

GEMEINDE RÖTTENBACH

BBP/GOP NR. 17 „AM FÜNFTTEILHOLZ II“, 3. ÄNDERUNG

Begründung zur 3. Änderung, Umweltbericht



Stand: 16.04.2018

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82

P4
projekt

1	Anlass und Ziele zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Planungserfordernis	3
1.3	Ziele und Leitgedanken	4
1.4	Beschlussfassung	4
2	Bestandsbeschreibung	5
2.1	Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches	5
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	5
2.3	Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	5
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	5
2.5	Leitungsträger	5
2.6	Emissionen/Immissionen	5
2.7	Kanalanschluss, Oberflächenwasser	5
2.8	Wasserversorgung	6
2.9	Bauverbotszonen/Freihaltezone	6
2.10	Belastungen und Bindungen	6
3	Umweltbericht	7
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	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
3.2.1	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	10
3.2.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	11
3.2.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden	12
3.2.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	12
3.2.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	13
3.2.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
3.2.7	Wechselwirkungen	14
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	14
3.4.1	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch	14

3.5	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Bebauungsplanänderung, Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Rahmen des Artenschutzes	15
3.5.1	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden	17
3.5.2	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Klima und Luft	17
3.5.3	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	17
3.5.4	Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
3.5.5	Vermeidungsmaßnahmen Wechselwirkungen	18
3.6	Darstellung der wichtigsten geprüften andersweitigen Lösungsvorschläge (Alternative Planungsmöglichkeiten)	19
3.6.1	Standortalternativen und Begründung zur Auswahl:	19
3.6.2	Alternative Baukonzepte	19
3.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	19
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
3.9	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	20
3.10	Zusammenfassung	21
4	Planung	22
4.1	Einleitung	22
4.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften	22
4.3	Grünordnerische Belange	22
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz“	22
6	Ablauf der Planung	23
6.1	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	24
6.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	24
6.3	Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)	24
6.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	24
7	Ausfertigung des Bebauungsplanes	25

1 **Anlass und Ziele zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17**

1.1 **Anlass der Aufstellung**

Der ca. 2,63 ha große nördliche Änderungsbereich des Gewerbegebietes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ im Nordosten von Röttenbach liegt immer noch brach.

„Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes BG 17 „Fünfteilholz II“ im Jahr 1999/2000 wurde der nördliche, pilzartig auskragende Teil des Gewerbegebiets für besondere Kunden konzipiert. Dieser Bereich sollte für Unternehmen ausgestaltet werden, die in ein Gewerbegebiet müssen aber eine besonders ruhige Arbeitsumgebung benötigen. Gedacht war damals an Ingenieurbüros, IT-Dienstleister, Internethandel ohne Versand, Versicherungsbüros usw. Daher wurden bei den Festsetzungen auf eine Pavillonbebauung gesetzt. Die Gebäude sollten nicht größer als 400 m² Grundfläche haben dürfen. Aufgrund der exponierten Lage wurde eine besonders intensive Durchgrünung festgesetzt. **Trotz intensiver Vermarktungsversuche ist es nicht gelungen ein Unternehmen der gewünschten Kategorien in Röttenbach und speziell im nördlichen Gewerbegebiet anzusiedeln.** Ein Grund für den fehlenden Erfolg könnte sehr wohl der anliegende Betrieb zur Holzerkleinerung darstellen, der doch in der Nachbarschaft eine gewisse Staub- und Lärmbelastung erwarten lässt¹.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschieden die bisherige Vermarktungsstrategie nicht mehr ausschließlich weiter zu verfolgen. Vielmehr soll das Gebiet auch für Unternehmen die größere Hallenflächen benötigen geöffnet werden. Um dies auch praktisch zu ermöglichen wird neben der Rücknahme o.g. Grundflächenbeschränkung und der Erhöhung der Firsthöhe der geplanten Gebäude um 1 m auf insgesamt 8 m, der Wendehammer geringfügig nach Südosten verlagert und der Stichweg verkürzt. Dadurch besteht die Möglichkeit größere Gebäudekörper in dem Gebiet zu realisieren. Ein ökologisch positiver Nebeneffekt ist dabei, dass die versiegelte Verkehrsfläche etwas reduziert werden kann.

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. Das Grünordnungskonzept bleibt somit bestehen. Auch die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bleiben unangetastet.

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. Aus der Notwendigkeit der Gemeinde durch optimierte Grundstückszuschnitte Neuansiedlungen von Gewerbe zu ermöglichen und neue Einnahmequellen zu generieren wird die Stichstraße verkürzt und die Wendeanlage geringfügig verlagert.

In diesem Rahmen werden neben der Rücknahme o.g. Grundflächenbeschränkung und die Erhöhung der Firsthöhe der geplanten Gebäude um 1m auf insgesamt 8m auch der Nachfrage nach größeren Hallengebäuden Rechnung getragen.

¹ Gemeinde Röttenbach 11.2017

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 von Gewerbeflächen.
- im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB besonders zu berücksichtigen. Bei der Realisierung der Gewerbeflächen ist auch weiterhin auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht zu nehmen².

1.4 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2017 mit Fristsetzung bis 19.01.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.12.2017 bis 19.01.2018.
- Die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat Röttenbach in seiner Sitzung am 19.02.2018 abgewogen und den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ gebilligt.
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ in der Fassung vom 19.02.2018 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.02.2018 bis 06.04.2018 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 05.03.2018 bis 06.04.2018.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2018 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ in der Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2018 als Satzung beschlossen.

² Die grünordnerischen Festsetzungen für diesen Bereich wie die Grundflächen- und Geschossflächenzahl bleiben unangetastet.

2 Bestandsbeschreibung

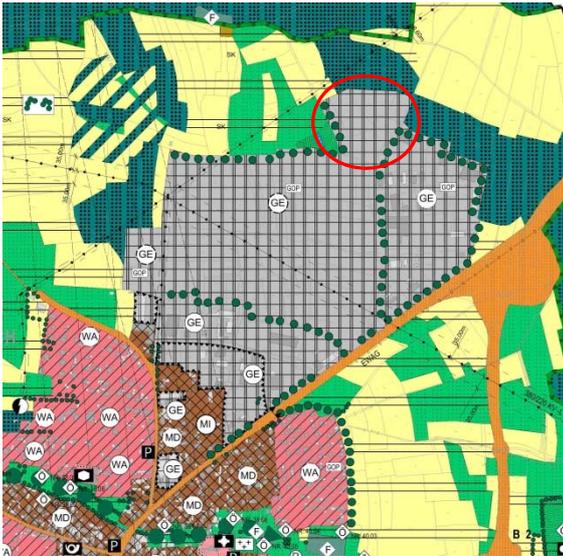
Alle Aussagen betreffen ausschließlich den Änderungsbereich.

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 verzichtet³.

Die Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,63 ha. Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen betroffen: Fl.-Nrn. 584; 586; 586/2; 587; 588; 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 nach Südwesten abfallende Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit noch land- und forstwirtschaftlich genutzt.

2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Der Änderungsbereich ist direkt an die bestehende Zufahrtsstraße „Zeppelinstraße“ zum Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“ 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 Stichstraße, die in ihrer Lage und Länge geringfügig verändert wird. Negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem des Gewerbegebietes bestehen nicht.

2.5 Leitungsträger

Das Plangebiet der 3. Änderung finden sich derzeit noch keine Leitungen.

2.6 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Gewerbegeräuschemissionen von den bestehenden Gewerbeflächen sowie Immissionen durch die Land- und Forstwirtschaft ein. Vom Plangebiet gehen derzeit keine wesentlichen Geräuschemissionen aus.

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Das Gewerbegebiet Am Fünfteilholz II wird im Trennsystem entwässert und an den bestehenden Kanal in der Zeppelinstraße angeschlossen. Die Trennkanalisation befindet sich bereits in dem Bereich der geplanten Stichstraße.

³ Auf die Ausführungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 17 wird verwiesen.

Das für das Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz" erstellte Bodengutachten kann inhaltlich auch für das Plangebiet "Am Fünfteilholz II" verwendet werden⁴. Demzufolge ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering. Demnach wurde im Bebauungsplan eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser nicht festgesetzt. 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 und forstwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin zu berücksichtigen.⁵

2.10 Belastungen und Bindungen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

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

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

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

⁵ Eine Bebauung innerhalb der Bauverbotszone Forst kann ausnahmsweise erfolgen, wenn im Rahmen des Bauantrages wirksame Schutzmaßnahmen gegenüber Baumfall ausgeführt werden, um das Schutzziel der Bauverbotszone Forst auf anderem Wege zu erreichen.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ im Nordosten von Röttenbach soll das Gebiet der 3. Änderung durch Anpassungen der geplanten Erschließung, die Rücknahme der bestehenden Grundflächenbeschränkung und die Erhöhung der Firsthöhe der geplanten Gebäude um 1m auf insgesamt 8m auch für Unternehmen, die größere Hallenflächen benötigen, geöffnet werden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Größe von ca. 2,63 ha.

Von der Festsetzung, dass Einzelbaukörper im Bereich der Nutzungsschablone B (Änderungsbereich) die maximale Größe der Grundfläche von 400 m² nicht überschreiten dürfen wird Abstand genommen, da sich diese Festsetzung in der Realität bei der Realisierung des Gewerbegebietes als nicht praktikabel erwiesen hat.

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 ebenfalls 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 Umweltberichtes⁶. 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,
- 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.

⁶ Es handelt sich hier bereits um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nutzungsart und Nutzungsintensität (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) 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.

Auf ein Scopingverfahren⁷ 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 3. 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 beachtet⁸.

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.

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

▪ Fachplanungen und Verordnungen

Biotopkartierung:

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

Alllastenkartierung:

Es sind im Plangebiet keine Alllasten bekannt.

⁷ 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.

⁸ 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.

▪ **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.

Die beabsichtigte Realisierung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes durchführbar. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die bestehenden umweltbezogenen Zielsetzungen.

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

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

- 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.**

3.2.1 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Änderungsbereich stellt bereits ein Gewerbegebiet dar, wurde von der angrenzenden Bevölkerung nur in geringem Umfang 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 von eher 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 die Bebauungsplanänderung wird kein weiterer 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 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, der für den Bereich der 3. Änderung im Rahmen vorheriger Änderungsverfahren bereits auf 55 dB (A) / m² reduziert wurde. "Bei Beachtung dieser Beschränkungen ist die vorgesehene Nutzung des Plangebietes mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes verträglich." Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden im Geltungsbereich der 3. Änderung beibehalten. Somit wird keine weitere Belastung erwartet und weiterhin von einer Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Nutzung ausgegangen.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Immissionen: An der nördlichen und westlichen Grenze liegen landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzer müssen auch weiterhin davon ausgehen, dass hier land-, bzw. forstwirtschaftlich 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.

3.2.2 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 bzw. forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. In der Naturausstattung sind während des Zeitraumes der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 3. Bebauungsplanänderung hinsichtlich des Artenschutzes keine Änderungen bekannt.

„Die Gemeinde Röttenbach plant die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“.

Im Jahr 2015 wurde dazu vom Planungsbüro ANUVA eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet (22.6.2015), in der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche festgelegt wurden.

Aktuell werden einige Festsetzungen im Bebauungsplan überarbeitet, die sich jedoch nicht auf die damalige Beurteilung in der saP auswirken, da es sich nur um textliche Änderungen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan handelt. Die Änderung der zu bebauenden Grundstücksgröße sowie die Änderung der Höhe der Gebäude ergeben keine neuen Wirkungen auf relevante Pflanzen- und Tierarten. Die artenschutzrechtliche Bewertung der Feldlerche bleibt weiterhin wirksam“.⁹

Auswirkungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen.

Ergebnis

Nachteilige Umweltauswirkungen für Tier- und Pflanzenwelt werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird für den 2,63 ha großen Änderungsbereich keine erneute¹⁰ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung¹¹ 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 mit Ausnahme der Grundflächenbegrenzung einzelner Baukörper (bei vollständigem Beibehalt der Grund- und Geschossflächenzahl) hierfür vollinhaltlich übernommen werden. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes /Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ ermittelte Kompensationsumfang als Ausgleichsbedarf sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen bleiben bestehen¹².

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.

⁹ Gem. Röttenbach, BBP Nr.17, 3. Änderung. Stellungnahme zur Änderung der textlichen Festsetzungen. ANUVA. Nürnberg 12.12.2017

¹⁰ Der Bereich der Bebauungsplanänderung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Nr. 17 behandelt.

¹¹ Grundlage hierfür ist der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ziel ist es, den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken und durch grünordnerische Festsetzungen teilweise im Baugebiet auszugleichen.

¹² 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.

3.2.3 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.

Auswirkungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ kommt es zu keinen weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden.¹³

Ergebnis

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

3.2.4 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 angrenzende Gewerbebebauung. Die entsprechenden Auswirkungen¹⁴ wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in den Kompensationsbedarf eingestellt.

Auswirkungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ kommt es zu keinen weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.¹⁵

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.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

3.2.5 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 besteht für den Bereich der 3. Änderung eine gewisse Fernwirksamkeit. Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen¹⁶ berücksichtigt. Durch die weiterhin festgesetzte, lockerere und niedrigere Bebauung, sowie einer landschaftsgerechten intensiver Eingrünung des Gewerbegebietes werden fernwirksame Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild größtmöglichst minimiert.

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 bzw. forstwirtschaftlich 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 Bereiches der 3. Bebauungsplanänderung 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.**

¹⁶ Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper begrenzt bleibt, wurde, aufgrund der topographischen Situation sowie des unterschiedlichen Grünbestandes für den Änderungsbereich eine Nutzungsschablone reduzierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für den sich größtenteils auf dem Anstieg zu einem ca. 8 m höher gelegenen Plateau befindlichen Bereich der 3. Änderung (Nutzungsschablone B) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Obergrenze der Firsthöhe auf 8,0 m (vorher 7m) über talseitige OK- natürliches Gelände festgesetzt. Neben einer topographisch angepassten Reduzierung der Gebäudehöhen wird hier die Grundflächenzahl auf 0,5 vermindert. 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 m² eine Baumpflanzung zu erfolgen hat soll eine intensive Grüngestaltung erzielt werden.

3.2.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung / Auswirkungen

Der Änderungsbereich stellt bereits (rechtlich) ein Gewerbegebiet dar. Der Verlust an Flächen für die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und kompensiert. 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.

3.2.7 Wechselwirkungen

Der Änderungsbereich stellt bereits (rechtlich) ein Gewerbegebiet dar.

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

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung würde bei Nichtdurchführung weiterhin als zukünftiges Gewerbegebiet durch die Gemeinde angeboten werden.

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

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.¹⁷

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 Bebauungsplanes¹⁸ bereits entschieden.

3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

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

¹⁷ Realisierbare Alternativstandorte bestehen im Gemeindegebiet von Röttenbach nicht. Eine grundsätzliche Vermeidbarkeit des Eingriffs besteht somit nicht.

¹⁸ 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.

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“ 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.

3.5 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 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes wird **keine erneute** Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung¹⁹ 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 bestehen²⁰. Durch die 3. 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.

¹⁹ 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.

²⁰ 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 Plangebiet der 3. Änderung 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 privaten Stellplatzflächen ist alle 5 Stellplätze ein Laubbaum in einer Pflanzscheibe von mind. 8 m² zu pflanzen.
- Mindestens 50% der gesamten Fläche der jeweiligen Grundstücke des Gewerbegebietes der 3. Änderung müssen begrünt werden.
- Je angefangener 150 m² nicht bebaubarer Fläche ist ein heimischer Großbaum in einer mindestens 8 m² großen Pflanzscheibe in lockerer flächiger Struktur zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

Dachbegrünung

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

Fassadenbegrünung

- Fassaden sind nach 5 m geschlossener Fläche zu begrünen.

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

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

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

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

Auf die Stellungnahme des Fachbüros zum Artenschutz gem. Anregung der UNB (siehe Aktennotiz Gem. Röttenbach 01.12.17) wird verwiesen²¹

²¹ „Die Gemeinde Röttenbach plant die Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“.

Im Jahr 2015 wurde dazu vom Planungsbüro ANUVA eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet (22.6.2015), in der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche festgelegt wurden.

Aktuell werden einige Festsetzungen im Bebauungsplan überarbeitet, die sich jedoch nicht auf die damalige Beurteilung in der saP auswirken, da es sich nur um textliche Änderungen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan handelt. Die Änderung der zu bebauenden Grundstücksgröße sowie die Änderung der Höhe der Gebäude ergeben keine neuen Wirkungen auf relevante Pflanzen- und Tierarten. Die artenschutzrechtliche Bewertung der Feldlerche bleibt weiterhin wirksam“. Gem. Röttenbach, BBP Nr.17, 3. Änderung. Stellungnahme zur Änderung der textlichen Festsetzungen. ANUVA. Nürnberg 12.12.2017

3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden

Durch die bereits festgesetzte Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Neuversiegelung von Flächen 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 werden²². Demzufolge ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens als gering einzuschätzen. Der unverzögerte 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 Bauungs- 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, 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.

3.5.2 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 Verlegung und geringfügige Reduzierung der Erschließungsstraße 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.

3.5.3 Vermeidungsmaßnahmen Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

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

²² Aussage Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 04.2000 im Rahmen der Erstellung des BBP/GOP „Am Fünfteilholz II“.

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, wurde, aufgrund der topographischen Situation sowie des unterschiedlichen Grünbestandes für den Bereich der 3. Änderung eine Nutzungsschablone mit reduzierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für den hier relevanten Bereich der Nutzungsschablone B wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 und die Obergrenze der Firsthöhe auf 8,0 m jeweils bezogen auf den talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände festgesetzt.

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 3. 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.**

3.5.4 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“

3.5.5 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 3. 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 3. 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 Bauungskonzepte

Die Bebauung des Gewerbegebietes im Änderungsbereich ist abhängig von der konkreten Nachfrage. Alternative Bauungs- 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 verwendet²³. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurde der bestehende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“, der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

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

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bestehen jedoch durch die Bebauungsplanänderung keine feststellbaren Beeinträchtigungen, so dass weitere tiefere 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.

²³ Im Rahmen des Verfahrens zur 3. 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.

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 3. 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 bestehen²⁴.

Durch die 3. 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.

²⁴ 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 nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ im Nordosten von Röttenbach soll das Plangebiet der 3. Bebauungsplanänderung durch Anpassungen der geplanten Erschließung, die Rücknahme der bestehenden Grundflächenbeschränkung für Gebäude und die Erhöhung der Firsthöhe der geplanten Gebäude um 1m auf insgesamt 8m auch für Unternehmen, die größere Hallenflächen benötigen, geöffnet werden.

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, da es der Gemeinde trotz intensiver Vermarktungsversuche nicht gelungen ist ein Unternehmen im nördlichen Gewerbegebiet anzusiedeln. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschieden die bisherige Vermarktungsstrategie nicht mehr ausschließlich weiter zu verfolgen. Vielmehr soll das Gebiet auch für Unternehmen die größere Hallenflächen benötigen geöffnet werden. Um dies auch praktisch zu ermöglichen werden die o.g. Änderungen veranlasst. Dadurch besteht die Möglichkeit größere Gebäudekörper in dem Gebiet zu realisieren.

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.

Es 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 beibehalten²⁵.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung der 3. 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.

²⁵ 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.

4 Planung

4.1 Einleitung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ umfasst im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eine ca. 2,63 ha große Fläche auf der neben der Anpassung der geplanten Erschließung durch das Aufheben der Begrenzung einer Grundfläche für Einzelgebäude und der Erhöhung der Firsthöhe von 7m auf 8m eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche verbessert 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 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 für den Änderungsbereich von tags 55 dB (A) / qm und nachts 40 dB (A) / qm wird von keiner weiteren Belastung zur im Süden angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen.

4.3 Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Aufgrund der 3. Änderung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Änderungsbereich bleibt Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

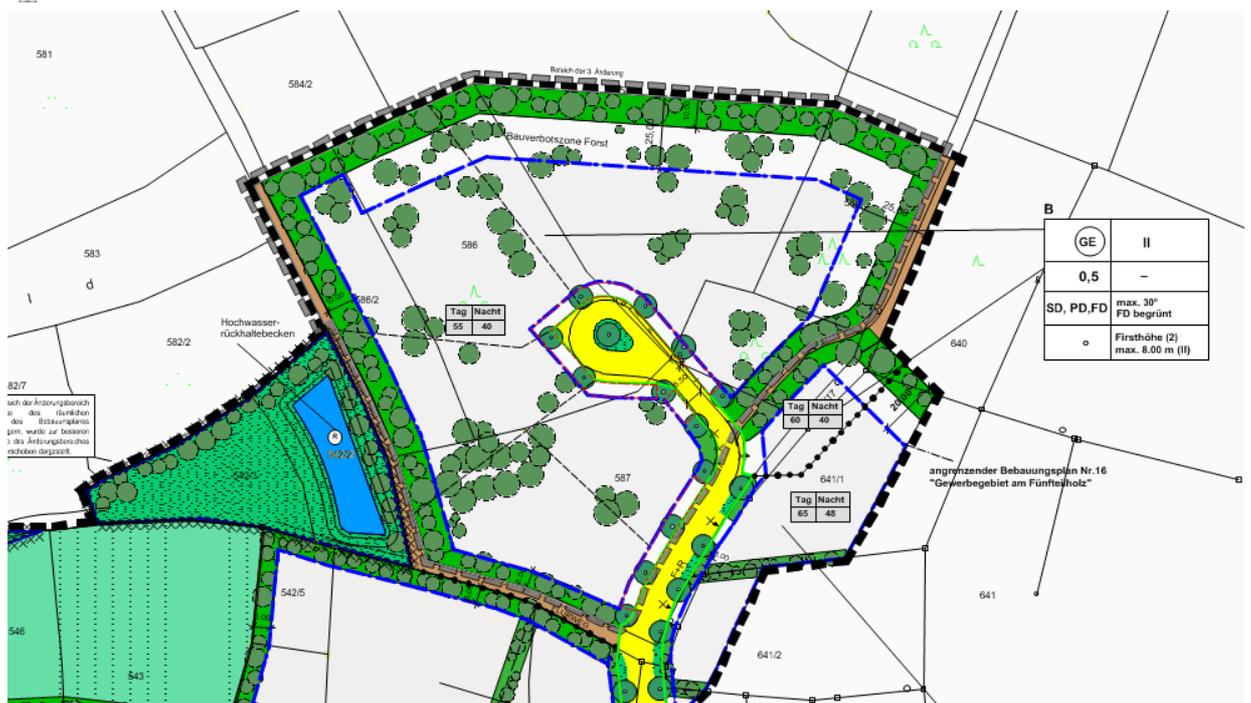
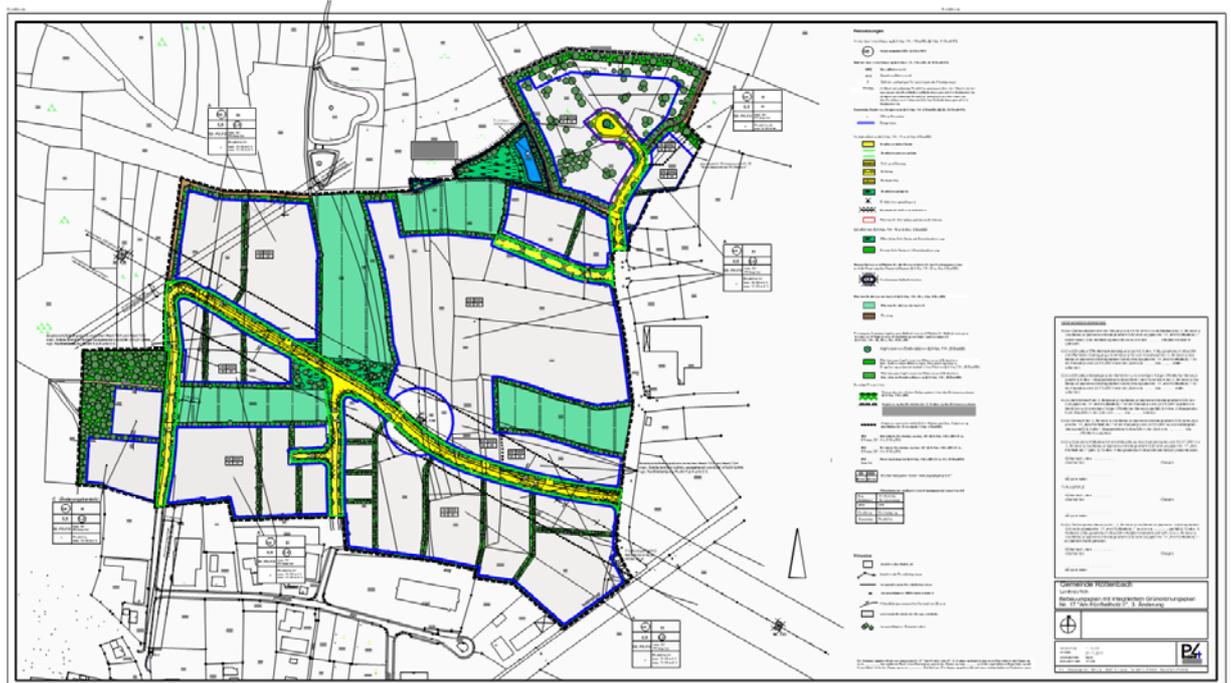
Änderungen in den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes bzgl. der Belange von Natur und Umwelt bestehen nicht. Eine über die bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelte Flächeninanspruchnahme besteht nicht.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz“

Der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung liegt bereits im Gewerbegebiet Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ wurde bereits naturschutzrechtlich behandelt²⁶. Des Weiteren wird auf den vorangegangenen Umweltbericht verwiesen.

²⁶ 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 3. 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. r 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, 3. Änderung, Vorentwurf Stand: 21.10.2017

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

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18.12.2017 bis 19.01.2018.
Anregungen und Bedenken gingen nicht ein.

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

An der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Fünfteilholz II“ wurden die planungsrelevanten Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 12.12.2017 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 19.01.2018. gem. BauGB § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.

Änderungen am Planblatt ergeben sich bei dem Eigentümervermerk der 380/220 kV-Ltg. Ingolstadt – Raitersbach (Änderung von Bayernwerk auf TenneT TSO GmbH) sowie Darstellung zur Dimension der Wendeanlage(LRA Roth).
Die Änderungen wurden in das Planblatt eingearbeitet.



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 3. Änderung, Entwurf Stand: 19.02.2018 (Ausschnitt)

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

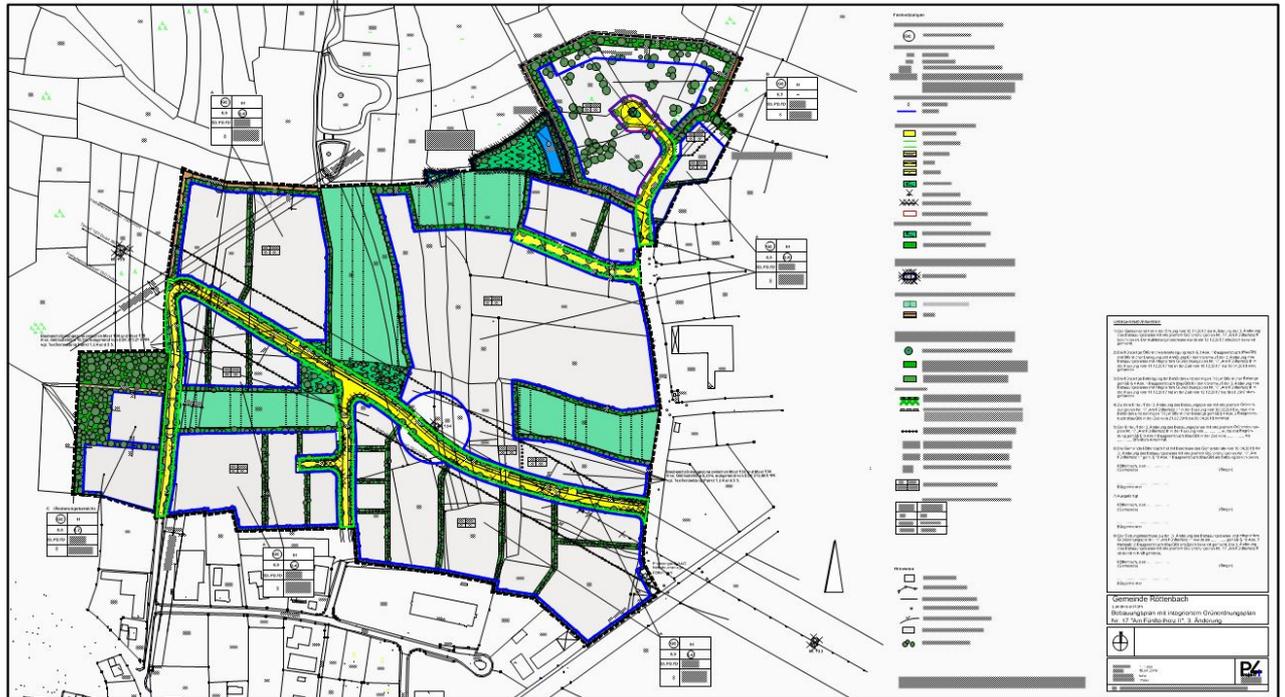
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein.
Änderungen in der Planung bestehen nicht.

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

Die planungsrelevanten Behörden bzw. Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 21.02.2018 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 06.04.2018 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Änderungen in der Planung bestehen nicht.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2018 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II in der Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2018 als Satzung beschlossen



Bebauungsplan Nr. 17 „Am Fünfteilholz II, 3. Änderung, Stand: 16.04.2018

7 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Die 3. 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 16.04.2018 sowie der hier vorliegenden Begründung.

Röttenbach, den

Thomas Schneider
Erster Bürgermeister