

# GEMEINDE RÖTTENBACH

## BBP/GOP NR. 17 „AM FÜNFTTEILHOLZ II“, 2. ÄNDERUNG

---

Begründung zur 2. Änderung, Umweltbericht



Stand: 10.07.2017

letztmalig geändert am 10.07.2017

---

**Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung**

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82

**P4**  
projekt

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Ziele zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17</b>         | <b>3</b> |
| 1.1      | Anlass der Aufstellung   | 3        |
| 1.2      | Planungserfordernis  | 3        |
| 1.3      | Ziele und Leitgedanken   | 4        |
| 1.4      | Beschlussfassung   | 4        |
| <b>2</b> | <b>Bestandsbeschreibung</b>  | <b>5</b> |
| 2.1      | Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches  | 5        |
| 2.2      | Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)   | 5        |
| 2.3      | Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung   | 5        |
| 2.4      | Verkehrsanbindung, Erschließung  | 5        |
| 2.5      | Leitungsträger   | 6        |
| 2.6      | Emissionen/Immissionen   | 6        |
| 2.7      | Kanalbindung, Oberflächenwasser  | 6        |
| 2.8      | Wasserversorgung   | 6        |
| 2.9      | Bauverbotszonen/Freihaltezonen   | 6        |
| 2.10     | Belastungen und Bindungen  | 6        |
| <b>3</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>7</b> |
| 3.1      | Einleitung   | 7        |
| 3.1.1    | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes  | 7        |
| 3.1.2    | Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts  | 7        |
| 3.1.3    | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung                                | 8        |
| 3.2      | Vorgelagerte Verfahren   | 9        |
| 3.3      | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 9        |
| 3.3.1    | Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch   | 10       |
| 3.3.2    | Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz  | 11       |
| 3.3.3    | Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden   | 13       |
| 3.3.4    | Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft   | 13       |
| 3.3.5    | Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung   | 14       |
| 3.3.6    | Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter   | 15       |
| 3.3.7    | Wechselwirkungen   | 15       |
| 3.4      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  | 15       |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 3.5      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  | 16        |
| 3.5.1    | Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch  | 16        |
| 3.5.2    | Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Bebauungsplanänderung, Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Rahmen des Artenschutzes | 17        |
| 3.5.3    | Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden  | 20        |
| 3.5.4    | Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft  | 21        |
| 3.5.5    | Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung  | 21        |
| 3.5.6    | Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  | 22        |
| 3.5.7    | Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen  | 22        |
| 3.6      | Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)   | 22        |
| 3.6.1    | Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:   | 22        |
| 3.6.2    | Alternative Baukonzepte  | 22        |
| 3.7      | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken  | 22        |
| 3.8      | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)   | 23        |
| 3.9      | Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens  | 23        |
| 3.10     | Zusammenfassung  | 24        |
| <b>4</b> | <b>Planung</b>   | <b>25</b> |
| 4.1      | Einleitung   | 25        |
| 4.2      | Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  | 25        |
| 4.3      | Grünordnerische Belange  | 25        |
| 4.4      | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität  | 26        |
| <b>5</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz“</b>  | <b>26</b> |
| <b>6</b> | <b>Ablauf der Planung</b>  | <b>27</b> |
| 6.1      | Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)   | 27        |
| 6.2      | Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)   | 27        |

## **1 Anlass und Ziele zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17**

### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ im Nordosten von Röttenbach soll auf ca. 6,4 ha das neue Zentrallager der Firma HTI Gienger, einem Großhändler für Rohre für Industrie und Tiefbau, entstehen. Zur Realisierung einer Bebauung sollen hier die bestehenden Flächennutzungen teilweise geändert werden. Neben dem flächengleichen Tausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Qualität<sup>1</sup> in der Größenordnung von ca. 2.800 m<sup>2</sup> wird die hier eingeplante Erschließungsstraße mit Wendeanlage nicht mehr benötigt und größtenteils aufgelassen und in das Gewerbegrundstück integriert.

Weiter werden, neben der Anpassung der Erschließungsachse und der Hochwasserrückhaltebecken an die konkrete Projektierung bzw. an den tatsächlichen Bestand, die von der zentralen von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Erschließungsachse ausgehenden Stichstraßen, aufgrund der veränderten Nachfrage, ebenfalls nicht mehr benötigt und daher aufgelassen. In diesem Zuge wird ebenfalls die Ortsumgehung und Verlagerung der Bundesstraße 2 im Süden sowie die nicht mehr bestehende Hopfenkultur im Norden des Plangebietes berücksichtigt und die ehemals notwendigen Bauverbotszonen aufgehoben. Zusätzlich wird im Nordwesten des Plangebietes der flächenbezogene Schalleistungspegel nach Vorgabe der Gemeinde von 60 dB(A) tags auf 55 dB(A) tags für einen Teilbereich reduziert.

Für die Änderung der Erschließung und die Verlagerung der landwirtschaftlichen Fläche sowie der Hochwasserrückhaltebecken sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist die 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 17 erforderlich.

Das Planblatt und die weiteren textlichen Festsetzungen werden insoweit aktualisiert, dass die nicht mehr benötigten Bauverbotszonen Berücksichtigung finden. Weiter wird von den Festsetzungen das Baukörper von mehr als 600 m<sup>2</sup> Grundfläche in der Fassade und in der Firsthöhe durch einen Rücksprung von mindestens 0,8 m gegliedert sein müssen und einer Begrenzung der Zufahrten pro Grundstück auf zwei Zufahrten<sup>2</sup> Abstand genommen, da sich diese Festsetzungen in der Realität als nicht praktikabel erwiesen haben.

**Alle weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen der Grünordnung werden für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen.**

### **1.2 Planungserfordernis**

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde sich neue Einnahmequellen zu erschließen und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze zu entwickeln, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Anpassung dieser Gewerbegebietsfläche zur Realisierung des Zentrallagers der Firma HTI Gienger.

Weiter werden aufgrund der veränderten Nachfrage die o.g. Stichstraßen nicht mehr benötigt. Aus der Notwendigkeit der Gemeinde Erschließungskosten zu minimieren und durch optimierte Grundstückszuschnitte Neuansiedlungen von Gewerbe zu ermöglichen und neue Einnahmequellen zu generieren werden diese aufgelassen und in die Gewerbegrundstücke integriert.

In diesem Rahmen werden weiter die Erschließungsanlagen, Hochwasserrückhalteeinrichtungen und Bauverbotszonen an den tatsächlichen Bestand angepasst.

---

<sup>1</sup> Beide Flächen sind derzeit (April 2015) Ackerland

<sup>2</sup> Pkt.1.3.3 und 1.4.3 (teilweise) der weiteren textlichen Festsetzungen des BBP Nr.17

### 1.3 Ziele und Leitgedanken

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

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Realisierung des Zentrallagers
- im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen. Bei der in Aussicht genommenen Realisierung des Zentrallagers<sup>3</sup> ist insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht zu nehmen.

### 1.4 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 11.05.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2015 mit Fristsetzung bis 02.11.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.11.2015 bis 18.12.2015.
- Die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat Röttenbach in seiner Sitzung am 13.03.2017 abgewogen und den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2017 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.03.17 bis 10.05.2017 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 05.04.2017 bis 10.05.2017.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2017 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ in der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2017 als Satzung beschlossen.

---

<sup>3</sup> Das Anpassen der Hochwasserrückhalteanlagen an den tatsächlichen Bestand sowie der flächengleiche Tausch von derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzten Flächen gleicher Qualität sind für die Ziele und Leitgedanken des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 sowie der 2. Änderung zu dieser Planung von untergeordneter Bedeutung.

## 2 **Bestandsbeschreibung**

Alle Aussagen betreffen ausschließlich den Änderungsbereich.

### 2.1 **Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches**

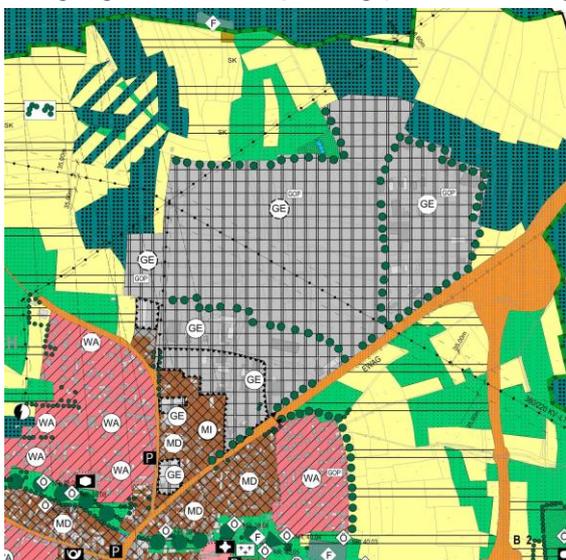
Der Änderungsbereich befindet vollständig im bestehenden Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II im Nordosten der Gemeinde Röttenbach. Da der gesamte Bereich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist wird auf eine weitere Beschreibung im Detail verzichtet<sup>4</sup>.

Die Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 23,5 ha.

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen betroffen:

Fl.-Nrn. 513/2; 513/3; 513/4; 513/5; 513/6; 513/7; 513/8; 513/9; 514; 515; 516; 517; 518; 519; 519/2; 519/3; 520; 521; 522; 523; 524; 532; 532/2; 533; 534; 535; 537; 538; 540; 541; 542; 542/2; 542/3; 542/4; 542/5; 543; 544; 545/46; 547; 548; 552; 553; 554; 584; 586; 586/2; 587; 588; 645; 646; 646/1 847/15; 847/17

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



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

### 2.3 **Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung**

Die Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit noch als Ackerland und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet kaum Höhendifferenzen auf und kann als eben bezeichnet werden.

### 2.4 **Verkehrsanbindung, Erschließung**

Der Änderungsbereich ist direkt an die bestehende Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“ und „Seefeld“ und somit an das Erschließungssystem von Röttenbach angebunden. Dementsprechend ist eine unproblematische Anbindung, gerade für den Fernverkehr gegeben, da eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

Die interne Erschließung erfolgt über die bereits eingeplante von Nordost nach Südwest verlaufende Erschließungsachse. Die bisher hier abzweigenden geplanten Stichstraßen nach Norden und Süden werden zurückgenommen und in die Gewerbegrundstücke integriert. Die Anbindung erfolgt direkt an die Erschließungsstraße. Negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem des Gewerbegebietes bestehen nicht.

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhalteanlagen sowie die hier angrenzende Feldflur werden über einen Flurweg nach Osten an das bestehende Wegesystem angebunden. Die Verbindung wird im Planblatt dargestellt.

<sup>4</sup> Auf die Ausführungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 17 wird verwiesen.

## **2.5 Leitungsträger**

Das Plangebiet wird von zwei Überlandleitungen (380/220-kV) von Südosten nach Nordwesten durchzogen. An der nördlichen Gebietsgrenze des Plangebietes verlief eine 20 kV Leitung der N-Ergie. Die Leitung wurde erdverlegt. Des Weiteren verläuft eine Abwasserdruckleitung von Osten nach Westen durch das Planungsgebiet und bindet an den bestehenden Mischwasserkanal in der Verlängerung des Niedermauer Weges im Westen des Plangebietes an. Die Abwasserdruckleitung wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes in den Straßenraum verlegt und in Ihrem Bestand nicht in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.6 Emissionen/Immissionen**

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

## **2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser**

Das Gewerbegebiet Am Fünfteilholz II wird im Trennsystem entwässert und an den bestehenden Kanal in der Zeppelinstraße angeschlossen.

Das für das Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz" erstellte Bodengutachten kann inhaltlich auch für das Plangebiet "Am Fünfteilholz II" verwendet werden<sup>5</sup>. Demzufolge ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering. Demnach wurde im Bebauungsplan eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser nicht festgesetzt. Dennoch sollte nach Möglichkeit eine Versickerung/Rückhaltung (Zisternen) auf dem Baugrundstück im Einzelfall geprüft und angestrebt 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**

Die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind zu berücksichtigen.

Die Freihaltezonen von 35 m beiderseits der Leitungssachse der 380/220 kV-Leitungen bzw. die Bauverbotszonen um den Mastbereich sind weiterhin zu berücksichtigen.

## **2.10 Belastungen und Bindungen**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

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

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

---

<sup>5</sup> Aussage Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 04.2000 (im Rahmen der Erstellung des BBP/GOP „Am Fünfteilholz II“).

### 3 Umweltbericht

#### 3.1 Einleitung

##### 3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ im Nordosten von Röttenbach soll durch Anpassungen der geplanten Erschließung eine Baufläche für das neue Zentrallager der Firma HTI Gienger, einem Großhändler für Rohre für Industrie und Tiefbau, bereitgestellt werden.

In diesem Zuge erfolgen neben dem flächengleichen Tausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Qualität<sup>6</sup> in einer Größenordnung von ca. 2.800 m<sup>2</sup> und der Reduzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im nordwestlichen Änderungsbereich<sup>7</sup> weiter die aktuelle Darstellung der bestehenden und geplanten Hochwasserrückhaltebecken, die Anpassung der notwendigen Bauverbotszonen<sup>8</sup> sowie die Anpassung der internen Erschließung an den tatsächlichen Bedarf durch das Auflassen von zwei Stichstraßen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Größe von ca. 23,5 ha.

Von den Festsetzungen, dass Baukörper von mehr als 600 m<sup>2</sup> Grundfläche in der Fassade und in der Firsthöhe durch einen Rücksprung von mindestens 0,8 m gegliedert sein müssen und der Begrenzung der Zufahrten pro Grundstück auf zwei Zufahrten<sup>9</sup> wird Abstand genommen, da sich diese Festsetzungen in der Realität als nicht praktikabel erwiesen haben.

**Die weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung werden für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen. 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 nicht.**

##### 3.1.2 Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und des Umweltberichts

Gemäß §§ 2 und 2 a des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes<sup>10</sup>. Der Umweltbericht muss den formalen Anforderungskriterien nach § 2 a und der Anlage 1 des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2 a entsprechen. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführt.

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

- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden,
- Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie Angaben zur Bevölkerung in diesem Bereich, soweit die Beschreibung und die Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist,

---

<sup>6</sup> Zur Zeit Ackerflächen (04.2015)

<sup>7</sup> Im Nordwesten Teil des Plangebietes wird der flächenbezogene Schalleistungspegel nach Vorgabe der Gemeinde von 60 dB(A) tags auf 55 dB(A) tags reduziert.

<sup>8</sup> Die Bundesstraße im Südosten wurde verlegt, die Hopfenkultur im Norden aufgelassen

<sup>9</sup> Pkt.1.3.3 und 1.4.3 (teilweise) der weiteren textlichen Festsetzungen des BBP Nr.17

<sup>10</sup> Es handelt sich hier bereits um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nutzungsart und Nutzungsintensität werden im Änderungsbereich beibehalten. Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich berührt. Dennoch wird zur Verdeutlichung des hohen Stellenwertes der Belange des Natur- und Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, um mit den im Beteiligungsprozess gewonnenen Erkenntnissen der Umweltbehörden insgesamt eine umweltfachlich gesicherte Informationsgrundlage zu diesem Bebauungsplan zu erhalten.

- Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit möglich ausgeglichen werden sollen,
- Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden,
- Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben.

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert.

**Auf das Scopingverfahren<sup>11</sup> wird verzichtet, da die Grundzüge der Planung bezogen auf die umweltrelevanten Belange bereits vorliegen und durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert werden.**

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

### 3.1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### ▪ Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB beachtet<sup>12</sup>.

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

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

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

---

<sup>11</sup> Liegen für den Bauleitplan entsprechende Vorentwürfe bzw. planerische Eckpunkte vor, die die Intention und räumliche Lösung erkennen lassen leitet die Gemeinde die Umweltprüfung mit dem sog. „Scoping“ und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) ein“. Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. Der Umweltbericht baut auf den Ergebnissen des Scopings auf.

<sup>12</sup> Für den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 2000 wurde gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen die, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt. „Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet wurde in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gemäß dem § 246 (6) BauGB „Länderöffnungsklausel zur Aussetzung bis 31.12.2000“ die Anwendung des § 8a BNatSchG ausgesetzt“. Es wird durch die Bebauungsplanänderung von keinem weiteren Ausgleich ausgegangen.

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

▪ **Fachplanungen und Verordnungen**

Biotopkartierung:

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

Altlastenkartierung:

Es sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

▪ **Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen**

Landschaftsplan, Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als direkt übergeordnete Planung stellt das hier untersuchte Plangebiet bereits als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dar.

Bebauungsplanung

Vorliegender Umweltbericht greift die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 schon geäußerten Anregungen der umweltrelevanten Behörden auf und ergänzt bzw. präzisiert diese, soweit sich aufgrund des Planungsfortschritts neue Aspekte im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ergeben.

Das beabsichtigte Zentrallager ist im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes durchführbar. Die Anpassung der internen Erschließungsanlagen und Hochwasserrückhaltung und der flächengleiche Tausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Qualität und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung haben keine Auswirkungen auf die bestehenden umweltbezogenen Zielsetzungen.

### 3.2 Vorgelagerte Verfahren

Es wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Zentrallager der Firma HTI Gienger im Vorfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung überprüft<sup>13</sup>. Vorliegender Umweltbericht greift die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens<sup>14</sup> unter Punkt 3.3.2 Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere und Pflanzen auf.

### 3.3 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 die im rechtskräftigen BBP/GOP Nr. 17 bestehenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen zu beurteilen.

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.

<sup>13</sup> „Für den kurzfristig geplanten Bauantrag eines Zentrallagers der Fa. HTI Gienger auf den Flurstücken 538, 540, 542, 545 und 547 im Geltungsbereich des Bebauungsplans forderte die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Roth die Kontrolle der noch unbebauten Flächen auf möglicherweise bodenbrütende Vogelarten. Die Begehung der Fläche wurde am 03.06.2015 durchgeführt“.

<sup>14</sup> ANUVA, Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zur „Baugenehmigung des Zentrallagers HTI Gienger / 2. Änderung der Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 der Gemeinde Röttenbach, Nürnberg 22.06.2015.

- 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 **üblicherweise** drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. **In diesem speziellen Fall wird die Beurteilung in Bezug zu den Auswirkungen der Bebauungsplanänderung um das Kriterium „unerheblich“ ergänzt.**

### 3.3.1 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich stellt bereits ein Gewerbegebiet dar, wurde aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung von der angrenzenden Bevölkerung kaum für Freizeitaktivitäten genutzt und besitzt so ausschließlich geringe Bedeutung für die Erholung der umliegenden Bevölkerung. Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen nicht vor. Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich nach unserem Kenntnisstand in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der durch die Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde.

#### Auswirkungen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauungsplanänderung Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Erholung: Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes in diesem Bereich ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche von geringer Bedeutung. Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt die Bebauungsplanänderung keine Rolle, da der gesamte Änderungsbereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und in Bezug auf die Erholungseignung keine Veränderungen bestehen.

Verkehrslärmimmissionen: Durch das geplante Zentrallager wird ein für ein Gewerbegebiet verhältnismäßiger Anliegerverkehr generiert. Die Belastung wird als unerheblich eingestuft, da eine unproblematische Anbindung, gerade für den Fernverkehr gegeben ist und eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen ausgeschlossen werden kann.

Gewerbegeräuschimmissionen: Aufgrund der im Nordwesten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 die Schallemissionen für die einzelnen Baufelder zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in dem benachbarten Wohngebiet eingeschränkt. Grundlage hierfür sind die weiteren schalltechnischen Untersuchungen des Institutes für Bauphysik, Schwarzenbruck, Inh. G. Zeitler vom 02.06.2000. Die Flächen wurden hierfür in Zonen unterteilt, um eine Optimierung der maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erreichen. Dabei wurden in mehreren Schritten die Pegel in den einzelnen Zonen variiert, so dass sich insgesamt eine noch mit den Grundsätzen der DIN 18005 verträgliche Situation in der Nachbarschaft ergibt. Nach Rücksprache mit dem LRA Roth –Immissionsschutz- und Klärung des Sachverhalts im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Fünfteilholz II“ wurde zur Einhaltung der Orientierungswerte im Gewerbegebiet selbst ein Tagesflächenschalleistungspegel von 60 dB (A) / qm festgesetzt. "Bei Beachtung dieser Beschränkungen ist die vorgesehene Nutzung des Plangebietes mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes verträglich." Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden im Geltungsbereich der 2. Änderung beibehalten bzw. im nordwestlichen Teil nach Angaben der Gemeinde auf 55 dB(A) tags gesenkt. Somit

wird keine weitere Belastung sondern eher die Verringerung einer möglichen Beeinträchtigung der im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung erwartet und weiterhin von einer Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Nutzung ausgegangen.

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

#### Ergebnis

Die durch die Bebauungsplanänderung ausgehenden Wirkungen sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können ausgeschlossen werden, da die hierzu relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen werden.

**Zusätzliche durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufene Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen werden nicht erwartet. Es ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.**

### 3.3.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

#### **Schutzgut Tiere Pflanzen**

##### Beschreibung

Der Änderungsbereich stellt bereits ein Gewerbegebiet dar. Das Arten- und Lebensraumpotential wird derzeit noch durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Naturausstattung haben sich während des Zeitraumes der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Bebauungsplanänderung insbesondere in Bezug zu den heimischen Vogel- und Tierarten hinsichtlich des Artenschutzes keine Änderungen ergeben.

##### Auswirkungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen<sup>15</sup>.

##### Ergebnis

**Nachteilige Umweltauswirkungen für Tier- und Pflanzenwelt werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erwartet.**

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird für den 23,5 ha großen Änderungsbereich keine erneute<sup>16</sup> Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung<sup>17</sup> durchgeführt, da die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzt und die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung für den Änderungsbereich hierfür vollinhaltlich übernommen werden. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am

---

<sup>15</sup> Die Integration von versiegelten Verkehrsflächen in die jeweiligen Gewerbegrundstücke wird als nicht relevant bzgl. der Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere betrachtet, da die grünordnerischen Festsetzungen in den Gewerbegrundstücken mit den Festsetzungen entlang der Erschließungsstraße als gleichwertig angesehen werden.

<sup>16</sup> Der Bereich der Bebauungsplanänderung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Nr. 17 behandelt. Der Flächentausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Nutzung und gleicher Qualität (derzeit Ackerland) in einer Größe von 2.800m<sup>2</sup> im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes besitzt ebenfalls keine Auswirkungen und wird nicht weiter behandelt.

<sup>17</sup> Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch weitere grünordnerische Festsetzungen teilweise im Baugebiet auszugleichen.

Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen bleiben bestehen<sup>18</sup>.

**Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.**

#### **Artenschutz**

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens<sup>19</sup> wurde bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes ein Feldlerchenbrutpaar nachgewiesen.

„Bei der Begutachtung der noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte ein Feldlerchenbrutpaar westlich der Flurstücke, auf denen das Zentrallager errichtet werden soll, erfasst werden. Der genutzte Lebensraum dieser Art liegt damit außerhalb des Bereichs des geplanten Baus für das Zentrallager. ...

Die Feldlerche brütet mit einem Brutpaar im Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung<sup>20</sup>. ... Eine direkte Beschädigung eines besetzten Brutplatzes wird durch die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf die Monate August bis März erreicht. Damit entstehen keine Verbotstatbestände gem. dem Schädigungsverbot.

Baubedingte Störungen sind für die Feldlerche nicht populationsrelevant, da zum einen die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit stattfindet und zum anderen nur ein Brutpaar der lokalen Population im Gemeindegebiet Röttenbach betroffen ist. Nach der Bebauung sind im Geltungsbereich keine Lebensräume dieser Art mehr vorhanden. Damit können auch betriebsbedingte Störungen ebenso wie eine signifikante Erhöhung der Mortalität ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. dem Störungs- und Tötungsverbot sind nicht einschlägig“.

**Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist somit mit dem Brutplatz der Feldlerche ein für den Artenschutz wertvoller Bereich vorhanden, der bei Überbauung zu kompensieren ist.**

„Vorhabenbedingt kommt es damit zur Überbauung eines Brutplatzes der Feldlerche. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Kontext muss daher eine CEF-Maßnahme durchgeführt werden ....“<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Für den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 2000 wurden die, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt. „Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet wurde in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gemäß dem § 246 (6) BauGB „Länderöffnungsklausel zur Aussetzung bis 31.12.2000“ die Anwendung des § 8a BNatSchG ausgesetzt“. Es wird durch die Bebauungsplanänderung von keinem weiteren Ausgleich ausgegangen.

<sup>19</sup> ANUVA, Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zur „Baugenehmigung des Zentrallagers HTI Gienger /2. Änderung der Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 der Gemeinde Röttenbach, Nürnberg 22.06. 2015.

<sup>20</sup> „Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Telefonat mit Frau Schleicher am 16.06.2015) ist für die Erteilung des Bauantrags für das Zentrallager der Fa. HTI Gienger keine weitere Betrachtung des Artenschutzrechts notwendig. Jedoch muss das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG im Zuge der weiteren Planung der noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich angewendet werden“.

<sup>21</sup> Die geplanten Maßnahmen werden unter Punkt 3.5.2 „ geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ gemäß des Kurzgutachtens dargestellt und in den Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie auf dem Planblatt fixiert.

### 3.3.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich stellt bereits (rechtlich) ein Gewerbegebiet dar. Der entsprechende Versiegelungsgrad und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt<sup>22</sup>.

#### Auswirkungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden.<sup>23</sup>

#### Ergebnis

**Nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden im Bereich der Bebauungsplanänderung nicht erwartet. Es ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.**

### 3.3.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich stellt bereits (rechtlich) ein Gewerbegebiet dar. Da die Fläche derzeit noch nicht bebaut ist, ist der Bereich als Kaltluftentstehungsgebiet von mikroklimatischer Bedeutung für die dicht angrenzende Gewerbebebauung. Die entsprechenden Auswirkungen<sup>24</sup> wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in den Kompensationsbedarf eingestellt.

#### Auswirkungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ kommt es zu keinen weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.<sup>25</sup>

#### Ergebnis

Durch die bereits bestehenden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung wird das Aufheizen von Gebäuden vermieden bzw. reduziert. Neben dem gestalterischen Aspekt wirkt sich eine sinnvolle Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stäuben an der Blattoberfläche), auf die Wasserrückhaltung und auf die Geräuschreduzierung im Gewerbegebiet aus. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen bzw. Betriebsanlagen ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

**Entsprechend der Bestandssituation sind negative Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Klima und Luft nicht vorhanden. Es ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.**

---

<sup>22</sup> Die Integration von versiegelten Verkehrsflächen in die jeweiligen Gewerbegrundstücke wird als nicht relevant bzgl. der Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Boden betrachtet.

<sup>23</sup> Die durch die Bebauungsplanänderung ausgehenden Wirkungen sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Hierzu sind im Bebauungsplan Nr. 17 bereits Festsetzungen, die auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt reagieren, formuliert. Durch Maßnahmen wie z.B. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Grundstück, Bereitstellung von Pflanzflächen, Aussagen zur Begrünung z. B. von Stellplätzen o.ä. werden diese Auswirkungen größtmöglichst reduziert. Die hier relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung für den Änderungsbereich werden vollinhaltlich übernommen werden.

<sup>24</sup> Baubedingt werden größere Flächen verändert. Die momentan noch vorhandene relativ hohe Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die Bebauung und die Lagerflächen insgesamt, stark reduziert. Als mögliche Folgen sind u.a. Beeinträchtigungen des Klimas wie Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit zu nennen. Die Funktion des bisher unbebauten Gebietes, zumindest als lokales Kaltluftentstehungsgebiet, geht weitgehend verloren.

<sup>25</sup> Die durch die Bebauungsplanänderung ausgehenden Wirkungen sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die hier relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung für den Änderungsbereich werden vollinhaltlich übernommen werden.

### 3.3.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich stellt bereits (rechtlich) ein Gewerbegebiet dar. Aufgrund der topographischen Situation und des im Norden angrenzenden Waldbestandes kann bis auf einen Teilbereich von ca. 2,5 ha im Nordosten des Geltungsbereiches eine Fernwirksamkeit nahezu ausgeschlossen werden.

Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen<sup>26</sup> berücksichtigt. Änderungen sind nicht veranlasst.

Im Hinblick auf die Erholungseignung spielt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Rolle, da er bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Auch die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes in diesem Bereich war als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche von geringer Bedeutung.

#### Auswirkungen

Durch die Realisierung des bereits rechtskräftigen Gewerbegebietes kommt es zur Überbauung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, da ein landschaftlicher Freiraum entfällt und gewerblichen Charakter annimmt. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der Bebauung.

Durch den Beibehalt der grünordnerischen Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und die Begrenzung der Gebäudehöhen im rechtskräftigen Bebauungsplan, kann von geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen und eine Fernwirksamkeit nahezu ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis

Entsprechend der festgesetzten Eingrünungen und der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit zu beurteilen. **Entsprechend der Bestandssituation (bestehender rechtskräftiger BBP) sind negative Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung nicht vorhanden. Es ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.**

---

<sup>26</sup> Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper begrenzt bleibt, wurden, aufgrund der topographischen Situation sowie des unterschiedlichen Grünbestandes, zwei Nutzungsschablonen mit verschiedenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für den relativ ebenen, ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Bereich der Nutzungsschablone A wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 und die Obergrenze der Firsthöhe auf 13,0 m über OK-Erschließungsstraße festgesetzt. Des Weiteren gilt hier die, nach § 17 BauNVO festgesetzte Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4, um so eine größtmögliche Variabilität für die zukünftigen Nutzer des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Für den sich größtenteils auf dem Anstieg zu einem ca. 8 m höher gelegenen Plateau befindlichen Bereich der Nutzungsschablone B wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Obergrenze der Firsthöhe auf 7,0 m über talseitige OK- natürliches Gelände festgesetzt. Neben einer topographisch angepassten Reduzierung der Gebäudehöhen wird hier die Grundflächenzahl auf 0,5 vermindert und die maximale Gebäudegrundfläche auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt. Weiter werden hier Geländesprünge nur bis zu 1,00 m und die Gestaltung von Stützmauern als begrünte Trockenmauern zugelassen. Durch die Festsetzung, dass 50 % des Grundstückes zu begrünen sind und dass alle 150 m<sup>2</sup> eine Baumpflanzung zu erfolgen hat wird eine parkähnliche Grüngestaltung erzielt, die durch einen Bauungsvorschlag auf dem Planblatt dargestellt ist.

Durch die festgesetzte, lockerere und niedrigere Bebauung, sowie einer landschaftsgerechten, parkähnlichen Eingrünung des Gewerbegebietes werden fernwirksame Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild größtmöglichst minimiert.

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

#### Beschreibung / Auswirkungen

Der Änderungsbereich stellt bereits (rechtlich) ein Gewerbegebiet dar. Der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und kompensiert. Die im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden flächenmäßig und qualitativ beibehalten<sup>27</sup>.

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

#### Ergebnis

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

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

### 3.3.7 Wechselwirkungen

Der Änderungsbereich stellt bereits (rechtlich) ein Gewerbegebiet dar.

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

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

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung würde bei Nichtdurchführung weiterhin gewerblich genutzt. Das Zentrallager würde vermutlich an einem anderen Standort realisiert werden. Weiter würden Erschließungsstraßen ohne Relevanz errichtet.

---

<sup>27</sup> Der Flächentausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Nutzung und gleicher Qualität (derzeit Ackerland) in einer Größe von 2.800m<sup>2</sup> im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes besitzt keine negativen Auswirkungen.

### **3.5 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.<sup>28</sup>

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, wurde gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 15 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes<sup>29</sup> bereits entschieden.

#### **3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch**

##### **Schallimmissionen**

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

Zur Beurteilung der Schallemissionen und zur Bemessung der sich daraus ergebenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die angrenzenden Siedlungsflächen wurde bei der Planung des Bebauungsplanes „Am Fünfteilholz II“ eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hinsichtlich der lärmschutztechnischen Anforderungen für die Bebauungsplanänderung wurde ebenfalls auf die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung des Institutes für Bauphysik, Schwarzenbruck, Inh. G. Zeitler vom 02.06.2000, zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 verwiesen. Durch die Übernahme der flächenbezogenen Schalleistungspegel des bestehenden Gewerbegebietes „Am Fünfteilholz II“ bzw. durch die Reduzierung in einem Teilbereich von tags 60 auf 55 dB (A) / qm wird von keiner weiteren Belastung sondern unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Bundesstraße verlegt wurde eher von einer Verbesserung der Lärmsituation zur im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen.

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

##### **Lufthygiene**

Die Bebauungsplanänderung hat keine negativen Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung.

**Die bestehenden Maßnahmen gleichen die Lärmbeeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus. Ein zusätzlicher Abwägungsbedarf durch die Bebauungsplanänderung besteht nicht.**

---

<sup>28</sup> Realisierbare Alternativstandorte bestehen im Gemeindegebiet von Röttenbach nicht. Eine grundsätzliche Vermeidbarkeit des Eingriffs besteht somit nicht.

<sup>29</sup> Für den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 2000 wurden die, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt. „Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet wurde in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gemäß dem § 246 (6) BauGB „Länderöffnungsklausel zur Aussetzung bis 31.12.2000“ die Anwendung des § 8a BNatSchG ausgesetzt“. Es wird durch die Bebauungsplanänderung von keinem weiteren Ausgleich ausgegangen.

### 3.5.2 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Bebauungsplanänderung, Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Rahmen des Artenschutzes

#### Bebauungsplanänderung

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Flächen versiegelt oder teilversiegelt. Ein zusätzlicher Eingriff besteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht<sup>30</sup>.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird **keine erneute**<sup>31</sup> Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung<sup>32</sup> durchgeführt, da die Bebauungsplanänderung keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzt und die relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen werden. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf sowie die entsprechende Vorgehensweise zum Ausgleich bleiben bestehen<sup>33</sup>. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.

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

#### **Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher**

- Zur Begrünung der Flächen zur äußeren Umgrenzung wird die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste festgesetzt. Der Baumanteil beträgt dabei 30%.
- Zur Begrünung der Flächen zur internen Gliederung wird eine Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Artenauswahlliste in lockerer Gliederung festgesetzt. Der Baumanteil beträgt dabei 30%.
- Zur Begrünung der privaten Stellplatzflächen ist alle 5 Stellplätze ein Laubbaum in einer Pflanzscheibe von mind. 8 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
- Zur Begrünung der weiteren unbebauten Bereiche wird pro 300 m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Baum gepflanzt.

<sup>30</sup> Die Integration von versiegelten Verkehrsflächen in die jeweiligen Gewerbegrundstücke wird als nicht relevant bzgl. der Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere betrachtet, da die grünordnerischen Festsetzungen in den Gewerbegrundstücken mit den Festsetzungen entlang der Erschließungsstraße als gleichwertig angesehen werden.

<sup>31</sup> Der Flächentausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Nutzung und gleicher Qualität in einer Größe von 2.800m<sup>2</sup> im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes besitzt ebenfalls keine negativen Auswirkungen. Es wird durch die Bebauungsplanänderung von keinem weiteren Ausgleich ausgegangen.

<sup>32</sup> Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch weitere grünordnerische Festsetzungen teilweise im Baugebiet auszugleichen.

<sup>33</sup> Für den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 2000 wurden die, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt. „Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet wurde in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gemäß dem § 246 (6) BauGB „Länderöffnungsklausel zur Aussetzung bis 31.12.2000“ die Anwendung des § 8a BNatSchG ausgesetzt“.

### **Dachbegrünung**

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

### **Fassadenbegrünung**

- Fassaden sind nach 5 m geschlossener Fläche zu begrünen.

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

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

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

**Die angeführten Maßnahmen gleichen zusammen mit den bereits im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten ermittelten Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt weitestgehend aus. Ein zusätzlicher Abwägungsbedarf durch die Bebauungsplanänderung besteht nicht.**

### **Artenschutz**

Unabhängig von der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens<sup>34</sup> bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes ein Feldlerchenbrutpaar nachgewiesen<sup>35</sup>. **Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist somit mit dem Brutplatz der Feldlerche ein für den Artenschutz wertvoller Bereich vorhanden, der vor einer Überbauung zu kompensieren ist.**

„Vorhabenbedingt kommt es damit zur Überbauung eines Brutplatzes der Feldlerche. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Kontext muss daher eine CEF-Maßnahme durchgeführt werden...“

“Die CEF-Maßnahme muss zum Eintritt des Eingriffs funktionieren, d.h. sie muss im Vorfeld der Bebauung durchgeführt werden“

**Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung festgesetzt:**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung**

„Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme“:

#### Baufeldfreimachung:

Die Baufeldfreimachung findet ausschließlich außerhalb der Nestbau-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit der Feldlerche und damit nur in den Monaten August bis März statt.

---

<sup>34</sup> ANUVA, Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zur „Baugenehmigung des Zentrallagers HTI Gienger /2. Änderung der Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 der Gemeinde Röttenbach, Nürnberg 22.06. 2015.

<sup>35</sup> „Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Telefonat mit Frau Schleicher am 16.06.2015) ist für die Erteilung des Bauantrags für das Zentrallager der Fa. HTI Gienger keine weitere Betrachtung des Artenschutzrechts notwendig. Jedoch muss das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG im Zuge der weiteren Planung der noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich angewendet werden“.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

„Für die Feldlerche sind verschiedene Maßnahmentypen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Kontext möglich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth<sup>36</sup> können folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Anlage von Feldlerchenfenster:

„Felderchenfenster entstehen durch die Anlage von kleinen, nicht eingesäten Lücken in den Anbauflächen (idealerweise Wintergetreidefelder, kein Mais oder Raps): Die Lerchenfenster sollten eine Fläche von etwa ca. 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Ideal sind Lerchenfenster in Ackerschlägen mit mindestens 5 ha. Die Fenster sollten durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine entwickelt werden und nicht durch Herbizideinsatz. Nach der Ansaat können sie im normalen Bewirtschaftungsprozess bearbeitet werden. Für den Ausgleich im Rahmen der Bebauung im Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“ sollten 3 Fenster in einem mindestens 3 ha großen Ackerschlag angelegt werden“.

Anlage von Blüh- und/oder Brachestreifen:

„Blüh- oder Brachestreifen sollten mindestens 6 m besser bis zu 10 m breit sein. Sie entstehen durch aus der Nutzungnahme von ackerbaulich genutzten Bereichen entweder durch Selbstbegrünung oder durch Ansaat von verschiedenen Saatgutmischungen. Selbstbegrünung ist v.a. auf mageren Böden vorzuziehen. Sinnvoll ist es in jedem Fall bei einer Ansaat darauf zu achten, dass der Aufwuchs nicht zu dicht kommt. Die Feldlerche benötigt bei der Nestanlage eine maximale Bodenbedeckung von 50 %“.

Für den Ausgleich im Rahmen der Bebauung im Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“ sollten 2 Streifen mit zusammen mindestens 1.000m<sup>2</sup> Größe angelegt werden<sup>37</sup>.

„Die Anlage von Blüh- oder Brachestreifen ist der Anlage von Feldlerchenfenstern als CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz Nr. II“ vorzuziehen (Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde).

Die CEF-Maßnahme muss zum Eintritt des Eingriffs funktionieren, d.h. sie muss im Vorfeld der Bebauung durchgeführt werden.“

***Im Bebauungsplan wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth folgende Blüh- und/oder Brachestreifen als CEF-Maßnahmen in der Zuordnungsfestsetzung festgelegt:***

Es werden Blühstreifen in einer Größe von 1.000m<sup>2</sup> angelegt. „Der Blühstreifen wird zunächst auf Flurnummer 378 bzw. 377 Gemarkung Röttenbach angelegt. Wird der Blühstreifen an einer anderen Fläche angelegt, so ist zunächst die Eignung der Fläche mit dem Landratsamt Roth abzuklären. Die Gemeinde überprüft die Anlage der Blühfläche mehrere Male pro Jahr“<sup>38</sup>.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht grundsätzlich Einverständnis<sup>39</sup>.

---

<sup>36</sup> Telefonat des Gutachters des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens mit Frau Schleicher am 22.06.2015

<sup>37</sup> Nach Absprache mit dem Gutachter des artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens.

<sup>38</sup> Vereinbarung der Gemeinde Röttenbach zur Erstellung und Pflege von Blühstreifen vom 13.02.2017

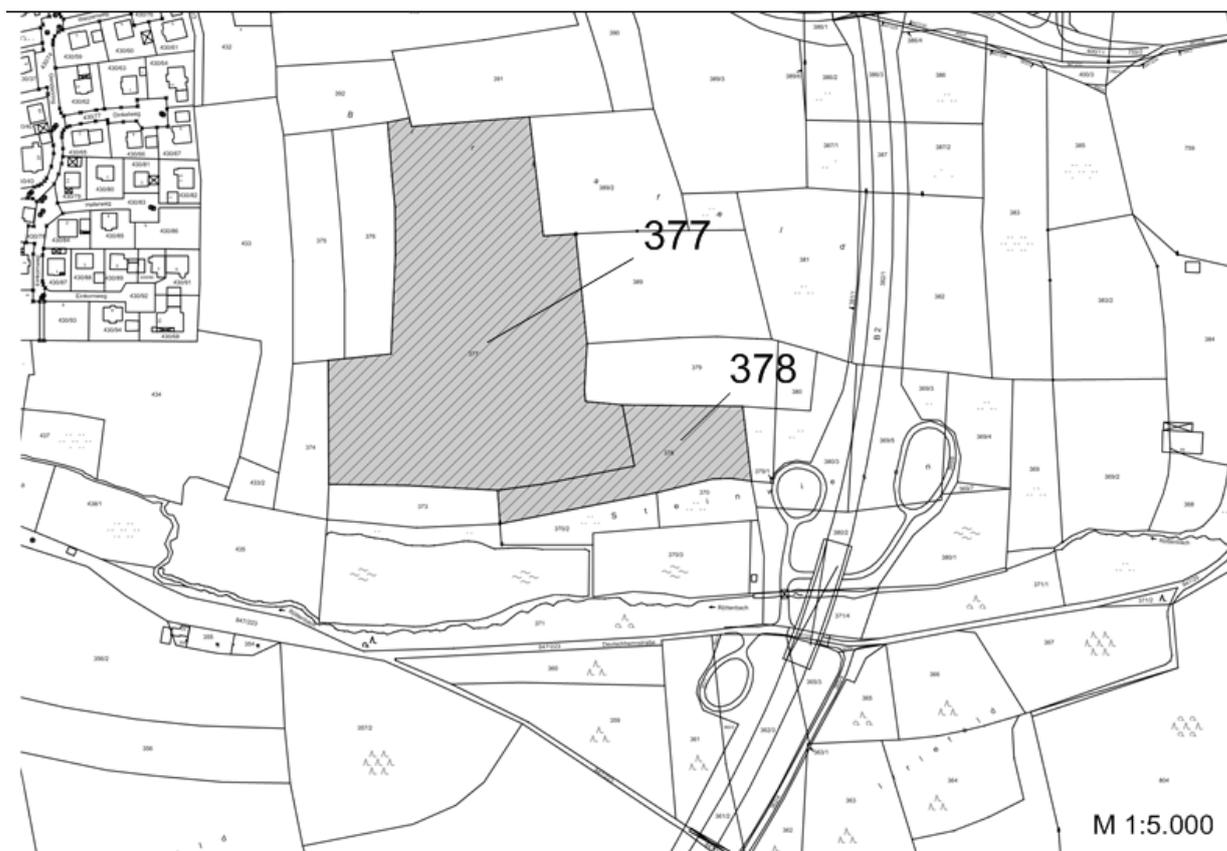
<sup>39</sup> „Mit der vorgelegten Vereinbarung besteht grundsätzlich Einverständnis, jedoch ist auch die Gemeinde verpflichtet, wenn sie den Vertrag kündigt für eine neue CEF-Maßnahme /-fläche zu sorgen. Im Rahmen der CEF-Maßnahme/Blühstreifen (für verloren gegangenen Lerchenlebensraum) muss jährlich folgendes dokumentiert werden:

- Herstellung der Fläche (in Lageplan einzuzeichnen)
- Der Aufwuchs muss niedrig gehalten werden
- Es ist ein Monitoring für zumindest 5 Jahre vorzunehmen. Hierbei ist zu überprüfen, ob die Maßnahme von den Lerchen angenommen wird und ob notfalls Anpassungen vorzunehmen sind

Diese Dokumentation ist jährlich unaufgefordert der UNB vorzulegen“.

Schreiben des Landratsamtes Roth. Natur und Immissionsschutz, 14.02.2017

Artenschutz - Anlage von Blühstreifen (vgl. Punkt 4.1 der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan:  
Flächen für CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstabstände  
Flur Nrn. 377 und 378; Gemarkung Röttenbach



**Die angeführten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen für den verloren gegangenen Lerchenlebensraum ausgleichen.**

### 3.5.3 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden

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

Das für das Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz" erstellte Bodengutachten kann inhaltlich auch weiterhin für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Am Fünfteilholz II" verwendet werden<sup>40</sup>. Demzufolge ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens als gering einzuschätzen. Der unverzügerte Abfluss des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen ist daher nicht vollständig vermeidbar. Demnach wurde im Bebauungsplan eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser auf dem Grundstück nicht zwingend festgesetzt. Dennoch soll das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen nach Möglichkeit auf dem Privatgrund in geeigneter Form versickert oder in Zisternen gesammelt werden. Ausreichend dimensionierte, nicht versiegelte Randbereiche werden im Bebauungsplan bereitgestellt. Weiter sind Maßnahmen wie Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser in Rigolen und Rückhaltebecken oder Dachbegrünungen im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung festgesetzt und minimieren diese Auswirkungen größtmöglichst.

Weitere Möglichkeiten zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen und von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplätze. Hier werden versickerungsfähige Beläge,

<sup>40</sup> Aussage Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 04.2000 im Rahmen der Erstellung des BBP/GOP „Am Fünfteilholz II“.

bestehend als wasser- und luftdurchlässigem Pflaster eingesetzt. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

**Der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden ist zumindest im Bereich der vollversiegelten Gebäudeflächen nicht ausgleichbar und wurde mit entsprechendem Gewicht in den Abwägungsprozess zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eingestellt. Die angeführten Maßnahmen gleichen zusammen mit den bereits im Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten ermittelten Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen aus. Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Ein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht nicht.**

### 3.5.4 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft

Durch die bereits festgesetzte Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan werden diese Flächen für die Schutzgüter Klima und Luft kaum mehr positive Funktionen wahrnehmen. Die unvermeidbare Beeinträchtigung des Kleinklimas (Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchtigkeit) stellt jedoch wegen der untergeordneten funktionalen Bedeutung der betroffenen Flächen keine bedeutsame Beeinträchtigung für den Klima- bzw. Lufthaushalt dar. Die in der Bebauungsplanänderung geplante Rücknahme von Erschließungsstraßen und Integration dieser Flächen in die Baugrundstücke hat hier keine Auswirkungen

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

**Die angeführten Maßnahmen gleichen die Beeinträchtigungen des Lufthaushaltes für die Region weitgehend aus. Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Ein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht nicht.**

### 3.5.5 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Qualität.

Durch die qualifizierte Grünordnung mit der Festlegung von Grünstreifen für eine hochwertige Randeingrünung des Gewerbegebietes und einer sorgfältigen Durchgrünung der Flächen wird durch die landschaftliche Einbindung eine Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert.

Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper begrenzt bleibt, wurden, aufgrund der topographischen Situation sowie des unterschiedlichen Grünbestandes, zwei Nutzungsschablonen mit verschiedenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für den relativ ebenen, ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Bereich der Nutzungsschablone A wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 und die Obergrenze der Firsthöhe auf 13,0 m über OK-Erschließungsstraße festgesetzt. Des Weiteren gilt hier die, nach § 17 BauNVO festgesetzte Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4, um so eine größtmögliche Variabilität für die zukünftigen Nutzer des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Durch Neuanlage von Gehölzbeständen auf den jeweiligen Grundstücken und insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen lassen sich so die vorhabenbedingten Verluste weitgehend kompensieren.

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

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund des Verlustes von Flächen einer Landschaftsbildeinheit mit nachrangiger Bedeutung als gering einzuschätzen. **Die angeführten Maßnahmen, die auch im Verfahren der 2. Änderung des BBP/GOP gültig sind gleichen die Beeinträchtigungen auf Landschaft und natürliche Erholungseignung weitgehend aus. Die Bebauungsplanänderung hat somit keinen negativen Einfluss auf Ortsgestalt, Landschaft und Erholungseignung.**

### **3.5.6 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

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

### **3.5.7 Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen**

Durch die Realisierung des Gewerbegebietes stehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/ Klima/Landschaft und Mensch. Diese Wechselwirkungen sind nicht zu minimieren. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

**Insgesamt besitzen die Wechselwirkungen durch die Änderungen innerhalb des Gewerbegebietes keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Luft/ Klima/ Landschaft und Mensch. Feststellbare Beeinträchtigungen aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich nicht.**

## **3.6 Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)**

### **3.6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Fünfteilholz II“ stellt bereits ein rechtskräftiges Gewerbegebiet dar. Realisierbare Alternativstandorte insbesondere im Hinblick auf bereits entwickelte Gewerbeflächen in Röttenbach und die Verkehrssituation bestehen nicht.

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde sich neue Einnahmequellen zu erschließen und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze zu entwickeln, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Bereitstellung dieser Gewerbegebietsfläche.

### **3.6.2 Alternative Baukonzepte**

Die Bebauung des Gewerbegebietes im Änderungsbereich ist in einem Teilbereich abhängig von der konkreten Nutzung als Zentrallager. Alternative Bau- und Erschließungskonzepte bestehen nicht.

## **3.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für die Beurteilung der Eingriffsregelung der Bayerische Leitfaden verwendet<sup>41</sup>. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der bestehende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

---

<sup>41</sup> Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzt und die relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen werden. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die Vorgehensweise zur Durchführung bleiben bestehen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.

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

**Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bestehen jedoch durch die Bebauungsplanänderung keine feststellbaren Beeinträchtigungen, so dass weitere tiefergehende Untersuchungen unverhältnismäßig erscheinen.**

### 3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

Weiter ist zur Sicherung eines intakten Ortsbildes die Neuanlage von Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenze sowie die entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Parkplatzflächen zur Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu prüfen. Art, Umfang und Zeitpunkt der Prüfung bestimmt die Kommune selbst.

Bezogen auf den Artenschutz wird die Anlage der Blühstreifen (CEF-Maßnahme) für verloren gegangenen Lerchenlebensraum jährlich dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

### 3.9 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung stellt bereits ein rechtskräftiges Gewerbegebiet dar. Die relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung werden für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen.

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

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ wurden die Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 14 Abs. 1 BNatSchG dargestellt und in einem Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten im Einzelnen beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür war der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel war und ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch grünordnerische Festsetzungen teilweise im Baugebiet auszugleichen.

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzt. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf bleibt bestehen<sup>42</sup>.

**Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.**

**Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Risiken für die Umwelt. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.**

<sup>42</sup> Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die Vorgehensweise zur Durchführung bleiben bestehen.

### 3.10 Zusammenfassung

Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ im Nordosten von Röttenbach soll durch Anpassungen der geplanten Erschließung eine Baufläche für das neue Zentrallager der Firma HTI Gienger, einem Großhändler für Rohre für Industrie und Tiefbau, bereitgestellt werden. In diesem Zuge erfolgen neben dem flächengleichen Tausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Qualität (derzeit Ackerflächen) in einer Größenordnung von ca. 2.800 m<sup>2</sup>, die Darstellung der bestehenden und geplanten Hochwasserrückhaltebecken sowie die Anpassung der internen Erschließung an den tatsächlichen Bedarf durch Auflassen von zwei Stichstraßen im geplanten Erschließungssystem. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Größe von ca. 23,5 ha.

**Die relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung werden für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen. 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 nicht.**

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde sich neue Einnahmequellen zu erschließen und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze zu entwickeln, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Anpassung dieser Gewerbegebietsfläche zur Realisierung des Zentrallagers der Firma HTI Gienger im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“.

Weiter werden aufgrund der veränderten Nachfrage die o.g. Stichstraßen nicht mehr benötigt. Aus der Notwendigkeit der Gemeinde Erschließungskosten zu minimieren und durch optimierte Grundstückszuschnitte Neuansiedlungen von Gewerbe zu ermöglichen und neue Einnahmequellen zu generieren werden diese aufgelassen und in die Gewerbegrundstücke integriert. In diesem Rahmen werden die Erschließungsanlagen, Hochwasserrückhalteanlagen und Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszonen angepasst.

Alternativstandorte im Sinne der Entwicklung von Arbeitsplätzen und der städtebauliche Situation auch im Hinblick auf die Verkehrssituation bestehen nicht.

Die Grundzüge der weiteren Entwicklung von Röttenbach in diesem Bereich sind bereits durch den wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geklärt. Vorhaben dieser Qualität sind bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung realisierbar. Ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.

Durch die Verlagerung versiegelter Erschließungsstraßen in die Gewerbeflächen bei Beibehalt des bestehenden Baurechts als Gewerbegebiet werden keine weiteren über das bestehende Maß auch heute schon hervorgerufenen möglichen Beeinträchtigungen erwartet.

Durch die vollständige Berücksichtigung der bestehenden qualifizierten Grünordnung mit der Festlegung von Grünflächen für eine hochwertige Randeingrünung des Gewerbegebietes, einer sorgfältigen Durchgrünung dieser Fläche und der Höhenbegrenzung der Baukörper wird eine Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auch weiterhin auf ein Mindestmaß reduziert. Dementsprechend wird der ermittelte und bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 durchgeführte Ausgleich beibehalten<sup>43</sup>.

Im dem zur Baugenehmigung des Zentrallagers erstellten artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens<sup>44</sup> wurde im Untersuchungsraum ein Feldlerchenpaar nachgewiesen. „Vorhabenbedingt kommt es damit zur Überbauung eines Brutplatzes der Feldlerche. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Kontext wird daher mit der Anlage von **Blühstreifen** eine entsprechende CEF-Maßnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth durchgeführt. Die angeführte Maßnahme gleichen die Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionalität aus.“

**Nachzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind. Insgesamt kann von der Umweltverträglichkeit ausgegangen werden.**

<sup>43</sup> Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die Vorgehensweise zur Durchführung bleiben bestehen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.

<sup>44</sup> ANUVA, Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zur Baugenehmigung des Zentrallagers HTI Gienger / 2. Änderung der Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 der Gemeinde Röttenbach, Nürnberg 22.06.2015

## 4 **Planung**

### 4.1 **Einleitung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ umfasst im zentralen Bereich des Bebauungsplanes eine ca. 23,5 ha große Fläche auf der neben einer Reduzierung des geplanten Erschließungssystem und Anpassung an die bestehenden und geplanten Hochwasserrückhalteanlagen durch das Verlagern von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Qualität innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von ca. 2.800 m<sup>2</sup> ein Zentrallager realisiert werden soll.

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

### 4.2 **Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

**Die relevanten<sup>45</sup> planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden für den Planbereich der Erweiterung vollinhaltlich übernommen.**

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

Durch den Beibehalt der flächenbezogenen Schalleistungspegel des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 17 von tags 60 dB (A) / qm und nachts 50 bzw. 40 dB (A) / qm sowie der Reduzierung von tags 60 auf 55 dB (A) / qm in einem Teilbereich wird von keiner weiteren Belastung sondern eher von einer Verbesserung zur im Süden angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen.

### 4.3 **Grünordnerische Belange**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Aufgrund der 2. Änderung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Änderungsbereich bleibt 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 nicht.**

---

<sup>45</sup> Die weiteren textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen BBP/GOP Nr. 17 werden insoweit aktualisiert, dass Baukörper von mehr als 600 m<sup>2</sup> Grundfläche in der Fassade und in der Firsthöhe durch einen Rücksprung von mindestens 0,8 m nicht mehr gegliedert sein müssen und das von einer Begrenzung der Zufahrten pro Grundstück auf zwei Zufahrten Abstand genommen wird, da sich diese Festsetzungen in der Realität als nicht praktikabel erwiesen haben.

#### 4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

„Die Feldlerche brütet mit einem Brutpaar im Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung. Vorhabenbedingt kommt es damit zur Überbauung eines Brutplatzes der Feldlerche<sup>46</sup>“. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im räumlichen Kontext muss daher eine CEF-Maßnahme im Vorgriff auf eine Bebauung durchgeführt werden<sup>47</sup>.

Neben der Festsetzung zur Vermeidung<sup>48</sup>, dass eine Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Nestbau-, Bebrütungs- und Aufzuchtzeit<sup>49</sup> der Feldlerche erfolgen darf erfolgen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) in der Zuordnungsfestsetzung durch die Anlage von Blühstreifen<sup>50</sup> auf den Grundstücken FL.-Nrn. 378 und 377 Gemarkung Röttenbach als CEF Maßnahme.

**Die Zuordnungsfestsetzung der CEF-Maßnahmeerfolgte in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth.**

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

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung liegt bereits im Gewerbegebiet Nr. 17 „Am Fünfteilholz II wurde bereits naturschutzrechtlich behandelt<sup>51</sup>. Durch das Auflassen von Stichstraßen im geplanten Erschließungssystem und Integration in die Gewerbegrundstücke sowie der flächengleiche Tausch von landwirtschaftlichen Flächen gleicher Qualität erfolgt kein Eingriff, der eine Änderung der bereits erfolgten Ermittlung von Ausgleich und Ersatz für diesen Bereich begründet.

Des Weiteren wird auf den vorangegangenen Umweltbericht verwiesen.

<sup>46</sup> ANUVA, Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zur Baugenehmigung des Zentrallagers HTI Gienger / 2. Änderung der Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 der Gemeinde Röttenbach, Nürnberg 22.06.2015

<sup>47</sup> Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Telefonat mit Frau Schleicher am 16.06.2015) ist für die Erteilung des Bauantrags für das Zentrallager der Fa. HTI Gienger keine weitere Betrachtung des Artenschutzrechts notwendig. Jedoch muss das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG im Zuge der weiteren Planung der noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich angewendet werden.

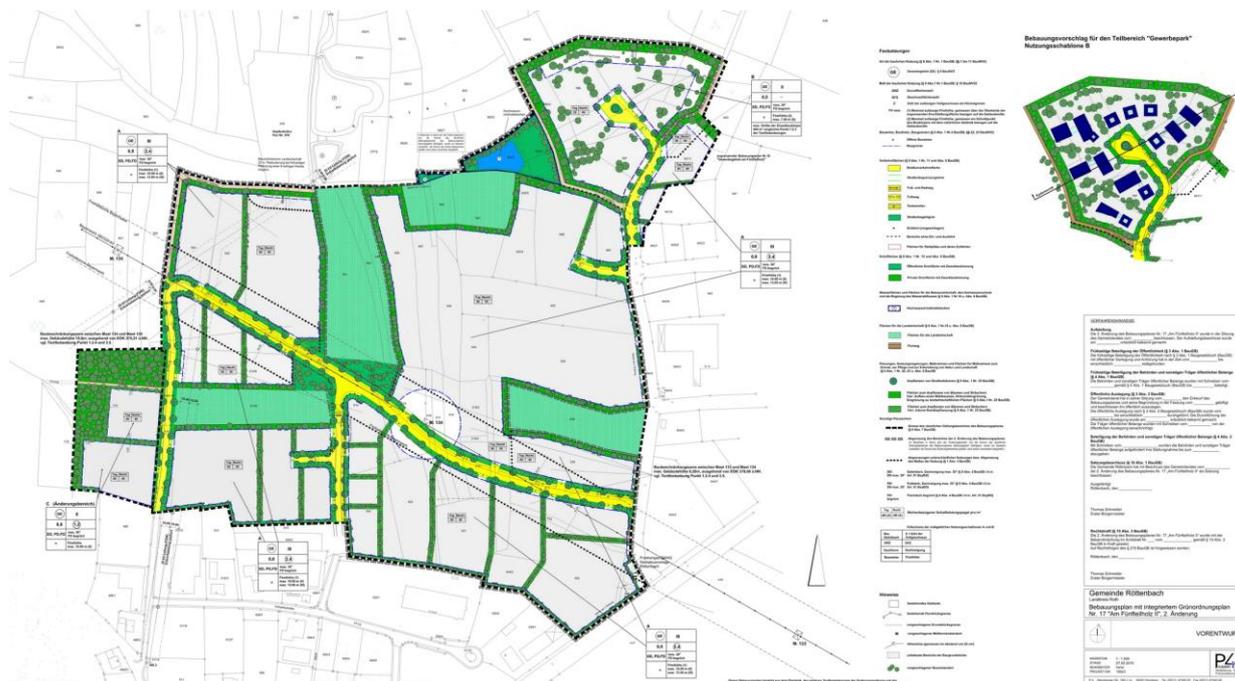
<sup>48</sup> Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Baufeldfreimachung.

<sup>49</sup> Nur in den Monaten August bis März

<sup>50</sup> „Blüh- oder Brachestreifen sollten mindestens 6 m besser bis zu 10 m breit sein. Sie entstehen durch aus der Nutzungnahme von ackerbaulich genutzten Bereichen entweder durch Selbstbegrünung oder durch Ansaat von verschiedenen Saatgutmischungen. Selbstbegrünung ist v.a. auf mageren Böden vorzuziehen. Für den Ausgleich im Rahmen der Bebauung im Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“ sollten 2 Streifen mit zusammen mindestens 1.000m<sup>2</sup> Größe angelegt werden

<sup>51</sup> Für den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aus dem Jahr 2000 wurden die, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt. „Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet wurde in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gemäß dem § 246 (6) BauGB „Länderöffnungsklausel zur Aussetzung bis 31.12.2000“ die Anwendung des § 8a BNatSchG ausgesetzt“. Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzt und die relevanten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und die Festsetzungen zur Grünordnung für den Änderungsbereich vollinhaltlich übernommen werden. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und die Vorgehensweise zur Durchführung bleiben bestehen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.

## 6 Ablauf der Planung



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 2. Änderung, Vorentwurf Stand: 11.05.2015/ 29.06.2015)

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

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 16.11.2015 bis 18.12.2015. Anregungen und Bedenken gingen nicht ein.

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

An der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ wurden insgesamt 29 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 30.09.2015 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 02.11.2015. gem. BauGB § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Ansbach
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Landratsamt Roth
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Ansbach
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg

- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen keine Äußerungen zur Planung ein:<sup>52</sup>

- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bund Naturschutz, Roth
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Vermessungsamt Schwabach
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger Georg Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein

Insgesamt gingen in diesem Beteiligungsverfahren lediglich klarstellende Hinweise zur Planung ein, Bedenken oder Einwände gegen die Planung bestanden nicht.

Von **Seiten des Landratsamtes Roth** wurde darauf hingewiesen, dass das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes noch nicht vollends abgeschlossen sei und dieses vor Beendigung 2. Änderungsverfahrens abgeschlossen werden sollte. Daneben folgten Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser, zu Anforderungen für die Aufstellung von Müllgefäßen zur Abholung durch die Sammelfahrzeuge sowie zu den notwendigen Festsetzungen zum Artenschutz.

Die Festsetzungen zum Artenschutz sind erfolgt<sup>53</sup>, ebenso wurde eine Fläche für Müllgefäße im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die **Main-Donau-Netzgesellschaft**, die **Telekom** sowie das **Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF)** wiesen auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hin.

Das **Wasserwirtschaftsamt** bat um Überprüfung der Kapazität des Hochbehälters hinsichtlich einer gesicherten Versorgung mit Frischwasser. Die Kapazität des Hochbehälters wurde geprüft. Gemäß dem Wasser und Abwasserzweckverband Rezattal ist die Versorgungssicherheit gegeben<sup>54</sup>.

Seitens des **Landesamtes für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege)** wurde gebeten den bestehenden Hinweis auf Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zur Bodendenkmalpflege um den Wortlaut des Artikels 8, Absatz 1 zu ergänzen.

**Sämtlichen Hinweisen wurde nachgegangen, die gemachten Angaben wurden sofern nicht bereits enthalten, in die Planung aufgenommen. Weiter wurden Flächenanpassungen im Bereich der nördlichen Betriebszufahrt sowie im Bereich des Grünstreifens südlich des Regenrückhaltebeckens<sup>55</sup> redaktionell vorgenommen.**

---

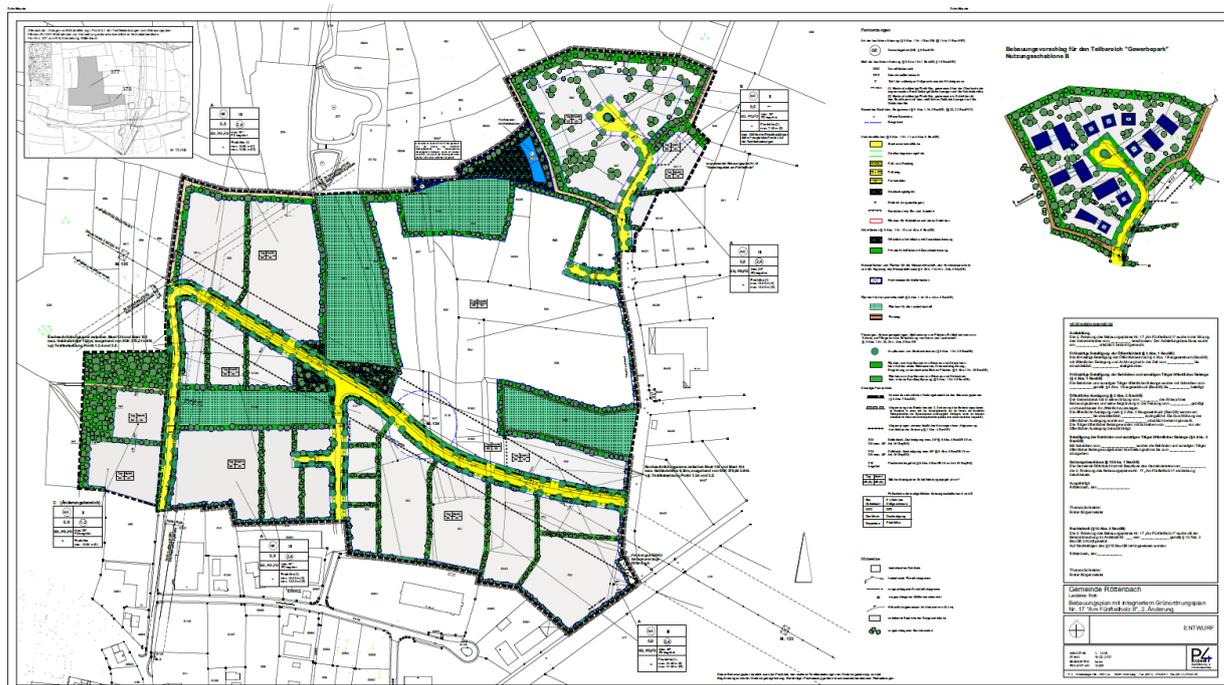
<sup>52</sup> Die Gemeinde Röttenbach geht in diesen Fällen davon aus, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

<sup>53</sup> Es wurden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Flächen für Blühstreifen festgesetzt auf Fl.-Nr. 378 und 377 Gemarkung Röttenbach festgesetzt.

<sup>54</sup> „Der Wasserverbrauch im Gebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbands Brombachsee ist seit Jahren deutlich rückläufig. Die Kapazität der Hochbehälter war ausreichend hoch, als eine deutlich größere Menge an Wasser benötigt wurde.“ (Stellungnahme des WAZw-Rezattal im Rahmen des Abwägungsprozesses, 20.11.2015)

<sup>55</sup> Reduzierung des Grünstreifens von 10m auf 6m

Die o.g. Inhalte / Regelungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 13.03.2017 abgewogen und insgesamt zugestimmt. Weiter wurde die öffentliche Auslegung (3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) beschlossen.



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 2. Änderung, Entwurf Stand: 13.03.2017

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.04.2017 bis 10.05.2017. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. **Änderungen in der Planung bestehen nicht.**

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

Es wurden insgesamt 31 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 29.03.2017 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 10.05.2017 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- 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
- 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
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg VGN,
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband Wasserversorgung Frankischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

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

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 13.03.2017 stehen öffentliche Belange ihres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen.

Das Gesundheitsamt verweist nochmals auf die im vorhergehenden Verfahrensschritt abgegebene Stellungnahme.

Von Seiten der UNB wird nochmals darauf hingewiesen, dass der 2. Änderung zugestimmt werden, wenn die CEF-Maßnahmen umgehend umgesetzt und vor Ort hergestellt sind. Die konkreten Flächen in einem Lageplan einzutragen und dem Landratsamt zu melden. Weiter sind die CEF-Maßnahmen jährlich zu dokumentieren und die Protokolle mit Fotos der UNB unaufgefordert zukommen zu lassen. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Aufwuchs niedrig und lückig zu halten ist und für mindestens 5 Jahre ein Monitoring erforderlich wird, wobei zu überprüfen ist, ob die Flächen von den Lerchen angenommen werden und ob notfalls Korrekturen erforderlich sind.

Neben einer redaktionellen Ergänzung (Im Entwurf der "weiteren textlichen Festsetzungen" sollte zur Eindeutigkeit in Ziffer 1.6.1 Satz 2 noch Art. 58 BayBO (Freistellungsverfahren) aufgenommen werden) werden weitere Hinweise zum Beteiligungsverfahren und weiteren Verfahren bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes bzw. zu den ordnungsgemäßen Ausfertigungen und der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegeben.

Der Bebauungsplan wird redaktionell ergänzt. Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes wurde bereits berücksichtigt. Die Hinweise zu den CEF-Maßnahmen sowie zum weiteren Verfahren bzw. zu den ordnungsgemäßen Ausfertigungen und der Bekanntmachung des Bebauungsplanes werden berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Das **Bayerische Landesamt Abt. Bodendenkmalpflege** weist auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme hin. Weiter wird nach Rücksprache der Gemeinde Röttenbach mit dem Landesamt (bzgl. Bodendenkmal im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17) mit Schreiben vom 13.06.2017 (P-2015-1628-2\_S6) festgestellt, dass „das Bodendenkmal aus der Denkmalliste gestrichen wird und die Stellungnahme des BLfD vom 5 Mai 2017 (P-2015-1682-2) auf einer bereits zu diesem Zeitpunkt veralteten Grundlage erstellt wurde, die nun aber korrigiert ist. Es wird jedoch um Beachtung gebeten, dass bei der Verwirklichung des im Bereich der Flurstücke FlstNr. 551, 552, 553 (sowie randlich in FlstNr. 55211, 553/1 und 847116) weiterhin Bodendenkmäler zu vermuten sind. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen der Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG. Für die Überprüfung der Vermutung kann das BLfD die Unterstützung aus dem Modellprojekt Denkmalfeststellung im Vermutungsfall (DFV) zusagen. Sollte sich dabei die erwartete schlechte Befunderhaltung bestätigen, entstehen für die Gemeinde und/oder den Bauwerber durch den Einsatz des BLfD keine zusätzlichen Kosten. Ein entsprechender denkmalschutzrechtlicher Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan redaktionell eingearbeitet.

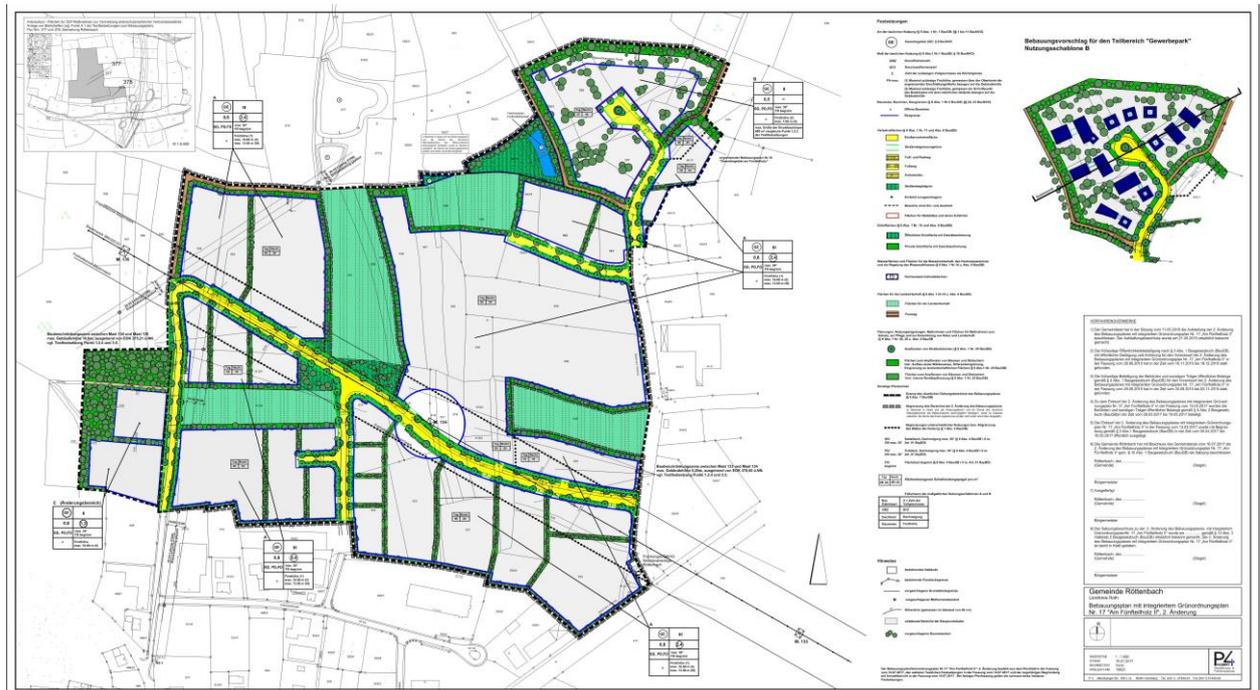
Die **Main-Donau-Netzgesellschaft** und die **Deutsche Telekom** verweisen auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen und bitten um weitere Beteiligung. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Bezüglich der Abwasserentsorgung wurde von Seiten **des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg** auf die Notwendigkeit der Erstellung einer Sanierungsplanung für die Leistungsfähigkeit der Kläranlage, der Mischwasserbehandlungsanlagen und des Kanalnetzes bis zum Ablauf der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis zum 31.12.2020 sowie um die eventuelle Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei separater Ableitung von Oberflächenwasser im Plangebiet hin. Der Wasser- und Abwasserzweckverband plant bereits seit mehreren Jahren wie die Abwasserbeseitigung nach 2020 sichergestellt werden kann. Mittlerweile wurde beschlossen, dass eine Überleitung des Abwassers mit Fremdreinigung in Georgensgmünd realisiert wird. In diesem Zusammenhang wurden durch den Verband die notwendigen Rückhaltevolumina und Orte überprüft, da die Grundlagen die für die gehobene wasserrechtliche Erlaubnis 1997 erhoben wurden nicht mehr aktuell sind. Die geforderten Berechnungen werden als Gesamtpaket dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vorgelegt werden. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Das **Staatliche Bauamt, Nürnberg** stimmt der der Planung zu wenn die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz erfolgt und das Staatliche Bauamt als Baulastträger der Bundesstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand dieses Bauleitplanes sind trägt. Weiter bittet das Staatliche Bauamt um Übersendung eines rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung). Da die Grundstücke ausschließlich über das Ortsstraßennetz erschlossen werden, die Klärung von etwaigen Kostenfragen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist und das Staatliche Bauamt die gewünschten Unterlagen erhält, ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

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

**Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2017 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II in der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2017 als Satzung beschlossen**



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 2. Änderung, Stand: 17.10.2017

**7 Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.07.2017 sowie der hier vorliegenden Begründung mit Umweltbericht.

Röttenbach, den 11.07.2017

Thomas Schneider  
Erster Bürgermeister