalanbindung, Oberflächenwasser	9
2.8	Wasserversorgung	9
2.9	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	9
2.10	Belastungen und Bindungen	9
3	Umweltbericht	9
3.1	Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	9
3.2	Rechtsgrundlagen	10
3.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	e 10
3.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
2 4 1	einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung Inanspruchnahme der Ressource Fläche	10
3.4.1 3.4.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	11 11
3.4.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
3.4.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	13
3.4.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	13
3.4.6 3.4.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung	14 14
3.4.8	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
3.4.9	Wechselwirkungen	15
3.5	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	15
3.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und Effiziente Nutzung von Energie	15
3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der	

3.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	ch 15
3.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
3.10	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen	16
3.11	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gegenüber der vormals bestehenden Planung / Zusammenfassung	16
4	Planung	17
4.1	Einleitung	17
4.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtlich Gestaltungs-vorschriften	e 17
4.3	Emissionen/Immissionen	18
4.4	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	18
4.5	Grünordnerische Belange	18
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz	19
6	Artenschutz	19
7	Ablauf der Planung	19
7.1	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	20
7.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	20
7.3	Erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	23
7.4	Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang (§ 4 Abs.1 BauGB)	je 24
7.5	Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)	28
7.6	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	28
8	Ausfertigung des Bebauungsplanes	32

# 1 <u>Anlass und Ziele zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan</u> Nr. 10 "Gewerbegebiet"

#### 1.1 Anlass der Aufstellung / Planungserfordernis

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" aus dem Jahr 1999 stellt den ersten Schritt der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Röttenbach nach Nordosten dar. In den Folgejahren bis heute (2019) wurde die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde durch die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Fünfteilholz II" und "Gewerbegebiet Fünfteilholz III" fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" stellt keinen Ortsrand mehr dar sondern wird im Westen, Norden und Nordosten durch weitere Gewerbe- bzw. Mischbauflächen begrenzt. Weiter wurde die Bundesstraße 2 als Ortsumgehung verlegt. Die Rother Straße stellt heute eine Gemeindestraße dar und wird derzeit (2019) dementsprechend umgestaltet.

Neben einem digitalen Neuaufbau / digitaler Neuaufstellung des Planblattes auf Grundlage der aktuellen Flurkarte<sup>2</sup> soll der BBP / GOP Nr. 10 im Rahmen der 1. Änderung überprüft und seine Festsetzungen der aktuellen Situation angepasst werden. Hierbei wurden folgende Sachverhalte zur Berücksichtigung festgelegt:

- Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 an die aktuelle Kartengrundlage und tatsächliche Situation<sup>3</sup>.
- Weitestgehende Anpassung der Randeingrünung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne "Gewerbegebiet Fünfteilholz I" und "Gewerbegebiet Fünfteilholz II".
- Anpassung der Baugrenzen an die tatsächliche Grundstückssituation und den tatsächlichen Straßenverlauf.
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Bauweise, der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 17, da hier kein Ortsrand mehr besteht.
- Aktualisierung der gestalterischen Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne bzw. an den aktuellen Bedarf<sup>4</sup>.
- Aktualisierung der grünordnerischen Festsetzungen bezüglich Pflanzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzintensität.
- Aktualisierung des Planblattes und der weiteren textlichen Festsetzungen in Bezug der nicht mehr benötigten Bauverbotszonen der ehemaligen Bundesstraße.
- Weiter sollen die im Westen angrenzenden bereits bebauten Grundstücke Fl.- Nrn. 487/2; 488, 488/1 488/3; 488/4<sup>5</sup>, die ebenfalls bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 506/2, 513 und 513/28<sup>6</sup> sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 513/17 (Borsigstraße) in den Bebauungsplan integriert werden um den Lückenschluss zwischen den rechts verbindlichen Bebauungsplänen in diesem Bereich zu erwirken. In diesem Rahmen werden die, in den angrenzenden Gewerbeflächen bestehenden flächenbezogenen Schallleistungspegel der rechtsverbindlichen Bebauungspläne für Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbeflächen auch für die gewerblichen Erweiterungen des Bebauungsplanes übernommen.

Alle weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen der Grünordnung werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" vollinhaltlich übernommen.

Insgesamt soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Lückenschluss der Gewerbeentwicklung im Nordosten von Röttenbach flächendeckend dokumentiert werden.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Mit insgesamt 3 Bebauungsplanänderungen

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Da Verschiebungen der Flächendarstellungen durch Grundstücksanpassungen nicht auszuschließen sind erfolgt die Durchführung der Bebauungsplanänderung im Regelverfahren.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Herausnahme der Fahrspur der Rother Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Integration des gesamten Grundstückes Fl. 511/10 in den Bebauungsplan, Anpassung des Geltungsbereiches an den tatsächlichen Grundstücksverlauf.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Es besteht z.B. bei Wohngebäuden und Bürogebäuden ein steigender Wunsch nach einer "modernen / zeitgemäßen" Bebauung mit flachgeneigten Pultdächern.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan GE (eingeschränkt) und MI

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan GE

#### 1.2 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 für den Nordosten von Röttenbach zu schaffen bzw. zu sichern.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- Die Anpassung des Gebietes an die tatsächliche Situation
- die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie einzelner Bereiche als Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum flächendeckenden Lückenschluss zur angrenzenden gewerblichen Bebauung.

#### 1.3 Beschlussfassung

Da Verschiebungen der Flächendarstellungen durch Grundstücksanpassungen nicht auszuschließen sind erfolgt die Durchführung der Bebauungsplanänderung im Regelverfahren.

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 09.07.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.02.2019 mit Fristsetzung bis 22.03.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.02.2019 bis 22.03.2019.
- Die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat Röttenbach in seinen Sitzungen am 24.09.2019 und 10.02.2020 abgewogen und den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" gebilligt.
- Durch die Umwandlung der Nutzungsart von Fl.-Nr. 526/5, Gemeinde Röttenbach von eGe in MI und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan werden die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 wiederholt.
- Die erneute frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2020 mit Fristsetzung bis 27.03.2020.
- Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.02 2020 bis 27.03.2029.
- Die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat Röttenbach in seiner Sitzung am 14.09.2020 abgewogen und den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2020 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 24.09.2020 bis 06.11.2020 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 05.10.2020 bis06.11.2020.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 08.02.2021 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" in der Sitzung des Gemeinderates am 08.02.2021 als Satzung beschlossen.

#### 2 Bestandsbeschreibung

#### 2.1 Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches

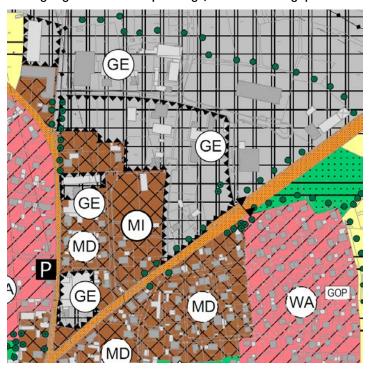
Der Änderungsbereich stellt - abgesehen von geringfügigen Anpassungen<sup>7</sup> - den bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" im Nordosten der Gemeinde Röttenbach dar und wird um die bereits bebauten Grundstücke Fl.- Nrn. 487/2; 488, 488/1 488/3; 488/4; 506/2, 513 und 513/28 sowie einer Teilfläche der Fl.- Nr. 513/17 ergänzt.

Da fast<sup>8</sup> der gesamte Bereich bereits als Gewerbegebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt ist bzw. bereits größtenteils bebaut ist wird auf eine weitere Beschreibung im Detail verzichtet<sup>9</sup>.

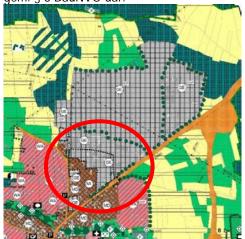
Die Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 13,1 ha.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind insgesamt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) betroffen: Fl. - Nrn.: 487/2; 488; 488/1; 488/3; 488/4; 503; 503/4; 504/1; 504/3; 505/3; 505/4; 505/5; 505/6; 505/7; 505/8; 505/9; 505/10; 505/11; 505/12; 505/13; 505/14; 506/2; 506/3; 506/4; 506/6; 506/7; 506/10; 506/11; 507; 507/4 (TF); 507/5; 511/2; 511/3; 511/5; 511/6; 511/7; 511/8; 511/9; 511/10; 512; 512/3; 512/4; 512/5; 512/6; 512/7; 513; 513/17 (TF); 513/28; 525; 525/1; 525/2; 525/3; 525/4; 525/5; 525/6; 526; 526/1; 526/2; 526/3; 526/4; 526/5; 526/6, 526/7; 526/8; 526/9; 527; 527/1 (TF); 527/2; 528; 528/1; 528/2; 529/1; 547/3 (TF); 847/15 (TF); 847/294

#### 2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)



Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (hier digitalisierte Darstellung) stellt den Änderungsbereich bereits als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dar.

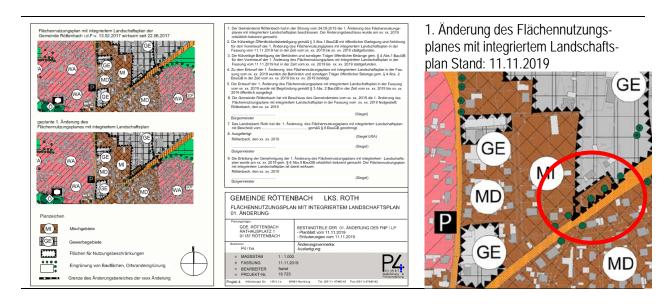


<sup>7</sup> Herausnahme der Fahrspur der Rother Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Integration des gesamten Grundstückes Fl. 511/10 in den Bebauungsplan, Anpassung des Geltungsbereiches an den tatsächlichen Grundstücksverlauf.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Die Erweiterungen sind ebenfalls mit Gewerbe bzw. gemischten Nutzungen bebaut. Sie stellen neben einem Wohngebäude und einer Zimmerei in der westlichen Erweiterungsfläche ausschließlich Betriebserweiterungen bestehender Gewerbebetriebe dar.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Auf die Ausführungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 10 wird verwiesen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2019 wurde dem Wunsche eines Eigentümers auf Umwandlung der Nutzungsart von Fl.-Nr. 526/5, Gemeinde Röttenbach von eGe im Mi entsprochen, da die Gemeinde Röttenbach aufgrund der knappen realisierbaren Wohnbauflächen weiterhin bestrebt ist Wohnraum zu schaffen. Das bestehende MI wird somit nach Westen erweitert. Die Lärmkontingentierung für den Nachtzeitraum von 40 dB (A) bleibt bestehen. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird parallel geändert.



# 2.3 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung













Die Fläche des Änderungsbereiches stellt nach dem FNP bereits Gewerbe oder Mischbauflächen dar. Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut und vollständig erschlossen.

Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet kaum Höhendifferenzen auf und kann als eben bezeichnet werden.

#### 2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Straßen Im Seefeld, Niedermauker Straße, Kurzer Lachweg und Kapellenweg direkt an die Rother Straße angebunden. Dementsprechend ist eine unproblematische Anbindung, gerade auch für den überörtlichen Verkehr gegeben, da eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen weitestgehend ausgeschlossen werden kann.









Die interne Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Industriestraße und die Borsigstraße sowie über mehrere Fuß- und Radwege im Gebiet. Veränderungen im bestehende Erschließungssystem werden durch die 1. Änderung nicht veranlasst. Negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem des Gewerbegebietes bestehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Der im Südosten parallel zur Rother Straße verlaufende ehemalige landwirtschaftlich genutzte Weg wird entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung nicht mehr als Feldweg sondern als Fuß- und Radweg festgesetzt.

#### 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 Gewerbegeräuschimmissionen der bestehenden angrenzenden Gewerbeflächen ein. Vom Plangebiet gehen Gewerbegeräuschemissionen von den bestehenden Gewerbebetrieben aus.

Durch die Ortsumgehung der Bundesstraße und die Herabstufung der Rother Straße zur Gemeindestraße kann von einer geringeren Belastung der angrenzenden Flächen des Plangebietes durch Verkehrsgeräuschimmissionen ausgegangen werden.

Insgesamt wird weiterhin von einer Einhaltung der maximalen Lärmschutzpegel gemäß des bestehenden Schallschutzgutachtens<sup>10</sup> ausgegangen.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Bericht 2864.1/1990, Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, 26.10.1990

#### 2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Das Gewerbegebiet Nr. 10 wird im Mischsystem entwässert und ist an dem bestehenden Kanal in der Rother Straße angeschlossen.

Die Festsetzungen zur Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser werden beibehalten. So ist Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück in eine Mulde zu leiten und dort zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Wasser ist in die Straßenentwässerung abzuleiten bzw. sollte nach Möglichkeit in Zisternen zur Weiterverwendung (Gartenbewässerung, Betriebswasser) gespeichert werden.

#### 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

Es bestehen keine Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Flächen oder übergeordneten Straßen mehr. Freihaltezonen zu Stromleitungen bzw. die Bauverbotszonen um Mastbereiche bestehen ebenfalls nicht.

#### 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<sup>11</sup>. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen oder landschaftsprägenden Denkmalen 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.

#### 3 <u>Umweltbericht</u>

#### 3.1 Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" aus dem Jahr 1999 stellt den ersten Schritt der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Röttenbach nach Nordosten dar. In den Folgejahren bis heute (2019) wurde die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde durch die Bebauungspläne "Gewerbegebiet Fünfteilholz I" und "Gewerbegebiet Fünfteilholz II" fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" stellt heute keinen Ortsrand mehr dar sondern wird im Westen, Norden und Nordosten durch Gewerbe- bzw. Mischbauflächen begrenzt. Weiter wurde die Bundesstraße 2 als Ortsumgehung verlegt. Die Rother Straße stellt heute eine Gemeindestraße dar und wird derzeit (2019) dementsprechend umgestaltet.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist neben einem digitalen Neuaufbau / digitaler Neuaufstellung des Planblattes auf Grundlage der aktuellen Flurkarte die Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Situation unter Berücksichtigung der Festsetzungen in den angrenzenden Gewerbe- und Mischgebieten neueren Datums.

Da der Änderungsbereich keinen Ortsrand mehr darstellt wird im nördlichen und nordöstlichen Bereich die Geschossigkeit, die GFZ, die Dachformen und die Gebäudehöhe an die Festsetzungen des angrenzenden rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" angepasst. So wird in diesen Bereichen nun eine maximale 3 geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 13 m anstatt einer zweigeschossigen Bebauung mit einer Gebäudehöhe (hier Traufhöhe max. 10m) festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude über die Firsthöhe sind weiterhin die Gebäudehöhen begrenzt (max. 13 m). In diesem Zusammengang wird auch die Abweichung der offenen Bauweise, dass Gebäude auch länger als 50 m errichtet werden dürfen, als abweichende Bauweise festgesetzt, da schon in der angrenzenden Bebauung eine Vielzahl der Gebäude diese Länge überschreiten.

Weiter werden für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung flachgeneigte Pultdächer sowie für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes flachgeneigte Walmdächer zugelassen, um eine derzeit häufig nachgefragte moderne Bebauung zu ermöglichen. In diesem Zuge werden auch Flachdächer - auch bei Garagen- im

Im Abzweig Niedermauker Straße / Messerschmittstraße grenzt an den Bebauungsplan das Baudenkmal Nr. 819873 / Aktennr. D-5-76-141-24 (Bildstockkopf, Sandstein 18./19. Jh.) an.

Mischgebiet zugelassen um den Bau zeitgemäßer Wohn- und Gewerbegebäude zu ermöglichen. Flachdächer bis zu 5 Grad sind in diesem Fall aus gestalterischen und stadtökologischen Aspekten zu begrünen.

Analog der der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" werden auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Tankstellen ausgeschlossen. So bleibt eine Situierung von Tankstellen an den Hauptachsen gewährleistet. Weiter werden -bezogen auf die bestehende Situation im Plangebiet- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen.

Insgesamt sollen so einheitliche bauplanungsrechtliche 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 für den Nordosten von Röttenbach geschaffen bzw. gesichert werden.

## 3.2 Rechtsgrundlagen

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.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. Der Umweltbericht baut i.d.R. auf den Ergebnissen des Scopings auf. Auf ein Scopingverfahren wurde in diesem Fall verzichtet, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Bauflächen bereitgestellt werden und die Schutzgüter nicht oder nur unwesentlich betroffen sind.

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.

#### 3.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie auf das unmittelbare Umfeld soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Beurteilung des Ausgangszustandes und möglicher Auswirkungen der Planung wurde neben der Prüfung von Grundlageninformationen (hier: Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, des wirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan und der Biotopkartierung / ABSP des Landkreises Roth) eine Ortsbegehung durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auch die artenschutzrechtliche Relevanz einer Bebauung auf den noch freien Bauflächen überprüft.

Bezüglich des Lärmschutzes erfolgen keine negativen Veränderungen. Durch das Auflassen der ehemaligen Bundesstraße B2 wird von einer Verbesserung der Rahmenbedingungen ausgegangen.

Mit der Denkmalliste Bayern besteht hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter eine ausreichende Informationsgrundlage.

Untersuchungen zur Lufthygiene wie ein Verdacht auf mögliche Altlasten oder Kampfmittel (Bombenfunde) liegen der Gemeinde Röttenbach nicht vor.

# 3.4 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<sup>12</sup> drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 3.4.1 Inanspruchnahme der Ressource Fläche

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

## **Beschreibung**

Für das 13 ha große Plangebiet besteht bereits Baurecht auf Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10. Die Flächen sind größtenteils bebaut bzw. werden gewerblich als Lagerflächen genutzt. Neben einem gewissen Nachverdichtungspotential auf den bestehenden genutzten Gewerbeflächen bestehen noch 7 bebaubare Parzellen in den südwestlichen gemischten Bauflächen (Mischgebiet) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha und 3 Flächen im Gewerbegebiet mit insgesamt 0,95 ha. Nennenswerte Gehölzbestände bestehen nicht.

#### Auswirkungen

Da das Plangebiet zum Teil schon größtenteils versiegelt und bebaut ist, erfolgen Eingriffe in schon vorbelasteten Bereichen durch eine auch bisher schon mögliche Nachverdichtung bzw. Neubebauung auf bisher nicht bebauten Parzellen mit bestehendem Baurecht.

#### **Ergebnis**

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Erhöhung der zu bebauenden bzw. zu versiegelten Flächen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

#### 3.4.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Belastung mit Umweltschadstoffen und der Schutz vor elektromagnetischen Feldern.

#### Beschreibung

Im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 10 ist der Geltungsbereich als Mischgebiet, Gewerbegebiet und als Verkehrsfläche festgesetzt. Besonders erholungswirksame Strukturen liegen nicht vor.

PROJEKT 4 STADT & FREIRAUMPLANUNG

<sup>12</sup> falls eine Umweltauswirkung vorliegt

Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen ebenfalls 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

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, die jedoch in ähnlicher Intensität bereits auch im vorangegangenen Planungsstand möglich waren. Von den ausgehenden Wirkungen ist ausschließlich die bereits bestehende Bebauung im Baugebiet betroffen.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung können sich der Anliegerverkehr und die Gewerbegeräusche bei Intensivierung der Nutzungen geringfügig erhöhen. Durch das Auflassen der Bundesstraße 2 und die Rückstufung zur Gemeindestraße bei Beibehalt der bestehenden Lärmkontingentierung im Plangebiet wird von keiner negativen Veränderung der Immissionssituation ausgegangen.

#### **Ergebnis**

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch wird aufgrund der bestehenden Nutzungen, der Lärmbelastung und der fehlenden Erholungseignung als gering eingestuft. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen gegenüber dem Schutzgut Mensch geschaffen.

Die Bebauungsplanänderung ist bzgl. nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen nicht relevant.

#### 3.4.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Beschreibung und Auswirkungen

Das Plangebiet stellt bereits eine größtenteils bebautes Gewerbe- und Mischgebiet dar.

Der Landschaftsplan stellt diese Fläche ebenfalls nicht heraus. Das Arten- und Lebensraumpotential dieser innerörtlichen Fläche ohne Bezug zum Außenraum wird bereits durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Die größtenteils gewerbliche Bebauung mit größeren (oftmals versiegelten) Lagerflächen bietet für die Tierwelt bisher bereits relativ ungünstige Bedingungen, da der Bereich insgesamt einem erhöhten Nutzungsdruck unterliegt. Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Parameter bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Bebauungsintensität, Erschließung, Versiegelung, Emissionen) nicht verändert.

Grundsätzlich ist auch im Innenbereich der Artenschutz abzuprüfen. Im Rahmen der Betrachtung des Untersuchungsraumes wurden bisher keine artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte festgestellt<sup>13</sup>.

#### Fraebnis

Neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten, wird durch eine Bebauung der freien Bauparzellen dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Die Bebauung war bzgl. der Bodenversiegelung (Überbauung) bisher in gleicher Intensität möglich. Durch die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kommt es somit zu keinem weiteren Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der nichtüberbaubaren Bereiche des Gewerbe- und Mischgebietes werden durch die grünordnerischen Festsetzungen die Qualitäten der unversiegelten Flächen nicht beeinträchtigt. Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte wurden nicht festgestellt. Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe auf den noch nicht bebauten bzw. als Lagerflächen gewerblich genutzten Baugrundstücken wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen darf.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung lassen keine nachteiligen Auswirkungen für Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Die Gemeinde beauftragt derzeit ein Fachbüro für die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens. Die in diesem Rahmen ermittelten Sachverhalte werden mit der UNB abgestimmt und in die Planung integriert.

#### 3.4.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

#### Beschreibung und Auswirkungen

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gewerbe- und Mischgebiet ist mit seinen Lagerflächen zu großen Teilen versiegelt.

Durch die Überbauung und Versiegelung der noch freien Bauparzellen kommt es neben einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung auch zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die bestehende Kanalisation.

Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen von Baukörpern kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Dauerhaft sind keine wasserwirtschaftlich Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Parameter bezüglich des Schutzgutes Wasser (Erschließung, Versiegelung, Grundwasserneubildung, Oberflächenwasser) verändert, die negative Auswirkungen vermuten lassen.

#### **Ergebnis**

Eine Bebauung war bisher bereits in gleichem Maße möglich.

Aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen bei einer Bebauung der freien Baugrundstücke besteht eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Bebauungsplanänderung lässt gegenüber der bisherigen Situation jedoch keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

#### 3.4.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Das Gewerbe- und Mischgebiet ist mit seinen Lagerflächen bereits zu großen Teilen versiegelt. Auf den noch nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen bestehen hier natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, und Grundwasserneubildung, die durch eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung ge-/zerstört werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet. Der Boden im Plangebiet weist nach hiesigem Kenntnisstand aufgrund der genannten bestehenden Nutzungen und des hohen Versiegelungsgrades insgesamt eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.

## Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Durch die Anlage von Gebäuden und/oder Zufahrten (GRZ 0,6 im MI bzw. 0,8 im GE) können wie bisher maximal 80%<sup>14</sup> der Fläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung dauerhaft versiegelt werden. Durch die bestehende Gewerbenutzung werden weiterhin keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen des Bodens erwartet. Die insgesamt relativ geringe Durchlässigkeit der Böden wird aufgrund des bestehenden Anteils an versiegelten Flächen durch die bestehende wie geplante Bebauung insgesamt nur in geringem Maße verändert. Der bereits erhöhte Oberflächenabfluss und die somit verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird nur in geringem Maße verändert.

Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Hierzu sind im Bebauungsplan Nr. 10 Festsetzungen, die auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt reagieren, formuliert. Durch Maßnahmen wie z.B. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch versickerungsfähige Beläge im Bereich der Zufahrten werden diese Auswirkungen größtmöglichst reduziert.

#### **Ergebnis**

Entsprechend der Bestandssituation bestehen keine Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Unter Berücksichtigung der Flächen für Zufahrten, Garagen etc. (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO)

#### 3.4.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich Nordosten von Röttenbach. Das Plangebiet stellt heute keinen Ortsrand mehr dar sondern wird im Westen, Norden und Nordosten durch Gewerbebzw. Mischbauflächen begrenzt. Nach Süden und Südwesten grenzen neben Straßenflächen gemischte Bauflächen an

#### Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Flächen gegenüber dem ehemaligen Bebauungsplan verändert. Die relativ geringe Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu bestehenden wie zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch eine Bebauung der brach liegenden Baugrundstücke insgesamt weiter reduziert. Mögliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Klimas wie Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit bzw. eine Beeinträchtigung bestehender Luftaustauschprozesse werden durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht erwartet.

#### Ergebnis

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen ist von keinen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung auszugehen, da die Bebauungsintensität nicht erhöht wurde. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen werden aufgrund der bestehenden und noch möglichen Bebauung nicht erwartet.

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als unwesentlich zu beurteilen.

#### 3.4.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

#### Beschreibung

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich auf ebenem Gelände im Nordwesten von Röttenbach. Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete nach Norden und Osten sowie an gemischte Bauflächen nach Süden und Südwesten an und stellt so ein von Bebauung umgrenzten Innenbereich dar. Öffentlichen Erholungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Naherholungspotential besteht somit kaum.

#### Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner zusätzlichen Überbauung. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der Bebauung, die hier jedoch nicht wesentlich geändert wird. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da der bestehende Charakter der Gewerbe- und Mischgebiete nur unwesentlich verändert wird. Insgesamt kann von keinen Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild ausgegangen und eine Fernwirksamkeit nahezu ausgeschlossen werden.

#### **Ergebnis**

Entsprechend der Bestandssituation sowie der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung als unerheblich zu beurteilen.

#### 3.4.8 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Beschreibung / Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Auch weitere Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder weitere archäologische Schätze sind nicht bekannt.

#### **Ergebnis**

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

Die Umweltauswirkungen der Erweiterungsfläche lassen keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist hier nicht relevant.

#### 3.4.9 Wechselwirkungen

Es gehen keine Wechselwirkungen von dem Baugebiet aufgrund der Bebauungsplanänderung aus, da die Nutzungen des Planungsgebietes nicht verändert werden.

# 3.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine neuen Auswirkungen im Hinblick auf Abfälle und Abwässer. Durch das Gewerbe- und Mischgebiet fällt Gewerbe- und Hausmüll an, der aber auch vor dem Änderungsverfahren ordnungsgemäß u.a. durch die Müllabfuhr entsorgt wurde. Die anfallenden gewerblichen Abfälle wie auch die Abwässer werden bereits heute vorschriftsmäßig entsorgt bzw. abgeleitet.

### 3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und Effiziente Nutzung von Energie

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt, es gibt im Bebauungsplan aber auch keine explizite Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen bzw. Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien. Bei Neubebauung gelten die Vorgaben im Hochbau (z.B. EnEV, EEWärmeG).

# 3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung könnten die freien Baugrundstücke weiterhin in ähnlicher Intensität, jedoch ohne zusätzliche gestalterische Möglichkeiten bebaut werden. Die bestehenden Verhältnisse blieben weitestgehend bestehen.

# 3.8 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.

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.

Durch die für die Schutzguter unwesentlichen bzw. nicht relevanten Änderungen aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich notwendig.

#### 3.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Art der Nutzung, Erschließung und Bebauungsintensität bleiben bestehen. Die Bebauungsplanänderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung (Nutzungsintensivierung) im Vergleich zu einer Neuausweisung zu bevorzugen. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

#### 3.10 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von davon auszugehen, dass nach der Verwirklichung der Bebauung erhebliche Umweltauswirkungen auftreten.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Kommune im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere nicht vorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Unfallrisiko bei der Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet oder auch ein Unfallrisiko z.B. durch benachbarte Gewerbegebiete besteht nicht. Weiter liegt das Plangebiet liegt nicht im potentiellen Einwirkbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung<sup>15</sup>.

Es besteht auch kein Risiko für andere Katastrophen. So liegt das Plangebiet nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und es sind auch keine andere Georisiken bekannt.

# 3.11 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gegenüber der vormals bestehenden Planung / Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Mensch (Erholung)	gering	nicht erheblich
Mensch (Lärmimmissionen)	gering	nicht erheblich
Tiere/ Pflanzen	gering	nicht erheblich
Wasser	gering	nicht erheblich
Boden	gering	nicht erheblich
Klima/ Luft	gering	nicht erheblich
Landschaft / natürliche Erholungseignung	gering	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht erheblich

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt. Insgesamt kann von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Ein externer Ausgleich ist im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> siehe Seveso-III-Richtlinie: Abstandsgebote nach Art 13

#### 4 Planung

#### 4.1 Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" umfasst eine ca. 13,1 ha große Fläche die - abgesehen von geringfügigen Anpassungen¹6 - den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" im Nordosten der Gemeinde Röttenbach aufnimmt und um die bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 487/2; 488, 488/1 488/3; 488/4; 506/2, 513 und 513/28 sowie um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 513/17 ergänzt wird.

Neben einer Anpassung der Grünstrukturen und Abstandsflächen bezogen auf die reale Situation wird durch die 1. Änderung der Bebauungsplan Nr. 10 digital neu aufgebaut und der aktuellen Plangrundlage angepasst. Durch die Ergänzungsbereiche wird ein Lückenschluss zu den angrenzenden Bebauungsplänen erzielt.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, der den Änderungsbereich als Gewerbegebiet und als Mischgebiet darstellt.

# 4.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Da der Änderungsbereich keinen Ortsrand mehr darstellt wurde im nördlichen und nordöstlichen Bereich die Geschossigkeit, die GFZ, die Dachformen und die Gebäudehöhe an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" angepasst. So wird in diesen Bereichen nun eine maximale 3 geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von maximal 13 m anstatt einer zweigeschossigen Bebauung mit einer Gebäudehöhe (hier Traufhöhe max. 10m) festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude über die Firsthöhe sind weiterhin die Gebäudehöhen begrenzt (max. 13 m).

In diesem Zusammengang wird auch die Abweichung der offenen Bauweise, dass Gebäude auch länger als 50 m errichtet werden dürfen, festgesetzt, da schon in der angrenzenden Bebauung eine Vielzahl der Gebäude diese Länge überschreitet.

Weiter werden für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung flachgeneigte Pultdächer sowie für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes flachgeneigte Walmdächer zugelassen, um eine derzeit häufig nachgefragte moderne Bebauung zu ermöglichen. In diesem Zuge werden auch Flachdächer - auch bei Garagen- im Mischgebiet zugelassen um den Bau zeitgemäßer Wohn- und Gewerbegebäude zu ermöglichen. Flachdächer bis zu 5 Grad sind in diesem Fall aus gestalterischen und stadtökologischen Aspekten zu begrünen.

Analog der der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" werden auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 Tankstellen ausgeschlossen. So bleibt eine Situierung von Tankstellen an den Hauptachsen gewährleistet. Weiter werden -bezogen auf die bestehende Situation im Plangebiet- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen.

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

Herausnahme der Fahrspur der Rother Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Integration des gesamten Grundstückes Fl. 511/10 in den Bebauungsplan, Anpassung des Geltungsbereiches an den tatsächlichen Grundstücksverlauf.

#### 4.3 Emissionen/Immissionen

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden die Schallemissionen für die einzelnen Baufelder zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in dem benachbarten Wohngebiet eingeschränkt. Grundlage hierfür sind die schalltechnischen Untersuchungen des Institutes für Bauphysik, Zirndorf, vom 26.10.1990.<sup>17</sup>. 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 mit den Grundsätzen der DIN 18005 verträgliche Situation in der Nachbarschaft ergibt.

Nach Auflassen der Bundesstraße 2 und der dadurch bedingten starken Reduzierung des Verkehrs besteht keine Notwendigkeit für die Anlage einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand im Südwesten des Plangebietes. Die ehemals hierfür notwendige Fläche wird als Baufläche bzw. als privater Grünstreifen in den Bebauungsplan integriert.

Die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist bei emissionswirksamen Bauvorhaben <sup>18</sup> durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung im bauaufsichtlichen Verfahren (Art. 58, 59 und 60 BayBO) nachzuweisen.

Weiter ist um Nutzungskonflikte der Mischgebietserweiterung zu den angrenzenden Gewerbeflächen (GE und eGE) auszuschließen, bei einer Bebauung des Mischgebietes auf FI.-Nr. 526/5 durch ein Fachbüro die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung bezüglich der angrenzenden Gewerbenutzungen nachzuweisen, sodass die im Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen in dem bestehenden Rahmen auch weiterhin möglich sind.

Grundlage zur Beurteilung des Gewerbelärms bei den Bauvorhaben ist die TA Lärm. Soweit die danach zulässigen Werte im Mischgebiet nicht eingehalten werden kann es erforderlich werden, die Bebauung im Mischgebiet durch die Gebäudestellung bzw. mit aktiven / passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. keine zu öffnenden Fenster, indirekte Belüftung, Fassadendämmung etc.) entsprechend zu gestalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

#### 4.4 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Da keine landwirtschaftlichen Flächen oder übergeordneten Straßen mehr an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen wurden die ehemals notwendigen Abstandsflächen bzw. Sichtdreiecke zurückgenommen. Freihaltezonen zu Stromleitungen bzw. die Bauverbotszonen um Mastbereiche bestehen ebenfalls nicht. Die einschlägigen Vorkehrungen bzw. Schutzabstände der Leitungsträger sind im Rahmen von Neuplanungen zu berücksichtigen.

#### 4.5 Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten weitestgehend ihre Gültigkeit und werden durch die Ergänzung der Artenauswahlliste, der Festsetzung zur Intensität einer Bepflanzung in den unbebauten Bereichen sowie durch Fixierung der zu verwendenden Pflanzqualitäten insgesamt den grünordnerischen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungsplane angepasst und somit optimiert.

Aufgrund der 1. Änderung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Änderungsbereich bleibt Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bzw. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Änderungen in den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes bzgl. der Belange von Natur und Umwelt bestehen nicht. Eine über die bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelte Flächeninanspruchnahme besteht ebenfalls nicht.

Die Gemeinde Röttenbach hat ein Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, 8502 Zirndorf, erstellen lassen, (Bericht 2864.1/1990, Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, 26.10.1990) dessen Ergebnis in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Die zugelassenen Emissionswerte wurden in der Satzung festgelegt. Das Gutachten liegt der Gemeinde vor.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Kleine Anbauten ohne emissionsrechtliche Relevanz wie z.B. ein Wintergarten, kleine Anbauten o.ä. sind somit hiervon nach Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ausgenommen.

#### 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz

Die 1. Änderung betrachtet den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 und wird um zwei bereits bebaute Bereiche im Norden und Westen erweitert.

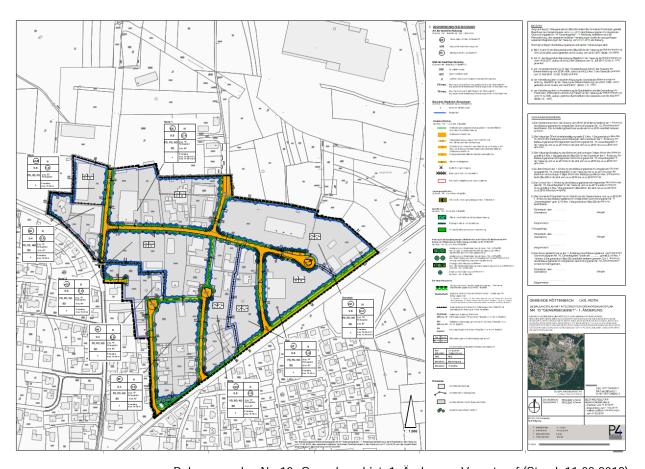
Der Bebauungsplan Nr. 10 erlangte am 25.11.1999 Rechtskraft<sup>19</sup>. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt kein Eingriff, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich begründet<sup>20</sup>.

#### 6 Artenschutz

Grundsätzlich ist auch im Innenbereich der Artenschutz abzuprüfen. Im Rahmen der Betrachtung des Untersuchungsraumes wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte festgestellt.

Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe auf den noch nicht bebauten bzw. als Lagerflächen gewerblich genutzten Baugrundstücken wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen darf.

## 7 Ablauf der Planung



Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet, 1. Änderung, Vorentwurf (Stand: 11.02.2019)

Für den rechtsverbindlich Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 1999 waren keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Es wird durch die 1. Änderung kein weiteres Baurecht geschaffen. Da es sich hier um eine größtenteils bereits bebaute Fläche handelt und die Inhalte der 1. Änderung sich im Wesentlichen auf planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und ortsgestalterische Inhalte beziehen und die grünordnerischen Belange optimiert wurden und weiterhin Gültigkeit besitzen sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten. Es liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 20.02.2019 bis 22.03.2019. Anregungen und Bedenken gingen nicht ein.

"Mit Schreiben vom 15.04.2019, konkretisiert mit Email vom 19.08.2019, bittet (im Nachgang zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit<sup>21</sup>) der Eigentümer des Grundstückes 526/5 Gemarkung Röttenbach um Umwandlung der Grundstücksnutzungsart von eingeschränktem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet, um das Grundstück einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 25.11.1999 ist aufgrund der Bauverbotszone entlang der ehemaligen Bundesstraße und der eng gesteckten Bebauungsgrenzen jedoch eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich. Erst die geplante 1. Änderung lockert diese Bebauungsgrenzen auf.

Das Gebiet, in welchem das Grundstück liegt, ist im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ("eGE", bereits im FNP von 1998) bzgl. der Lärmwerte festgesetzt. Bis auf zwei Parzellen ist das eGE bebaut. Das geplante Bauvorhaben würde sich derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das Entwicklungsgebot des § Abs. 2 Satz 1 BauGB ("Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln") würde nicht beachtet.

Sollte allerdings eine Wohnbebauung auf dem Grundstück FI.-Nr. 526/5 Gem. Röttenbach verwirklicht werden, ist weiterhin mit Problemen des Schallschutzes zu rechnen. Im Osten des momentanen eGE grenzt zudem im Abstand von etwa 30 Metern ein Gewerbegebiet (GE) ohne emissionsrechtliche Beschränkung an, was die Emissionsproblematik hinsichtlich einer Wohnbebauung verstärken könnte. Möglicherweise wäre eine spätere Bebauung des Grundstückes FI.-Nr. 527 Gemarkung Röttenbach als Gewerbefläche nicht mehr realisierbar. Durch die bisherige Zonierung der Nutzungsarten versucht die Gemeinde vor allem jegliche Art der Nutzungsproblematik zu minimieren."

In der Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2019 wurde der Sachverhalt zur Nutzungsänderung auf FI.-Nr. 526/5 abgewogen. Es wurde dem Wunsch des Eigentümers auf Umwandlung der Nutzungsart von FI.-Nr. 526/5, Gemeinde Röttenbach von eGe in Mi entsprochen, um das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuführen zu können. Das bestehende MI wird somit nach Westen erweitert. Die Lärmkontingentierung von 40 dB (A) nachts bleibt bestehen. Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird entsprechend geändert.

#### 7.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

An der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet" wurden insgesamt 34 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 18.02.2019 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 22.03.2019. gem. BauGB § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen keine Einwendungen oder keine Äußerungen zur Planung ein:<sup>22</sup>

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q Bauleitplanung, München
- Bayernwerk Netzcenter Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- DB Services Immobilien GmbH Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Ansbach
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Die Anregung wir d in diesem Verfahrensschritt behandelt.

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Die Gemeinde Röttenbach geht bei keiner Äußerung davon aus, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreisheimatpfleger Georg Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund f
  ür Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Luftamt, Bayreuth
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Stadt Spalt
- Stadt Heideck
- TenneT TSO GmbH, Nürnberg
- Markt Pleinfeld
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband zur Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

Von folgenden Träger öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen Äußerungen ein:

- Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Nürnberg
- Landratsamt Roth
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Insgesamt gingen in diesem Beteiligungsverfahren weitestgehend klarstellende Hinweise zur Planung ein, Bedenken oder Einwände gegen die Planung bestanden mit Ausnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg nicht.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach empfiehlt eine digitale Veröffentlichung des Bebauungsplanes. Weiter wird und um die Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern gebeten. Die Aussagen des ADBV werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Die **Deutsche Telekom** und die **Main-Donau Netzgesellschaft**, **Nürnberg** weisen auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen hin. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Derzeit sind keine Maßnahmen geplant, Die Leitungsträger werden auch weiterhin frühzeitig beteiligt.

Die Regierung von Mittelfranken weist als höhere Landesplanungsbehörde darauf hin, dass gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes die Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietes verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, "dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht". Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Relevante Einzelhandelsbetriebe bestehen nicht. Eine Einzelhandelsagglomeration kann ausgeschlossen werden. Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

Das **Staatliche Bauamt**, **Nürnberg** stimmt der der Planung zu wenn das Staatliche Bauamt als Baulastträger der Bundesstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand dieses Bauleitplanes sind trägt. Die Bundesstraße wurde verlegt und ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schallschutztechnisch nicht relevant. **Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung**.

Von **Seiten des Landratsamtes Roth** wurde darauf hingewiesen, dass beim Bau von Zisternen und sog. Grauwasseranlagen die Bauherren eine Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem

Gesundheitsamt besteht. Weiter sind die Anlagen nach den Regeln der Technik auszuführen und von einem autorisierten Fachbetrieb abgenommen werden. Daneben folgten Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes als amtlicher Sachverständiger sowie zum Artenschutz. Die Aussagen zum Artenschutz sind bereits erfolgt<sup>23</sup> und finden unter den Hinweisen in den weiteren textlichen Festsetzungen Anwendung. Bezüglich der Belange des kommunalen Abfallwesens wird darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung an der bestehenden Erschließungssituation keine Änderungen vorgenommen werden.

Weiter wird von Seiten des Landratsamtes neben nicht mehr aktuellen Artikel der BayBO auf eine Ungenauigkeit in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Abstandsflächen. Alle hier unter dem Punkt Sonstiges dargestellten Anregungen wurden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wird ergänzt / aktualisiert. Die Bauherren werden auf entsprechende Meldepflichten durch die Gemeinde hingewiesen. Die Hinweise, Ergänzungen und Konkretisierungen des Landratsamtes Roth werden berücksichtigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg weist auf die Notwendigkeit einer ortsnahen Zuführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserhaushalt hin. "Derzeit erfolgt die Entwässerung in einem modifizierten Mischsystem. Die Ableitung hat jedoch im Trennsystem zu erfolgen. "Die Ableitung von Niederschlagswasser gehört zu der Erschließung eines Gewerbegebietes und sollte durch die Gemeinde erstellt werden".

Weiter ist die Neuversiegelung zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung durch z.B. Begrünungsmaßnahmen, Mulden oder eine Versickerung bzw. einer teilweisen Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW usw.) anzustreben. Wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, "kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden".

"Die meisten Einleitungen von Mischwasser aus den Kanalentlastungsanlagen im Einzugsgebiet des Überleitungspumpwerkes in Gewässer, hatten mit Bescheid vom 22.09.1997 eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 31.12.2017. Wesentliche Punkte der diesem Bescheid zugrunde liegenden Planung wurden nicht umgesetzt; das RÜB Stirn und ein weiteres wurden nicht errichtet." Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Mischwasser besteht somit nicht.

Die seit 2008 geforderte Überrechnung der Mischwasserbehandlung liegt nicht vor.

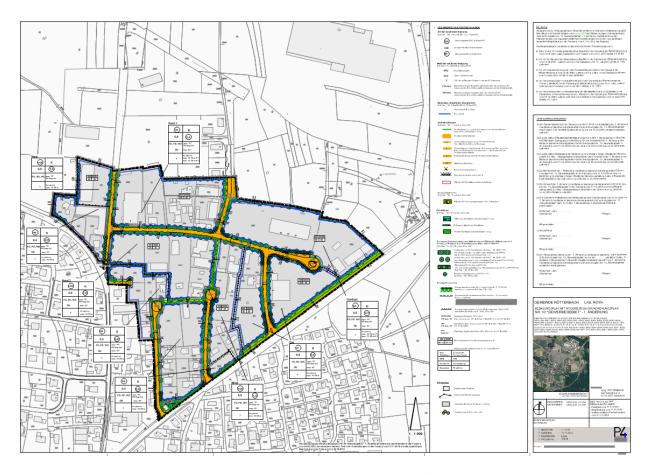
"Der größte Teil der zu reinigenden Schmutzwässer werden seit Ende 2017 zur Kläranlage Georgensgmünd übergeleitet. Die Kläranlage Röttenbach wird noch teilweise zur Reinigung des Abwassers genutzt, somit wird gereinigtes Abwasser aus der Kläranlage Röttenbach in die Schwäbische Rezat eingeleitet".

Aus den o.g. Gründen sieht sich das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zurzeit nicht in der Lage, der Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen. Es wird um Vorlage der Mischwasserüberrechnung mit zeitlicher Terminierung der ggf. notwendigen Maßnahmen gebeten.

Den Hinweisen wurde nachgegangen, die gemachten Angaben wurden sofern nicht bereits enthalten, in die Planung aufgenommen.

Die o.g. Inhalte / Regelungen der frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.09.2019 abgewogen und insgesamt zugestimmt.

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Vogelschutzzeiten zwischen Oktober und Februar zulässig.



Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet, 1. Änderung, Entwurf (Stand: 10.02.2020) zur erneuten frühzeitigen Beteiligung

Die Inhalte / Regelungen des Entwurfes vom 10.02.2020 wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02. 2020 abschließend gebilligt

Durch die Umwandlung der Nutzungsart von Fl.-Nr. 526/5, Gemeinde Röttenbach von eGe in MI und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan werden die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 wiederholt.

### 7.3 Erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 26.02.2020 bis 27.03.2020. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

#### 7.4 Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

Es wurden insgesamt 36 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 26.02 2020 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 27.03.2020 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen keine Einwendungen oder keine Äußerungen zur Planung ein:<sup>24</sup>

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Digitalisierung und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q Bauleitplanung, München
- Bayernwerk Netzcenter Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- DB Services Immobilien GmbH Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Ansbach
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger Georg Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund f
  ür Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken SG 24
- Regierung von Mittelfranken Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Stadt Spalt
- Stadt Heideck
- TenneT TSO GmbH, Nürnberg
- Markt Pleinfeld
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband zur Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

Von folgenden Träger öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen Äußerungen ein:

- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Nürnberg
- Landratsamt Roth
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> Die Gemeinde Röttenbach geht bei keiner Äußerung davon aus, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

#### Hinweise und planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

Die **Deutsche Telekom** weist auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen hin. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten. Auch wird darum gebeten, dass Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet sind und die Anpassung von Verkehrswegen an bestehende Telekommunikationslinien gewünscht sowie die Erforderlichkeit der Verlegung weiterer TK-Linien zur Versorgung des Planbereichs mit entsprechender Infrastruktur festgestellt.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine neuen Straßen und Gehwege geschaffen. Die Leitungsträger werden auch weiterhin frühzeitig beteiligt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Die Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg verweist auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung, die auf Vorkehrungen bzw. auf Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen eingeht und bittet um Integration in den Erläuterungsbericht. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine neuen Verkehrswege geschaffen. Die Leitungsträger werden auch weiterhin frühzeitig beteiligt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Das **Staatliche Bauamt**, **Nürnberg** verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und stimmt der der Planung zu wenn das Staatliche Bauamt als Baulastträger der Bundesstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand dieses Bauleitplanes sind trägt. Weiter wird um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses gebeten.

Die Bundesstraße wurde verlegt und ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schallschutztechnisch nicht relevant. Das Staatliche Bauamt wird über die Beschlussfassung informiert. Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

Von Seiten des Landratsamtes Roth wird festgestellt, dass der Entwurf in der Zwischenzeit überarbeitet wurde und ihre Anregungen im vorhergehenden Verfahrensschritt dabei überwiegend berücksichtigt wurden. Dem Planungsentwurf in der Fassung vom 10.02.2020 stehen öffentliche Belange ihres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen.

Das Gesundheitsamt verweist bzgl. der wasserrechtlichen Belange nochmals auf die im vorhergehenden Verfahrensschritt abgegebene Stellungnahme. Hier wurde darauf hingewiesen, dass beim Bau von Zisternen und sog. Grauwasseranlagen die Bauherren eine Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt besteht. Weiter sind die Anlagen nach den Regeln der Technik auszuführen und von einem autorisierten Fachbetrieb abgenommen werden. Daneben folgten Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes als amtlicher Sachverständiger.

Von Seiten der UNB besteht bezüglich der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange Einverständnis.

"Abweichend vom Vorentwurf vom 11.02.2019 soll das bisher im Bereich des Gewerbegebietes Mitte liegende Grundstück Fl.-Nr. 526/5 der Gemarkung Röttenbach als Mischgebiet festgesetzt werden. Dieser Bereich enthält außerdem den Zusatz "ausschl. Art der baulichen Nutzung".

Die Begründung enthält hierzu weder Ausführungen zu einer städtebaulichen Begründung dieser Festsetzung noch Erläuterungen wie dieser Zusatz im Detail zu verstehen ist. Auch Planblatt oder die "weiteren textlichen Festsetzungen" enthalten hierzu keine klarstellende Erläuterung.

Aus der Begründung geht lediglich hervor, dass hier eine Wohnbebauung verwirklicht werden soll. Insoweit muss die Festsetzung eines nicht mit dem westlich angrenzenden Mischgebiet identischen Mischgebietes hier als eigenständiges Gebiet betrachtet werden. Wie hier ein Mischgebiet verwirklicht werden soll erschließt sich aus den Unterlagen nicht. Vielmehr muss die geplante Ausweisung als "Scheinausweisung" zur Lösung eines Lärmkonfliktes (gewerbliche Nutzung / Wohnnutzung) gesehen werden, was rechtlich nicht zulässig wäre. Dies ist im weiteren Verfahren noch zu klären". Um Berücksichtigung der Anmerkungen im weiteren Verfahren wird gebeten.

Weiter wird um Unterrichtung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebeten. Hierzu wird auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hingewiesen und bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB neben dem digitalen Änderungsentwurf um eine Version in Papierform gebeten.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass bei der Bekanntmachung auch die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (z. B.: § 3 Abs. 3 BauGB bei FNP-Verfahren; § 4 a Abs. a Satz 1 BauGB: Einstellung der Unterlagen ins Internet, kein Verweis auf § 47 VwGO) zu berücksichtigen sind. Auf das Schreiben des StMB vom 24.03.2020 (Zeichen: 25- 25-4611.110-) zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird zur Beachtung hingewiesen.

Der Zusatz "ausschl. Art der baulichen Nutzung" in dem unter Sonstiges dargestellten Hinweis zu dem Grundstück FI.Nr. 526/2 weist auf die Nutzung als Mischgebiet gem. der Nutzungsschablone MI hin.

Durch Wegnahme des Textzusatzes "ausschließlich Art der baulichen Nutzung" und der grafischen Zuordnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² konkret für dieses Grundstück wird die Eindeutigkeit gekennzeichnet. Das Planblatt wird entsprechend aktualisiert.

Insgesamt werden bei Beibehalt der Lärmkontingentierung weder Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung in den Gewerbeflächen, noch die beabsichtigte Mischgebietsnutzung auf Fl.Nr. 526/5 vermutet<sup>25</sup>.

Um Nutzungskonflikte der Mischgebietserweiterung zu den angrenzenden Gewerbeflächen (GE und eGE) auszuschließen ist bei einer Bebauung des Mischgebietes auf Fl.-Nr. 526/5 durch ein Fachbüro die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung bezüglich der angrenzenden Gewerbenutzungen nachzuweisen, sodass die im Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen in dem bestehenden Rahmen auch weiterhin möglich sind.

Bei entsprechendem Nachweis der Verträglichkeit wird von keinen Nutzungskonflikten durch die Erweiterung des MI mit den angrenzenden Gewerbeflächen (eGE und GE) ausgegangen. Eine Scheinausweisung zur Lösung eines Lärmkonfliktes ist nicht beabsichtigt.

Die Anregungen des Gesundheitsamtes und der UNB sowie die Hinweise zum weiteren Verfahren werden berücksichtigt.

Die Anregungen des Landratsamtes Roth in Bezug zur Lärmproblematik werden berücksichtigt. Die weiteren textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg** verweist erneut auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 13.03.2019

Hier erfolgt der Hinweis auf die Notwendigkeit einer ortsnahen Zuführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserhaushalt. "Derzeit erfolgt die Entwässerung in einem modifizierten Mischsystem. Die Ableitung hat jedoch im Trennsystem zu erfolgen. "Die Ableitung von Niederschlagswasser gehört zu der Erschließung eines Gewerbegebietes und sollte durch die Gemeinde erstellt werden".

Weiter ist die Neuversiegelung zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung durch z.B. Begrünungsmaßnahmen, Mulden oder eine Versickerung bzw. einer teilweisen Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW usw.) anzustreben. Wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht

Durch den Beibehalt der flächenbezogenen Schallleistungspegel des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10 von tags 60 bzw. 55 dB (A) / qm und nachts 60, 50, 40 bzw. 35 dB (A) / qm sowie der Beibehalt des bestehenden flächenbezogenen Schallleistungspegels von tags 60 dB (A) / qm und nachts 40 dB (A) / qm für das Grundstück Fl.-Nr. 526/5 (geplantes Mischgebiet) im Süden des Plangebietes an der Rother Straße ergeben sich für die Nutzungen in den bestehenden angrenzenden Gewerbeflächen gegenüber der beabsichtigten Mischgebietsnutzung auf Fl.-Nr. 526/5 keine weiteren Beeinträchtigungen, da sich die bestehende Lärmkontingentierung für die Emissionswerte der einzelnen Gewerbeflächen nicht verändern. Auch das im Osten liegende Gewerbegebiet Ost (hier: Fl.Nr. 527) erfüllt mit den hier durch die bestehende Lärmkontingentierung festgesetzten Werte von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts die Orientierungswerte eines Mischgebietes weitestgehend (*Die festgesetzten Werte in dem Gewerbegebiet liegen tags mit 60 dB (A) analog der Werte in Mischgebieten. Nachts werden die Werte für Mischgebiete für emittierenden Verkehrslärm mit 50 dB (A) ebenfalls eingehalten. Ausschließlich bei den Werten für Gewerbelärm mit 50 dB (A) nachts liegt eine Überschreitung der für ein Mischgebiet zulässigen Werte vor) , sodass vermutet wird, dass eine hier stattfindende oder geplante Gewerbenutzung durch die Mischgebietserweiterung auf Fl.-Nr. 526/5 nicht zu Beeinträchtigungen führt.* 

zumutbar ist, "kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden".

"Die meisten Einleitungen von Mischwasser aus den Kanalentlastungsanlagen im Einzugsgebiet des Überleitungspumpwerkes in Gewässer, hatten mit Bescheid vom 22.09.1997 eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 31.12.2017. Wesentliche Punkte der diesem Bescheid zugrunde liegenden Planung wurden nicht umgesetzt; das RÜB Stirn und ein weiteres wurden nicht errichtet." Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Mischwasser besteht somit nicht.

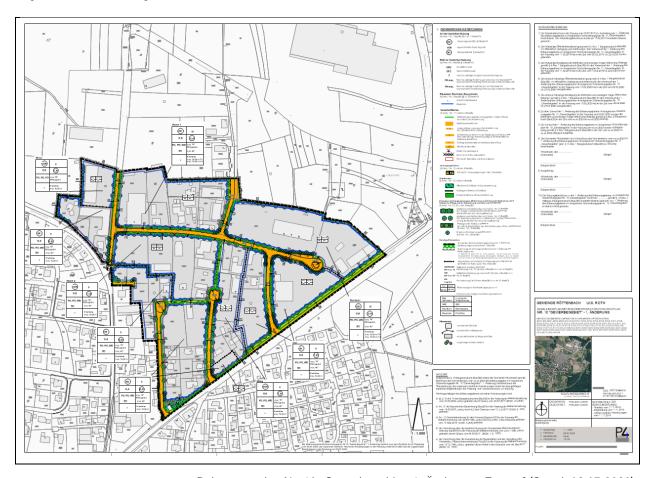
Die seit 2008 geforderte Überrechnung der Mischwasserbehandlung liegt nicht vor.

"Der größte Teil der zu reinigenden Schmutzwässer werden seit Ende 2017 zur Kläranlage Georgensgmünd übergeleitet. Die Kläranlage Röttenbach wird noch teilweise zur Reinigung des Abwassers genutzt, somit wird gereinigtes Abwasser aus der Kläranlage Röttenbach in die Schwäbische Rezat eingeleitet".

Aus den o.g. Gründen sieht sich das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zurzeit nicht in der Lage, der Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen. Es wird um Vorlage der Mischwasserüberrechnung mit zeitlicher Terminierung der ggf. notwendigen Maßnahmen gebeten.

Die dargestellten Anregungen werden bestmöglich berücksichtigt. Hinweise zur NwFreiV und TRENGW sind in den Textfestsetzungen bereits vorhanden. Die geforderten Unterlagen der Mischwasserberechnung liegen dem WWA bereits zur Prüfung vor. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Die Inhalte / Regelungen des Entwurfes vom 08.07.2020 wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.09.2020 abschließend gebilligt und die öffentliche Auslegung (3 Abs.2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) beschlossen.



Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet, 1. Änderung, Entwurf (Stand: 08.07.2020)

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.10.2020 bis 06.11.2020. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

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

Es wurden insgesamt 35 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 24.09 2020 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 06.11.2020 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

#### Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt f
  ür Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerisches Landesamt f
  ür Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung, M
  ünchen
- DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg
- Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Ansbach
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Höhere Landesplanung, Ansbach
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger G. Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, SG 24, Ansbach
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg VGN,
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband Wasserversorgung Frankischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

#### Hinweise und planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

Die **Deutsche Telekom** weist auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen hin. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten. Auch wird darum gebeten, dass Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet sind und die Anpassung von Verkehrswegen an bestehende Telekommunikationslinien gewünscht sowie die Erforderlichkeit der Verlegung weiterer TK-Linien zur Versorgung des Planbereichs mit entsprechender Infrastruktur festgestellt.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung der einschlägigen Vorkehrungen bzw. Schutzabstände der Leitungsträger ist bereits Bestandteil der Begründung Es werden keine neuen Straßen und Gehwege geschaffen. Die Leitungsträger werden auch weiterhin frühzeitig beteiligt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Die Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg verweist auf ihre Stellungnahme vom 07.03.2019 zur frühzeitigen Beteiligung (AZ: AWB02201904819), die neben dem Hinweis der Neuverlegung eines Stromniederspannungskabels in der Weißenburger Straße auf Vorkehrungen bzw. auf Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen eingeht und bittet um Integration in den Erläuterungsbericht. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung der einschlägigen Vorkehrungen bzw. Schutzabstände der Leitungsträger ist bereits Bestandteil der Begründung. Das Kabel in der Weißenburger Straße wurde bereits verlegt. Die Leitungsträger werden auch weiterhin frühzeitig beteiligt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Das **Staatliche Bauamt**, **Nürnberg** verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und stimmt der der Planung zu wenn das Staatliche Bauamt als Baulastträger der Bundesstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand dieses Bauleitplanes sind trägt. Weiter wird um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses gebeten.

Die Bundesstraße wurde verlegt und ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schallschutztechnisch nicht relevant. Das Staatliche Bauamt wird über die Beschlussfassung informiert. Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

Das **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg** äußert in seiner erneuten Stellungnahme vom 26.01.2021, dass bei Berücksichtigung nachfolgender Anregungen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist hier auf eine eigeschränkte Versorgungssicherheit mit Trinkwasser hin und verweist auf eine wesentliche Überschreitung der Trinkwassermenge im Jahr 2018. Aus diesem Grunde soll die Versorgungssicherheit regelmäßig durch den Wasserversorger geprüft werden und der geplante Notverbund mit dem Markt Pleinfeld zügig auf den Weg gebracht werden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die zur Neuverbescheidung anstehenden abgelaufenen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Misch- und Niederschlagswasser in diverse Gewässer in einem gesammelten Antrag dem WWA Nürnberg zur Prüfung vorliegt.

Auch ist die Neuversiegelung zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung durch z.B. Begrünungsmaßnahmen, Mulden oder eine Versickerung bzw. einer teilweisen Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW usw.) anzustreben. Wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, "kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden".

Eine Einschränkung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser liegt in Röttenbach nicht vor, da die Überschreitung der Trinkwassermenge 2018 durch einen Wasserverlust, verursacht durch den Leitungsbau in der Rother / Weißenburger Straße, einem größeren Rohrbruch über Monate in der Mühlstettener Straße sowie durch anlagenspezifischen eigenen Wasserverbräuche (Saugbehälter reinigen, Spülwasser, Leitung spülen, Schiebertausch etc.) nachvollziehbar zu begründen ist. Diese Ursachen waren ausschließlich 2018 feststellbar, wurden bereits

behoben bzw. waren einmalig. Die Einschränkung des WWA Nürnberg zur Sicherheit der Wasserversorgung wird zurückgewiesen.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung sind die dargelegten Hinweise zur NwFreiV und TRENGW wie auch die formulierten Maßnahmen zur Stärkung der Verdunstung und Versickerung in den textlichen Festsetzungen bereits dargestellt.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (Abwasserbeseitigung) bzw. nicht mehr akut (Wasserversorgung 2018).

Nach Klärung mit dem Wasserwirtschaftsamt (Verweis auf die erneute Stellungnahme vom 26.01.2021) stehen dem Bebauungsplan nun keine wichtigen wasserwirtschaftlichen Aspekte entgegen. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Von Seiten des Landratsamtes Roth wird festgestellt, dass der Entwurf im Rahmen der erneuten Beteiligung überarbeitet wurde. Dem Planungsentwurf in der Fassung vom 08.07.2020 kann jedoch "auf der Grundlage der Stellungnahme des WWA Nürnberg vom 05.11.2020 aktuell nicht zugestimmt werden. Außerdem muss davon ausgegangen werden, dass bei kommenden Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Erschließung als nicht gesichert beurteilt werden muss".

Dem WWA Nürnberg liegt mittlerweile eine prüffähige Gesamtplanung für den Bereich Fünfteilholz, Gewerbegebiet, Lerchenfeld vor. Die vorgenannte Stellungnahme vom 05.11.2020 wurde mit Schreiben vom 26.01.2021 erneuert. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg äußert in seiner erneuten Stellungnahme vom, dass bei Berücksichtigung der geäußerten Anregungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken mehr bestehen.

Eine Einschränkung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser liegt in Röttenbach nicht vor, da die Überschreitung der Trinkwassermenge 2018 durch einen Wasserverlust, verursacht durch den Leitungsbau in der Rother / Weißenburger Straße, einem größeren Rohrbruch über Monate in der Mühlstettener Straße sowie durch anlagenspezifischen eigenen Wasserverbräuche (Saugbehälter reinigen, Spülwasser, Leitung spülen, Schiebertausch etc.) nachvollziehbar zu begründen ist. Diese Ursachen waren ausschließlich 2018 feststellbar, wurden bereits behoben bzw. waren einmalig. Bezüglich der Abwasserbeseitigung sind die dargelegten Hinweise zur NwFreiV und TRENGW wie auch die formulierten Maßnahmen zur Stärkung der Verdunstung und Versickerung in den textlichen Festsetzungen bereits dargestellt.

Die Hinweise der erneuten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (Abwasserbeseitigung) bzw. nicht mehr akut (Wasserversorgung 2018). Bei kommenden Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Erschließung als gesichert beurteilt werden.

Die nachfolgenden Einwände des LRA (kursiv) wurden mit Email vom 28.01.2021 zurückgenommen und sind nicht mehr relevant.

Seitens des **SG 44 "Wasserrecht"** des LRA wird hierzu Folgendes ausgeführt: "Für den Bereich der Wasserversorgung liegt dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 30.10.2009 zur Entnahme von Grundwasser zum Zweck der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus den Brunnen I- III für die Entnahmemenge von max. 310.000 m³/a vor. Wie die Überschreitung der Entnahmemenge aus dem Jahr 2018 zeigt (321.288 m³), sind die Kapazitäten mit dem bestehenden Wasserrecht bei Trockenperioden bereits ausgeschöpft. Ein Notverbund mit anderen Wasserversorgern besteht nicht.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem und über eine Trennkanalisation in ein Rückhalteteich mit Klärfunktion abgeleitetem Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet 10 ist am 31.12.2016 abgelaufen. Auch die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet "Fünfteilholz I" ist zum 31.12.2019 abgelaufen. Ein Neuantrag für die notwendigen Erlaubnisse zur Niederschlagswasserableitung liegt jeweils nicht vor.

Eine Überrechnung der Mischwasserbehandlung im Entsorgungsgebiet des Zweckverbandes wurde eingereicht. Die zugrundeliegenden Erlaubnisse werden Ende des Jahres auslaufen".

Weiter wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg vom 05.11.2020 verwiesen. Hier ist ein schlüssiges Gesamterschließungskonzept gefordert. "Aufgrund der fehlenden wasserrechtlichen Voraussetzungen insbesonders im Hinblick auf die Abwasser – einschließlich Niederschlagswasser-entsorgung kann der Änderung derzeit nicht zugestimmt werden."

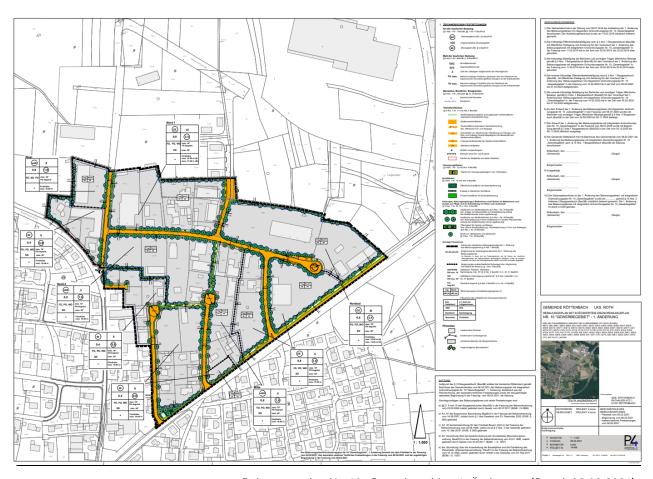
Nach Klärung mit dem Wasserwirtschaftsamt (Verweis auf die erneute Stellungnahme vom 26.01.2021 und der Rücknahme der Einwände des Landratsamtes mit Email vom 28.01.2021) stehen dem Bebauungsplan nun keine wichtigen wasserwirtschaftlichen Aspekte entgegen.

Zur weiteren Planung wird von Seiten des Landratsamtes Roth wird angemerkt, dass im Rahmen der Bebauung des "neuen Mischgebietes" die Verträglichkeit mit den gewerblichen Nutzungen nachzuweisen ist. (Nr. 4.3 der Begründung). Hierzu weist das LRA darauf hin, "dass die Grundlage der Beurteilung des Gewerbelärms die TA-Lärm ist. Soweit die danach zulässigen Werte im MI nicht eingehalten werden kann es erforderlich werden, die Bebauung im Mischgebiet entsprechend zu planen (z.B. keine zu öffnenden Fenster in Fassaden mit evtl. Überschreitungen)".

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Punkt 4.3. der Begründung wird wie folgt ergänzt: "Grundlage zur Beurteilung des Gewerbelärms bei den Bauvorhaben ist die TA Lärm. Soweit die danach zulässigen Werte im Mischgebiet nicht eingehalten werden kann es erforderlich werden, die Bebauung im Mischgebiet durch die Gebäudestellung bzw. mit aktiven / passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. keine zu öffnenden Fenster, indirekte Belüftung, Fassadendämmung etc.) entsprechend zu gestalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen".

Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 08.22.2021 wurde die 1 Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" in der Sitzung des Gemeinderates am 08.02.2021 als Satzung beschlossen



Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet, 1. Änderung, (Stand: 08.02.2021)

# 8 <u>Ausfertigung des Bebauungsplanes</u>

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" 1. Änderung
besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung und den
textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 08.02.2021 sowie der hier vorliegenden Begründung mit
Umweltbericht.

Röttenbach, den .....

Thomas Schneider Erster Bürgermeister