

■ **Begründung**

Stand: 25. September 2000

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1

90461 Nürnberg

Tel. (0911) 47440-81

Fax. (0911) 47440-82

P4
projekt 

■ INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Beschlussfassung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	4
2.0	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	5
2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
3.0	ANGABEN ZUM BESTAND	5
3.1	Nutzung	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Ortsbild	6
3.4	Grün	7
3.5	Emissionen/Immissionen	7
3.6	Leitungsträger	7
3.7	Kanalbindung, Oberflächenwasser	8
3.8	Wasserversorgung	8
3.9	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	8
4.0	PLANUNG	9
4.1	Planungsanlass	9
4.2	Planungserfordernis	9
4.3	Realisierung der Gesamtplanung	10
4.4	Planungsgrundsätze / Planungsziele	11
4.5	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen	11
4.5.1	Allgemeine Planungsabsichten	11
4.5.2	Nutzungen / Ortsgestalt	12
4.5.3	Bauweise und Abstandsflächen	14
4.5.4	Immissionsschutz	14
4.5.5	Verkehrliches Konzept und seine Gestaltung	16
5.0	GRÜNORDNUNG	19
5.1	Vorbemerkungen	19
5.2	Landschaftsplan/ Flächennutzungsplan	19
5.3	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	20
5.3.1	Erfassen der Biotoptypen und Nutzungen	20
5.3.2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild	22
5.3.3	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	26
5.3.4	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen	27

6.0	ABWÄGUNG	29
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	29
6.2	Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege	29
6.3	Belange des Verkehrs	30
6.4	Belange der Leitungsträger	30
6.5	Belange der Landwirtschaft	30
6.6	Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz	31
6.7	Sonstige Belange	31
6.7.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	31
7.0	BISHERIGER ABLAUF DER PLANUNG	32
7.1	konzeptionelle Phase	32
7.2	Vorentwurf	34
7.3	Vorgezogene Bürgerbeteiligung, 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	35
7.4	Entwurf	40
7.5	öffentliche Auslegung, 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	41
7.6	BBP/GOP "Am Fünftteilholz II"	43
8.0	PLANSTATISTIK	44
8.1	Flächenbilanzierung	44

■ 1.0 ALLGEMEINES**1.1 Beschlussfassung**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 13.03.2000 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO beschlossen.

Am 10.04.2000 wurde dem Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung das Konzept des Bebauungsplanes vorgestellt und der Geltungsbereich abschließend beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.05.2000 wurde der Vorentwurf gebilligt und die Durchführung der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

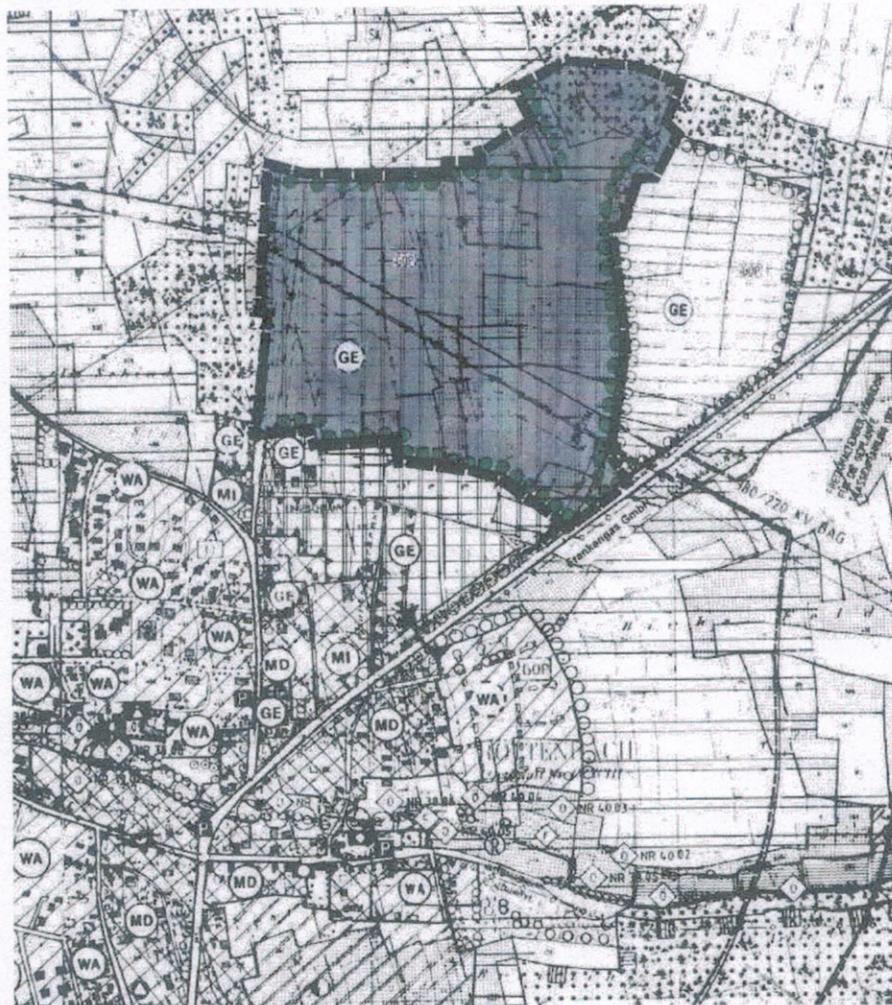
In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 01.08.2000 wurden die im Rahmen der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen. Der Umgriff des Bebauungsplanes wird um 0,21 ha (FL.-Nr. 642/3 zur Erweiterung des Hochwasserrückhaltebeckens) und um 0,1 ha (FL.-Nr. 641/bestehende Baufläche Gewerbegebiet am Fünfteilholz I und 141 m² Fl.-Nr. 640 Waldgrundstück zur Erweiterung des Betriebes Köbler) erweitert.

Zur Überwindung der städtebaulichen und naturfachlichen Problematik des Teilbereichs im Nordwesten wurden konkretisierende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zur Begrünung und zur Gestaltung beschlossen. Ferner wurde die Entwässerungsplanung entsprechend der abschnittswisen Erschließung durch die Erweiterung des bestehenden Hochwasserrückhaltebeckens und die Planung von zwei weiteren Teichen aktualisiert. Des Weiteren wurden Ergänzungen und Änderungen im Bereich Immissionsschutz, Maß der baulichen Nutzung und Grünordnung behandelt.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ging ein Erweiterungswunsch des Eigentümers auf Fl.-Nr. 641/1 ein. Demzufolge wird der westlich angrenzende Flurweg um ca. 20m nach Westen verlegt und das Waldgrundstück Fl.-Nr. 640 um 141 m² zur Sicherung der Bauverbotszone abgerundet. Der Waldverlust wird ausgeglichen.

Mit diesen Änderungen und Ergänzungen (gem. Sitzungsprotokoll) wird der Entwurf gebilligt und die Durchführung der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.09.2000 wurden die im Rahmen der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen abgewogen. Es gingen keine im Grundsatz neuen Anregungen ein. Mit diesen Änderungen und Ergänzungen (gem. Sitzungsprotokoll) wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Fünfteilholz II“, unter der Vorgabe, dass der Bebauungsplan aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erst in Kraft gesetzt werden darf, wenn die parallel erfolgte Flächennutzungsplanänderung genehmigt ist, als Satzung beschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebietes von Röttenbach und wird nach Süden und nach Osten durch die bestehenden Gewerbegebiete "Am Seefeld" und "Am Fünfteilholz" bzw. im Südosten durch die Rother Straße (Staatsstraße 2191 / B2) begrenzt. Im Norden schließt das Planungsgebiet unmittelbar an die Feldflur, im Nordosten an Wald an. Im Westen verläuft ein Flurweg, der von Wald bzw. im Nordwesten durch eine Ackerfläche begrenzt wird.

Die Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 26,80 ha.

Vom festgelegten Geltungsbereich sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen betroffen:

- 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; 536; 537; 538; 540; 541; 542; 542/2; 542/3; 542/4; 542/5; 543; 544; 545; 546; 547; 548; 549; 550; 551; 552; 553; 554; 586; 586/2; 587; 588; 645; 646; 646/1 und teilweise 640; 641/1; 641/2; 642/1; 642/5; 647/17; 847/15

Das Plangebiet wird von folgenden Flurstücken bzw. Teilflächen umgrenzt:

- im Norden: 562; 576; 577; 577/2; 581; 582/2; 582/6; 582/7; 583; 584; 584/2
- im Osten: teilweise 640; 641/1; 641/2; 642/1; 642/5
- im Süden: 511/2; 512; 513; 525; 525/1; 529/1; 529/2; 847/3
- im Westen: 555; 928; 1095/2

■ 2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Röttenbach stellt das Planungsgebiet bis auf ca. 0,5 ha (Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz") als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Waldfläche dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch die 3. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB um dieses Baugebiet ergänzt.

■ 3.0 ANGABEN ZUM BESTAND

3.1 Nutzung

Das 26,80 ha große Planungsgebiet wird größtenteils (24,6 ha) landwirtschaftlich (Ackerland, Grünland; Sonderkultur Hopfen) genutzt. Des Weiteren werden ca. 0,5 ha des bestehenden Gewerbegebietes bzw. eine 141 m² große Fläche auf Fl.-Nr. 640 in die Neuplanung integriert.

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein ca. 1,7 ha großer Kiefern-Altbestand.



nördlicher Bereich



südwestlicher Bereich

3.2 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz II" wird durch die bereits bestehenden Erschließungsstraßen der Gewerbegebiete „Am Fünfteilholz“ (Zeppelinstraße) und „Seefeld“ (Industriestraße/ Am Seefeld) an die Bundesstraße B2 (Rother Straße) angebunden.

Es werden keine neuen Anschlüsse an die B2 benötigt. Dementsprechend ist eine unproblematische Anbindung, gerade für den Fernverkehr (besonders bei Realisierung der Südumgehung) gegeben. Eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen kann ausgeschlossen werden.

**Anbindung Zeppelinstraße an B2****Zeppelinstraße nach Norden****westl. Anbindung über Industriestr.****östl. Anbindung über Industriestraße**

3.3 Ortsbild

**Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz"****Gewerbegebiet "Seefeld"**

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz" und im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet "Seefeld" an. Die Bebauung in beiden Gewerbegebieten besteht mehrheitlich aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Satteldach.

Durch die Rother Straße und einen Lärmschutzwall getrennt, befindet sich südwestlich vom Planungsgebiet in einem Abstand von ca. 150 m ein

Allgemeines Wohngebiet „Im Steinfeld“ mit zweigeschossigen (E + D) Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet von Wald und landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

3.4 Grün

Im geplanten Baugebiet sind keine für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereiche vorhanden, auch keine kartierten Biotope nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Der größte Teil der Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt, Teilflächen sind Dauergrünland. Auf einer kleineren (ca. 1,7 ha) Fläche steht Kiefernforst. Ferner werden 141m² Wald auf Fl.-Nr-640 zur Sicherung der Bauverbotszone Forst in den Bebauungsplan integriert. Für die offene landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Landschaftsplan ein Durchgrünungsvorschlag eingetragen. Die Fläche weist keine erhaltenswerten Vegetationsbestände auf.



Kiefernaltbestand im Norden

3.5 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeschmmissionen von der bestehenden Ortsdurchgangsstraße B2 (Nürnberg - Weißenburg) ein. Vom Plangebiet gehen Gewerbegeschmmissionen aus.

3.6 Leitungsträger

Das Plangebiet wird von zwei Überlandleitungen des Bayernwerkes (380/220-kV) von Südosten nach Nordwesten durchzogen.

Im Westen und Nordwesten des Planungsgebietes bestehen zwei 20-kV Leitungen des Fränkischen Überlandwerkes. Die beiden 20-kV Leitungen müssen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes verlegt werden (Erdverkabelung). Sie werden im Planblatt zum Bebauungsplan mit dem Vermerk "Erdverkabelung beabsichtigt" dargestellt.

Des Weiteren verläuft eine Abwasserdruckleitung von Osten nach Westen durch das Planungsgebiet und bindet an den bestehenden Mischwasserkanal in der Verlängerung des Niedermauker 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.

3.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert und an den bestehenden Kanal in der Zeppelinstraße angeschlossen.

Das für das Gewerbegebiet "Am Fünftteilholz" erstellte Bodengutachten kann inhaltlich auch für das Plangebiet "Am Fünftteilholz II" verwendet werden¹. Demzufolge ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gering. Demnach kann im Bebauungsplan eine Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser nicht festgesetzt werden.

Die Kapazität des im Norden gelegenen Hochwasserrückhaltebeckens ist nach Aussage des zuständigen Ingenieurbüros in seiner Dimensionierung nicht ausreichend. Parallel zu der abschnittswisen Erschließung des Baugebietes werden der bestehende Teich erweitert bzw. zwei weitere Regenrückhalteteiche erstellt.

3.8 Wasserversorgung

Röttenbach wird über den Zweckverband zur Wasserversorgung Hirtenbuck mit Trinkwasser versorgt. Für das Baugebiet ist Wasser in ausreichender Qualität und Menge vorhanden.

3.9 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Die Freihaltezonen des Bayernwerkes von 35 m beiderseits der Leitungsachse der 380/220 kV-Leitungen bzw. die Bauverbotszonen um den Mastbereich, sowie die 25 m Abstandsflächen zu den forstwirtschaftlichen Flächen bzw. zur Hopfenkultur und der 20 m Abstand zur Bundesstraße 2 sind zu berücksichtigen.

¹ Aussage Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 04.2000

■ 4.0 PLANUNG**4.1 Planungsanlass**

Von dem 1999 rechtskräftig gewordenen ca. 11 ha großen Gewerbegebiet „Am Fünftteilholz“ ist noch eine Restfläche von ca. 2,5 ha verfügbar. Die Gemeinde verfügt dabei in verschiedenen Größenkategorien über keine Grundstücke mehr.

4.2 Planungserfordernis

Im Regionalplan der Industrieregion (7) Mittelfranken, wurde die Gemeinde Röttenbach als Standort festgelegt, an dem die gewerbliche Entwicklung intensiviert werden sollte. Diesem Grundgedanken folgt die Neuausweisung.

Aus der unverändert vorhandenen starken Nachfrage, der Notwendigkeit, sich neue Einnahmequellen zu erschließen und zugleich ortsnahe Arbeitsplätze als Ausgleich für verlorengegangene Arbeitsplätze zu schaffen, ergibt sich für die Gemeinde das Erfordernis zur Ausweisung des Gewerbegebietes "Am Fünftteilholz II".

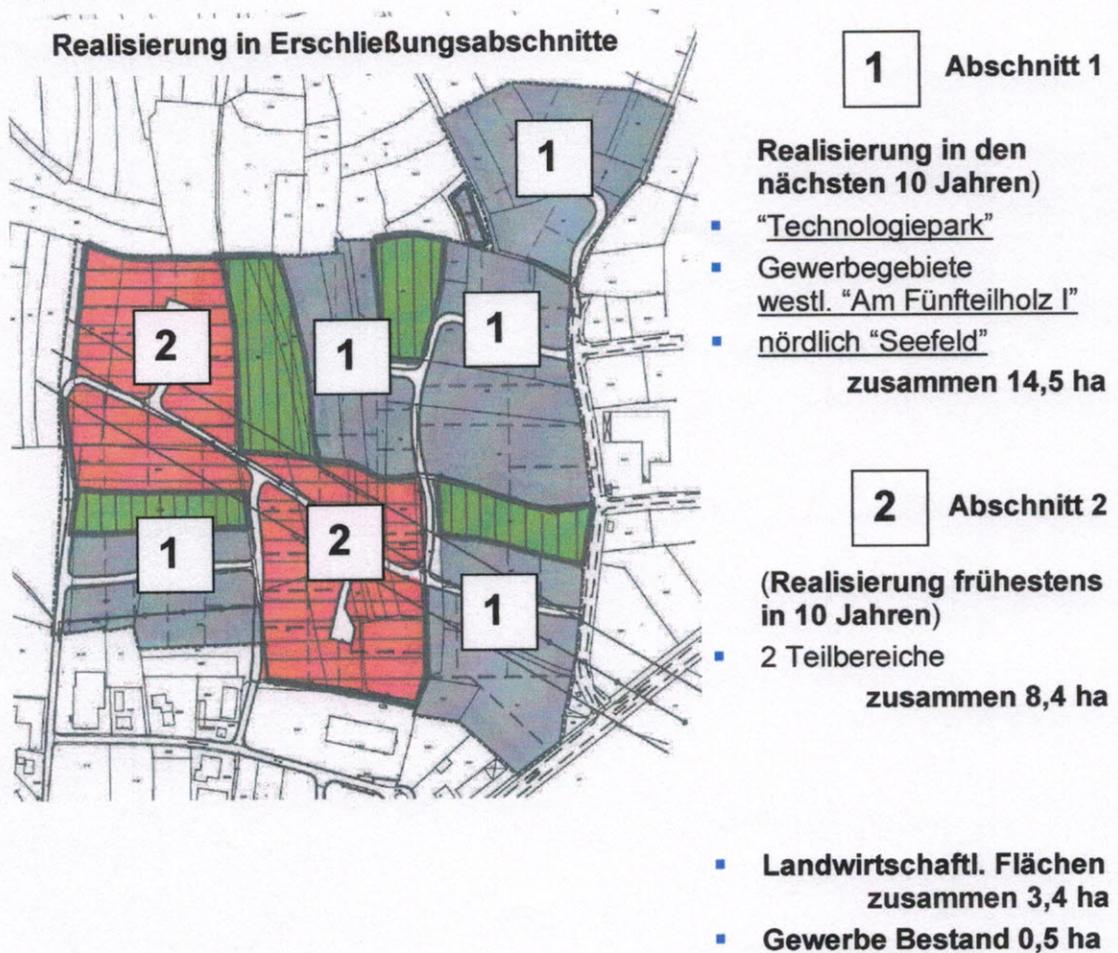
Die Größe des Gewerbegebietes begründet sich in erster Linie in der längerfristigen Realisierung eines Gesamtkonzeptes. Die von der Planung betroffenen Flächen stellen den weitaus größten Teil des derzeit denkbaren Flächenvorrats in der Gemeinde dar. Sie werden diagonal von einer nicht verlegbaren 380/220 kV-Überlandleitung durchschnitten. Um diese Flächen in Ihrer Gesamtheit bestmöglich, d.h. mit minimalem Erschließungsaufwand, nutzen zu können, ist die Erstellung einer Gesamtplanung für dieses Gebiet unabdingbar.

So wird durch den Zusammenschluss mehrerer Gewerbeflächen, im Hinblick auf die Konzentration der gewerblichen Entwicklung Röttenbachs auf einen Teilbereich des Gemeindegebiets mit günstigen Standortfaktoren und verkehrlicher Anbindung, ein Gewerbegebiet geschaffen, dass durch seine Vielfalt in unterschiedlichen Standortbedingungen der Schaffung nach qualifizierten Arbeitsplätzen Rechnung trägt.

Bei der Gemeinde Röttenbach handelt es sich nach wie vor um eine wirtschaftlich strukturschwache Kommune, deren eigene Steuerkraft in keinem Verhältnis zu den Aufgaben steht, die es zu bewältigen gilt oder die gerade in den nächsten Jahren auf die Gemeinschaft zukommen werden. Aus diesem Grund ist es äußerst wichtig, das finanzwirtschaftliche Standbein der Kommune so zu stärken, das eine langfristige Kommunalpolitik betrieben werden kann, die auch die finanzielle Ausstattung hat, um den gestellten Anforderungen gewachsen zu sein.

4.3 Realisierung der Gesamtplanung

Die zeitliche Staffelung der Realisierung des gesamten Gewerbegebietes ist von hoher Bedeutung. Große Teile (zwei Teilbereiche mit zusammen ca. 8,4 ha –rot/Querschraffur) stehen entsprechend notarieller Beurkundung erst ab einem Zeitraum von 10 Jahren zur Erschließung zur Verfügung. So werden nach Abzug der o.g. landwirtschaftlichen Flächen (grün/Vertikalschraffur) im Plangebiet ausschließlich ca. 14,5 ha der Gesamtfläche für eine gewerbliche Nutzung (grau/Realisierung in den nächsten 10 Jahren) bereitgestellt. Davon sind ca. 4 ha durch die Leitungsschutzzone Bayernwerk nur eingeschränkt nutzbar.



Mit diesem Vorgehen sollen die Vorteile einer einheitlichen Planung mit geringen Kosten für das gesamte Gebiet mit einer schrittweisen Entwicklung, in deren Verlauf auch noch auf sich ändernde Erfordernisse eingegangen werden kann, kombiniert werden.

4.4 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechend dem § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und insbesondere unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im weiteren soll die Aufstellung des Bebauungsplanes eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Bereitstellung von Gewerbeflächen zur längerfristigen Bedarfsdeckung
- Bereitstellung einer Gewerbefläche mit besonderen Nutzungsstrukturen (Technologiepark, Gründerzentrum) in parkähnlichen Grünstrukturen
- Bedarfsgerechte flexible Dimensionierung der einzelner Bauparzellen
- Bedarfsgerechte flexible und kostengünstige Dimensionierung der Erschließungsanlagen
- Weitest gehende Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der in der Umgebung des Gebietes lebenden Menschen sowie weitest gehende Schonung der angrenzenden Baugebiete.
- Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes durch Begrünung der Randbereiche und der Erschließungsstraßen
- Begrünung der Bauflächen durch entsprechende Festsetzungen für den öffentlichen und privaten Raum.

4.5 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen

4.5.1 Allgemeine Planungsabsichten

Das Plangebiet weist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zur B 2, der topographischen Verhältnisse und der angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete überaus günstige Standortfaktoren für eine Gewerbeansiedlung auf.

Die ökologische Qualität des Plangebietes (der überwiegende Teil der Fläche des Planungsgebietes (ca. 24,5 ha) wird als Grünland, als Ackerfläche, bzw. als Sonderkultur (Hopfenanbau) landwirtschaftlich genutzt, auf den restlichen 1,7 ha befindet sich ein Kiefern Altbestand, auf diesen Flächen ist die natürliche Entwicklung von Fauna und Flora beeinträchtigt, Biotop sind lt. Biotopkataster nicht vorhanden) kann als geeignet für eine gewerbliche Nutzung bezeichnet werden. Weiter werden 0,5 ha des bestehenden Gewerbegebietes "Am Fünfteilholz" in die Planung integriert.

Ausgenommen des im Südwesten in einem Abstand von ca. 150 m angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes "Im Steinfeld", für das schon umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen errichtet wurden, umgrenzen das Plangebiet ausschließlich Straßen-, Gewerbe-, Wald und Landwirtschaftsflächen.

Durch den Lückenschluss besteht für die Gemeinde Röttenbach die Möglichkeit, ein ca. 24 ha großes, zusammenhängendes Gewerbegebiet, im

Hinblick auf die sinnvolle und konsequente Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf einen Teilbereich des Gemeindegebietes zu schaffen, ohne dass neue Anschlüsse an die Rother Straße benötigt werden bzw. die Verkehrsbelastung in den Siedlungsgebieten verschärft wird.

Ferner ist die ca. 2,5 ha große, teilweise bewaldete Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches für einen „Technologiepark“ vorgesehen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass diese Fläche aufgrund ihrer Hängigkeit und ihres Bewuchses für eine gewerbliche Nutzung, die nicht näher spezifiziert ist, nur mit starken Einschränkungen geeignet ist. Doch gerade wegen dieser Eigenschaften (leichte Südhanglage, Möglichkeit der parkähnlichen Gestaltung und Einbindung in den Waldgürtel bei gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung) erscheint diese Fläche als geeignet zur Ansiedlung nicht produzierender, „leiser“ und „sauberer“ Gewerbegebiete wie z.B. Planungs- und Ingenieurbüros, Systemhäuser, etc. Die Verwirklichung dieses Konzepts verbessert die wirtschaftliche Vielfalt und trägt insbesondere der Forderung des Regionalplans nach Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen vor Ort Rechnung.

4.5.2 Nutzungen / Ortsgestalt

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt gemäß § 8 BauNVO, wobei die Gemeinde Röttenbach beabsichtigt für den nordöstlichen Teilbereich (Nutzungsschablone B) ein Gewerbegebiet mit besonderen Nutzungsstrukturen (Technologiepark, Gründerzentrum) zu entwickeln.

Da die Gemeinde Röttenbach Eigentümer dieser Fläche ist, kann sie über ihre Verkaufspolitik regelnd auf die Nutzungen der o.g. Fläche eingehen. Aus diesem Grund werden hier ausschließlich Tankstellen ausgeschlossen, um die Verkehrsintensität in diesem Bereich zu minimieren.

Die den Störgrad der Nutzungen betreffenden Festsetzungen berücksichtigen die im Südwesten angrenzende Wohnbebauung durch die Festlegung eines flächenbezogenen maximalen Schalleistungspegels pro m² für die angrenzenden überplanten Flächen.

Im gleichen Kontext wird für den Bereich der Nutzungsschablone B der flächenbezogene maximale Schalleistungspegel pro m² herabgestuft, um hier über diese Störintensität hinausgehende gewerbliche Nutzungen auszuschließen.

Damit eine Homogenität der Baumassen gewährleistet und die Fernwirksamkeit der Baukörper begrenzt bleibt werden, aufgrund der topographischen Situation sowie des unterschiedlichen Grünbestandes, zwei Nutzungsschablonen mit unterschiedliche Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für den relativ ebenen, ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Bereich (ca. 24 ha) 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.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen innerhalb der Freihaltezonen der Hochspannungsleitungen des Bayernwerkes zu gewährleisten wurden in Abstimmung mit dem Leitungsträger (Anfrage an das Bayernwerk vom 06.07.2000) eine zulässige Bebauung mit Gebäudehöhen festgesetzt, die den erforderlichen Abstand zur Leitung für den gesamten Bereich der Freihaltezone einhält. „Die maximale Gebäudehöhe für den Bereich der Baubeschränkungszone C zwischen Mast 133 und Mast 134 beträgt 6,20m, ausgehend von einer EOK (Erdoberkante) mit 378,00m ü. NN. Zwischen Mast 134 und Mast 135 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00m, ausgehend von einer EOK mit 375,21m ü. NN.) Für den Bereich zwischen 20 m Radius und 40 m Radius um den Mast Nr. 134 bestehen bei einer Unterbauung hohe Auflagen. Da in diesem Bereich die Zufahrten zu den Bauflächen erfolgen wurde hier eine Unterbauung ausgeschlossen. Bei Berücksichtigung der vom Bayernwerk geforderten Vorschriften und Richtlinien und deren positiv beschiedener Prüfung ist hier eine Unterbauung in diesem Rahmen möglich. Ausnahmsweise kann nach Prüfung der einzelnen Baupläne und exakte Ermittlung der Gebäudehöhe durch das Bayernwerk die Gebäudehöhe heraufgesetzt werden.

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, bezogen auf den talseitigen Schrittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände, festgesetzt. Neben einer topographisch angepassten Reduzierung der Gebäudehöhen wird hier die Grundflächenzahl auf 0,5 vermindert. Weiter wird die Größe der Einzelbaukörper auf maximal 400 m² Grundfläche begrenzt. Niedrige, transparent oder offen gestaltete Verbindungsbauten sind zulässig. Durch die festgesetzte lockerere und niedrigere Bebauung werden fernwirksame Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend minimiert und ein besonderer Charakter in dem parkähnlichen Gewerbegebiet mit besonderen Nutzungsstrukturen (Technologiepark, Gründerzentrum) geschaffen. Zur Verdeutlichung wurde ein Bebauungsvorschlag und ein Systemschnitt für den ungünstigsten Hangverlauf (durch die Wendeanlage) auf das Planblatt integriert.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden, aufgrund der Nähe zum Gemeindegebiet und der hohen Einsehbarkeit, bei der Fassadengestaltung Asbestzementplatten und Kunststoffverkleidungen ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund werden für die Bauflächen der Nutzungsschablone A Stützmauern zur freien Landschaft untersagt.

Für die Bauflächen der Nutzungsschablone B sind aufgrund der Hanglage Stützmauern nicht auszuschließen. Sie sind aber nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und der natürliche Böschungswinkel ist einzuhalten. Der Systemschnitt durch die ungünstigste Hanglage belegt die Realisierungsmöglichkeit dieser Höhenbegrenzung. Die Stützmauern sollen aus gestalterischen Gründen als Trockenmauern gestaltet und begrünt werden. Im Einzelfall kann die Gemeinde aus Gründen der Baukostenminimierung ausnahmsweise Abweichungen von der Gestaltung zustimmen, wenn die Mauer nicht nach Außen wirkt.

4.5.3 Bauweise und Abstandsflächen

Um den Nutzern des Gewerbegebietes eine größtmögliche Variabilität in der Bauweise zu ermöglichen wurde für den Bereich der Nutzungsschablone A die Abweichung von der offenen Bauweise festgesetzt, dass auch Gebäude über einer Länge von 50 m errichtet werden dürfen.

Aus gestalterischen Gründen wird für das gesamte Plangebiet der Bauflächen der Nutzungsschablone A festgesetzt, dass Gebäude über einer Grundfläche von 600 m² Rücksprünge von mindestens 0,8 m in Fassade und Firsthöhe besitzen. Für die Bauflächen der Nutzungsschablone B wird die Grundfläche der einzelnen Baukörper auf maximal 400 m² begrenzt, um so die lockere, parkähnliche Baustruktur zu sichern.

Die Abstandsflächen sind gem. BayBO einzuhalten.

Ferner sind die im Planblatt dargestellten Bauverbotszonen zum Wald, zu den landwirtschaftlichen Flächen, zu den Verkehrswegen, bzw. den Freihaltezonen der Leitungsträger zu beachten. Die beiden 20 kV- Leitungen des FÜW waren im Vorentwurf nicht dargestellt, da bei Realisierung des Gewerbegebietes eine Erdverkabelung erfolgt. Auf Wunsch des FÜW werden die beiden Leitungen im Planblatt des Entwurfs mit ihren Freihaltezonen und dem Vermerk "Erdverkabelung vorgesehen" zur besseren Übersichtlichkeit des Bestandes dargestellt.

Die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen (insbes. BayBO, Art. 26 - 56, DV BayBO §§ 5 - 12, GAV) sind zu beachten.

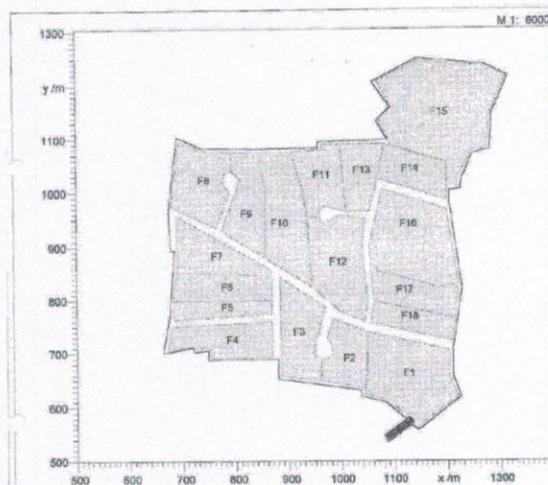
4.5.4 Immissionsschutz

Aufgrund der im Nordwesten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung wurden 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.

Zusätzlich hierzu ist die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung im bauaufsichtlichen Verfahren (Art 62, 64, 73 BayBO) nachzuweisen.

Übersichtsplan Gewerbegebiet „Am Fünfteilholz II“



Die schalltechnische Untersuchung vom 02.06.2000 hatte schwerpunktmäßig den Schutz in der Nähe liegender Wohngebiete zum Gegenstand und kam hier zu einem Tagesflächenschalleistungspegel von max. 65 dB (A) / qm. Nach Rücksprache mit dem LRA Roth –Immissionsschutz- und Klärung des Sachverhalts wird 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."

Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel wurden festgesetzt:

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Lw ^a je m ² in dB(A)	
	Tag	Nacht
F1	60	40
F2-F3	60	40
F4-F14, F 16	60	50
F 15	60	40
F17-F18	60	40

„Mit größer werdenden Abstand zwischen Emissionsort und Immissionsort dürfen die Schalleistungspegel eines Betriebes größer werden. Somit ist es empfehlenswert, vorzugsweise leise Betriebe, wenn möglich ohne Schichtarbeit (z.B. Lagerhallen, Elektronikbetriebe, Verwaltungsgebäude, KFZ- Werkstätten, Märkte etc.) in den östlichen und südlichen Raum, i.e. in den dem Immissionsort am nächstgelegenen Gebiet, anzusiedeln. Das gemeindliche Flächenmanagement wird die Aspekte des Immissionsschutzes bei der Vergabe der einzelnen Baugrundstücke berücksichtigen.

Der in den Bebauungsplan „Am Fünfteilholz II“ integrierte Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplan „Am Fünfteilholz I“ behält seinen flächenbezogenen Schalleistungspegel, die im Rahmen dieser Ermittlung neben den anderen Vorgaben angesetzt wurden.

4.5.5 Verkehrliches Konzept und seine Gestaltung

Verkehrsanbindung

Das geplante Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz II" wird durch die bestehende Zufahrtsstraße Zeppelinstraße zum Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz" im Südosten und durch die bestehende Zufahrtsstraße Im Seefeld zum Gewerbegebiet "Seefeld", die dann über die Industriestraße zwei Anbindungen ermöglicht, im Südwesten an die Rother Straße (B2) angebunden.

Es werden keine neuen Anschlüsse an die B2 benötigt. Dementsprechend ist eine unproblematische Anbindung, gerade für den Fernverkehr (besonders bei Realisierung der Südumgehung) gegeben, da eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen ausgeschlossen werden kann.

Interne Erschließung

Im gesamten Plangebiet wird die Breite der Fahrgasse auf 6,5 m festgesetzt, um auch einen ordnungsgemäßen Schwerlastverkehr zu ermöglichen.

Die interne Hauptverkehrserschließung erfolgt zentral über die diagonal von Südosten nach Nordwesten verlaufende Erschließungsachse, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit unter der Überlandleitung des Bayernwerkes vorgesehen ist. Hierdurch wird die Freihaltezone der Überlandleitungen zum Teil für die öffentliche Erschließung genutzt und mögliche überbaubare Flächen nicht in Anspruch genommen. Entlang dieser Achse ist neben einem 2,5 m breiten Fuß- und Radweg, der neben der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, auch den Raum für eventuell notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen bieten könnte, ein 3,0 m breiter Parkstreifen eingeplant worden, der von seiner Dimensionierung auch für das Parken von Lkws geeignet ist.

Weitere öffentliche Stellplätze sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Private Stellplätze sind in den Bauflächen der Nutzungsschablone A auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Im Planblatt wurden für diese Flächen keine Abgrenzungen gem. dem Planzeichen Flächen für Stellplätze dargestellt, da die Grundstücksgröße und der jeweilige Grundstückszuschnitt variabel ist. Für die Bauflächen der Nutzungsschablone B wurden Flächen für private Stellplätze direkt an der Straße situiert, da aufgrund der Topographie zur Vermeidung von zusätzlichen Aufschüttungen und Abgrabungen Besucherstellplätze unmittelbar am Straßenraum die günstigste Alternative darstellen.



Verkehrskonzept Vorentwurf

Die weitere Erschließung erfolgt über Ringstraßen, die an die Hauptachse bzw. an die Zufahrtsstraßen Industriestraße und Zeppelinstraße angebunden sind. Auch hier wurde ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg eingeplant. Auf einen Parkstreifen wurde verzichtet, da die Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück nachzuweisen sind und somit die Parkmöglichkeiten entlang der Haupterschließungsachse den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen in dem Gewerbegebiet decken.

Die übrigen Bauflächen werden über Stichstraßen erschlossen, die teilweise mit einem 1,5 m breiten Fußweg dargestellt sind, um bei einer möglichen Verbindung zweier Stiche die Option einer fußläufigen Verbindung zu sichern. Die Wendeanlagen als Abschluss der Stichstraßen wurden gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) dargestellt. Der Wendeanlagentyp 7 (Wendeschleife für Lastzüge und Gelenkbusse) besitzt einen Durchmesser von 25 m und ist somit, gemäß den Aussagen der EAE 85/95, für gewerblich genutzte Anliegerstraßen geeignet. Von den Erschließungsstraßen ausgehend werden die bestehenden bzw. umgeplanten Flurwege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen aufgenommen.

Weitere öffentliche Erschließungen sind nicht vorgesehen. Bei etwaigen Grundstückszuschnitten ohne Anbindung an die Verkehrsflächen hat die Erschließung intern über Privatwege zu erfolgen, da ein dichteres Erschließungssystem die Flexibilität der möglichen Grundstücksparzellierungen einschränken und möglicherweise eine über das Verhältnis notwendige Versiegelung von Flächen bedingen würde.

Gestaltung

Die Anzahl der notwendigen Zufahrten wird pro angefangene 30,0 m straßenseitiger Grundstückslänge auf eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 10,0 m festgesetzt. Die maximale Anzahl der Zufahrten bei Grundstücken mit über 30,0 m straßenseitiger Grundstückslänge wird auf 2 Bereiche pro Grundstück begrenzt. Dies geschieht einerseits, um einen notwendigen Grüngürtel als äußere Umgrenzung zu den Erschließungsstraßen zu sichern und andererseits, um zu viele Zufahrten entlang der Straße zu vermeiden.

Durch diese Maßnahmen wird zu einer Reduzierung der Verkehrsflächen beigetragen. Eine Minimierung der versiegelten Flächen dient den Belangen des Grundwasserschutzes, da die Versickerung von Oberflächenwasser gefördert und sein Abfluss in den Vorfluter reduziert wird.

Entlang aller Erschließungsstraßen der Baugebiete der Nutzungsschablone A sind alleearartige Bepflanzungen mit Straßenbäumen und entlang der Straßen verlaufende Grünzonen mit einer Gesamtbreite von 6,0 m (3,0 m Verkehrsgrün, 3,0 m privates Grün) vorgesehen, um eine harmonische Grünstruktur im Straßenraum und damit eine gestalterische Aufwertung dieses Gewerbegebietes zu erzielen. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und eine grünordnerische Gestaltung des Straßenraumes durch Straßenbäume im Bereich der Leitungsschutzzone zu gewährleisten, wird gemäß Anfrage an das Bayernwerk vom 06.07.2000 eine zulässige Bebauung mit Gebäudehöhen von 10,00 m bzw. 6,20 m gemessen von der Erdoberkante (EOK) festgesetzt. Hierdurch wird der erforderliche Abstand zur Leitung für die gesamte Baubeschränkungszone eingehalten. Die Baumhöhen in diesem Bereich orientieren sich an diesen Gebäudehöhen. Entsprechende kleinwüchsige Baumarten werden in den Pflanzlisten dargestellt.

Bei den Bauflächen der Nutzungsschablone B wurde aufgrund der direkt an den Straßenraum angrenzenden privaten Stellplätzen auf den öffentlichen Grünstreifen verzichtet. Durch die Gliederung mit Bäumen (alle 5 Stellplätze ein Baum, sowie die weiteren Festsetzungen der Grünordnung, die auch in den Straßenraum wirken) wird das harmonische Gesamtbild beibehalten. Die Straßenbaumbepflanzung unterhalb der Freihaltezone des Bayernwerkes muss sich aus Sicherheitsgründen an den maximalen Höhen der möglichen Baukörper orientieren („Die maximale Gebäudehöhe für den Bereich der Baubeschränkungszone C zwischen Mast 133 und Mast 134 beträgt 6,20m, ausgehend von einer EOK (Erdoberkante) mit 378,00m ü. NN. Zwischen Mast 134 und Mast 135 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00m, ausgehend von einer EOK mit 375,21m ü. NN.“). Dementsprechend werden für diese Bereiche niedrigwüchsige Straßenbäume empfohlen.

Zur weiteren Sicherung einer harmonischen Grünstruktur sind Einfriedungen vom Straßenraum der Erschließungsstraßen nicht sichtbar in den Grünstreifen zu integrieren und von den Erschließungsstraßen sichtbare Lagerflächen nicht zulässig.

■ 5.0 GRÜNORDNUNG

5.1 Vorbemerkungen

Nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

Für diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewendet und die, durch die Planungsmaßnahmen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Regelverfahren ermittelt.

5.2 Landschaftsplan/ Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Röttenbach stellt das Planungsgebiet bis auf ca. 0,5 ha (Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz") als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Waldfläche dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch die 3. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB um dieses Baugebiet ergänzt.

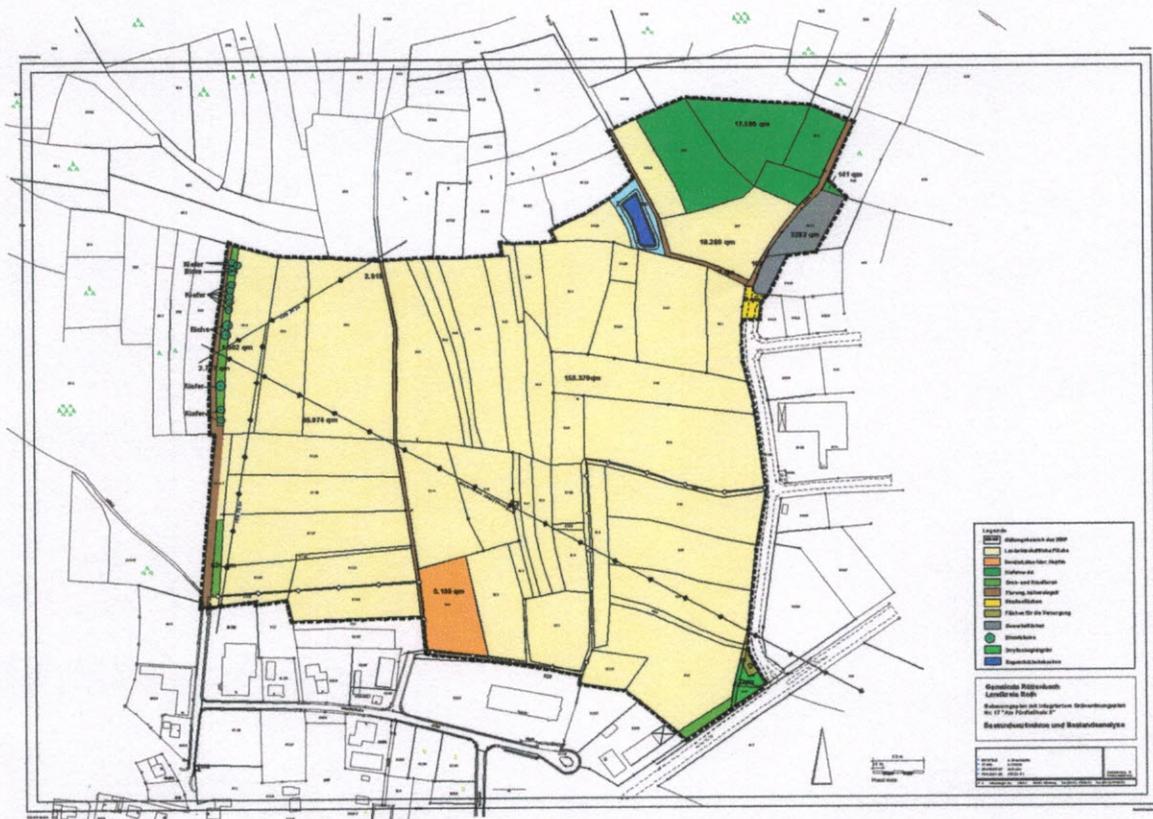
Im Rahmen dieses Verfahrens wurden in der Landschaftsplanerischen Stellungnahme zu den Erläuterungen der 3. Änderung die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf Naturhaushalt und Naturgüter und auf Tier- und Pflanzenwelt beschrieben und bewertet.

Gegen die geplante Nutzung bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Des Weiteren wurden landschaftsplanerische Zielvorstellungen als grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen. Die Zielvorstellungen werden mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan umgesetzt.

5.3 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

5.3.1 Erfassen der Biotoptypen und Nutzungen



Biotoptypen und Nutzungen

Im neu geplanten Baugebiet sind keine für den Arten- und Biotopschutz wertvolle Bereiche vorhanden, auch keine kartierten Biotope nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Die Fläche weist keine erhaltenswerten Vegetationsbestände auf.²

Der überwiegende Teil der Fläche des Planungsgebietes (ca. 22,8 ha) wird als Ackerland bzw. als Dauergrünland genutzt. Im Plangebiet besteht eine ca. 0,5 ha große Sonderkultur auf der Hopfen anbaut wird.

Auf gut 1,7 ha im Norden des Planungsgebietes (Fl.-Nr. 586, 588 und teilweise 584, 587 und 640) befindet sich ein Kiefern-Altbestand bzw. Wald.

² Landschaftsplanerische Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Büro Tautorat, Ammerndorf, 03.05.00

Entlang des Flurweges, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen begrenzt befinden sich zwei Gras und Krautfluren mit einer Gesamtgröße von ca. 0,2 ha, wobei sich auf der nördlichen Fläche 10 Kiefern, 2 Eichen und eine Birke befinden.

Des Weiteren durchziehen mehrere unversiegelte Flurwege mit einer Gesamtfläche von 0,6 ha das Plangebiet.

Im nördlichen Bereich wird das bestehende Hochwasserrückhaltebecken mit einer Größe von ca. 0,2 ha in die Planung eingebunden.

Im Osten des Plangebietes werden 2 Teilflächen mit zusammen 0,5 ha aus dem bestehenden Bebauungsplan "Am Fünftteilholz" in die Planung integriert.

Schutzgüter des Naturhaushaltes

Arten und Lebensräume

Im geplanten Baugebiet sind keine für den Arten- und Biotopschutz wertvolle Bereiche vorhanden. Das Arten- und Lebensraumpotential wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des überwiegenden Teils des Planungsgebietes geprägt. Es dominieren düng- und spritzmittelresistente Lebensgemeinschaften der intensiv bewirtschafteten Feldflur.

Des Weiteren ist der ca. 1,7 ha große Kiefernforst zu berücksichtigen, der sich positiv auf den Naturhaushalt (z.B. Wasserrückhaltung) auswirkt. Gegen die geplante Rodung des Waldgrundstückes bestehen von Seiten des Forstamtes Heideck grundsätzlich keine Bedenken. Versagungsgründe nach Art. 9 (4) und (5) BayWaldG liegen nicht vor.

Wasser

Das Planungsgebiet ist weitgehend unversiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, besonders bei der Sonderkultur Hopfen, auch ein gewisser Schadstoffeintrag besteht.

Boden

Das Planungsgebiet ist weitgehend unversiegelt. Dementsprechend bestehen trotz der größtenteils bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung gewisse natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, und Grundwasserneubildung.

Klima/Luft

Als Kaltluftentstehungsgebiet ist das Planungsgebiet von mikroklimatischer Bedeutung für die dicht angrenzenden Gewerbegebiete.

Landschaftsbild

Aufgrund der topographischen Situation und des im Norden angrenzenden Waldbestandes kann bis auf einen Teilbereich von ca. 2,5 ha im Nordosten des Planungsgebietes eine Fernwirksamkeit nahezu ausgeschlossen werden. Dieser o.g. Teilbereich befindet sich ansteigend größtenteils auf einem ca. 8 m hohen Plateau und ist von Kiefernforst bestanden, der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Die Notwendigkeit der Größe der geplanten Baufläche sollte aus Gründen des Ortsbildes hinterfragt werden. Diese Fläche entspricht zusammen mit den vorhandenen Gewerbegebieten nahezu der Fläche der gewachsenen Ortschaft mit Wohn- und Mischgebieten, wodurch das Verhältnis gestört wird.

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

Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Flächenüberbauung und Bodenversiegelung

Durch die Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Bebauung: GRZ 0,8 bzw. 0,5 und Erschließung) ermöglicht wird, gehen natürliche Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, Grundwasserneubildung) verloren.

Aufgrund des Versiegelungsgrades (festgesetzte GRZ über 0,35) wird die gesamte Fläche dem Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet).

Quantitative und qualitative Verluste an Vegetation

Durch das geplante Vorhaben ist innerhalb des Planungsgebietes von einem Verlust des größten Teiles des Kiefernbestandes auszugehen. Dabei gehen auch die positiven Wirkungen dieser Waldfläche auf den Naturhaushalt (z.B. Wasserrückhaltung) verloren.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist durch seine Acker- und Grünlandflächen sowie seinen Waldbestand ein gegliederter Bestandteil der Landschaft im Nordosten von Röttenbach. Durch die geplanten Festsetzungen wird sich der Charakter dieses Landschaftsbestandteils von Grund auf ändern. Eine Bebauung der Erhebung im Nordosten des Planungsgebietes bewirkt eine Fernwirksamkeit, die das Landschaftsbild verändert.

Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen

Der erforderliche Kompensationsaufwand wird durch folgende Vermeidungsmaßnahmen verringert:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bei der vorgesehenen Erschließung des Gewerbegebietes ist im Bereich des Kiefernbestandes ein Waldverlust nicht vermeidbar. Um den Verlust in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten wird die überbaubare Fläche auf eine GRZ von 0,5 gesenkt und eine 10,0 m breite Grünzone zum Wald für den Aufbau eines Waldsaumes festgesetzt.

Die im Landschaftsplan dargestellten Gras- und Krautfluren im Westen des Planungsgebietes samt ihres Gehölzbestandes werden erhalten und in die Grünzonen des Bebauungsplanes integriert.

Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur Förderung von Wechselbeziehungen wird durch die festgesetzten Grünzonierungen mit Pflanzpflichten in größtmöglichen Umfang gesichert.

Schutzgut Wasser und Schutzgut Boden

Bei der vorgesehenen Größe und Erschließung des Gewerbegebietes ist die Bodenversiegelung und damit die Abflussbeschleunigung des Oberflächenwassers nur teilweise vermeidbar. Dies soll zum einen durch die

Festlegung einer Obergrenze für Überbauung und Versiegelung erfolgen. Dementsprechend müssen 20 % bzw. 50 % der Grundstücke begrünt werden.

Weiter werden die Beeinträchtigungen durch die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Pkw-Stellplätzen für Betriebsangehörige teilweise vermieden.

Der unverzügerte Abfluss des anfallenden unbelastete Niederschlagswassers der Dachflächen ist nicht vollständig vermeidbar, da hier keine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht (vgl. Bodengutachten). 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 sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Klima/ Luft

Durch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung wird das Aufheizen von Gebäuden vermieden bzw. reduziert.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Damit die Fernwirksamkeit der Baukörper begrenzt bleibt, werden, 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 (ca. 24 ha) 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 m² 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 m² eine Baumpflanzung zu erfolgen hat wird eine parkähnliche Grüngestaltung erzielt, die durch einen Bebauungsvorschlag 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.

Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes

Oberstes grünordnerisches Ziel ist eine optimale Ausstattung mit Grünstrukturen sowohl zur freien Landschaft als auch der bebauten Bereiche. Die für ein Gewerbegebiet starke, teilweise sogar parkähnliche Durchgrünung durch einen hohen Anteil an öffentlichem und privatem Grün (besonders für die Baufläche der Nutzungsschablone B) fördert so die ökologische Situation wie auch eine grünordnerisch sinnvolle Gestaltung.

Gesamtplan

- Erhalt der Gehölze und der Gras- und Krautflur
- Ortsrandeingrünung zum Außenraum (10 m privater Grünstreifen mit Pflanzbindung)
- Randeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen (6 m Grünstreifen mit Pflanzbindung)
- alleeartige Bepflanzung des Straßenraumes
- 30% der Verkehrsfläche wird Straßenbegleitgrün
- Entwicklung von 0,66 ha öffentlichen Grünflächen mit integrierten Regenrückhalteteichen als Ausgleichsflächen im Plangebiet
- Eingrünung des Hochwasserrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes
- Begrünung der Stellplätze (Kopfseite 1,50 m Grünstreifen, alle 5 Stellplätze ein Laubbaum Pflanzscheibe mind. 8 m²)
- permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig
- versickerungsfähige Oberflächenmaterialien im Bereich der PKW-Stellplätze für Betriebsangehörige
- Koaleszenzabscheider im Bereich der PKW-Kundenstellplätze und der LKW-Stellplätze
- Flachdächer sind zu begrünen
- Fassaden sind nach 5 m geschlossener Fläche zu begrünen

Bereich Nutzungsschablone A

- Randeingrünung zu Straßenraum (3 m privater Grünstreifen mit Pflanzbindung)
- interne Randeingrünung (3 m privater Grünstreifen mit Pflanzbindung)
- 20% des Grundstücks müssen begrünt werden
- je angefangener 300 m² nicht bebaubarer Fläche ein Laubbaum, Pflanzscheibe mind. 8 m²

Bereich Nutzungsschablone B

(Zur Gestaltung einer parkähnlichen Grünstruktur werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen)

- 50% des Grundstücks müssen begrünt werden
- je angefangener 150 m² nicht bebaubarer Fläche ein Laubbaum, Pflanzscheibe mind. 8 m² pro Baum in lockerer, flächiger Struktur
- Waldrandeingrünung (10 m privater Grünstreifen mit Pflanzbindung zum Aufbau eines Waldsaumes)
- Stützmauern sind zu begrünen



Erläuterungen zur Grünordnung

Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Damit die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes planerisch umgesetzt werden, ist ein Freiflächengestaltungsplan gemeinsam mit dem Bauantrag gefordert.

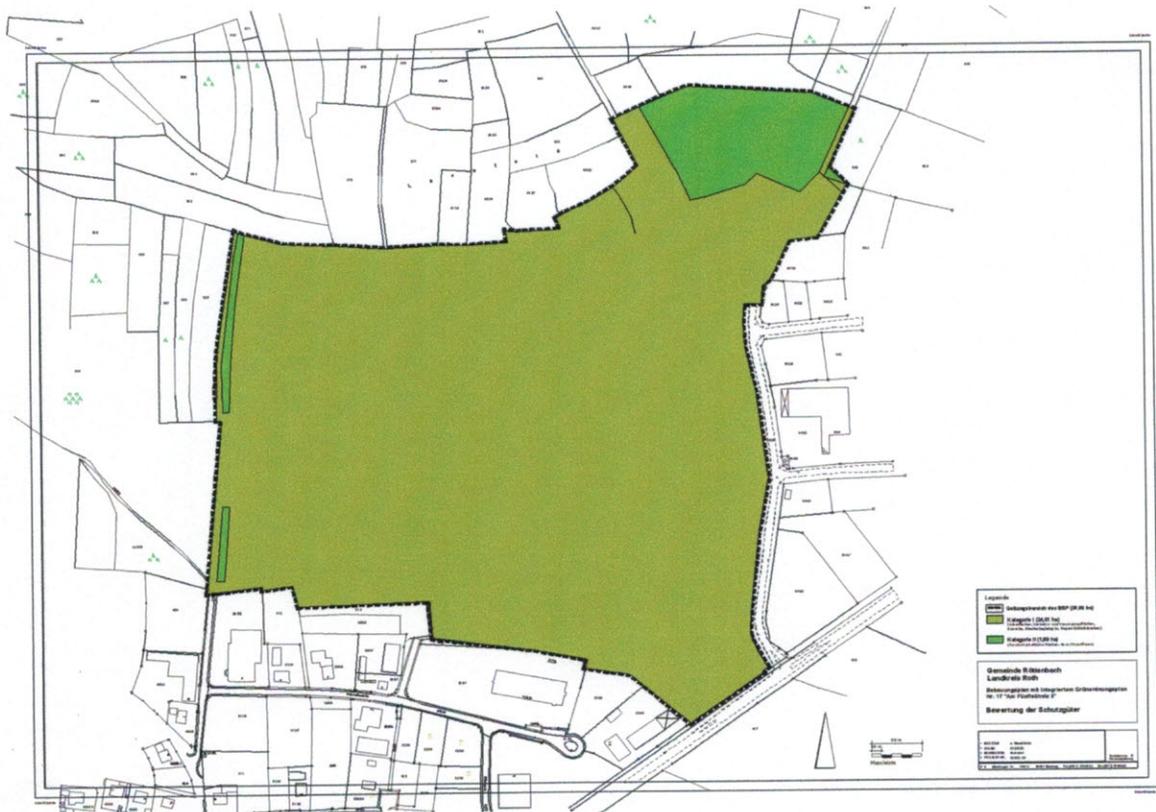
5.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund des Versiegelungsgrades (festgesetzte GRZ über 0,35) wird die gesamte Fläche des Planungsgebietes dem Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

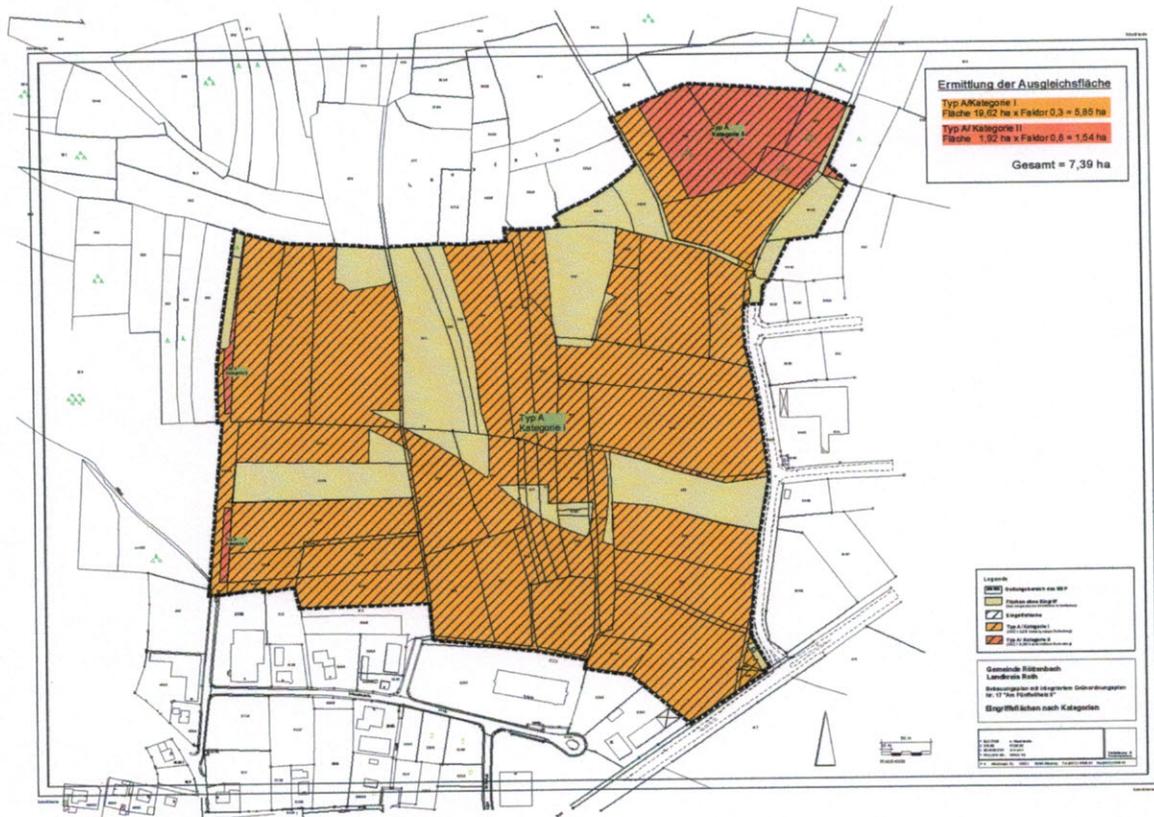
Die landwirtschaftliche Nutzfläche, die Flurwege, das Hochwasserrückhaltebecken und die integrierten Gewerbeflächen werden gemäß des Leitfadens der Kategorie 1 (Gebiete geringerer Bedeutung) zugeordnet.

Der Kiefern-Altbestand und die Gras/Krautflur werden der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) zugeordnet.

Entsprechend der Bestandsaufnahme und der Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs wird das Plangebiet zu 24,81 ha der Kategorie 1 Gebietstyp A und mit 1,99 ha der Kategorie II Gebietstyp A zugeordnet.



Bewertung der Schutzgüter nach Kategorien



Ermittlung der Eingriffsflächen nach Kategorien

Typ A (Kategorie I) Fläche 19,49 ha x Faktor 0,3 = 5,85 ha

Typ A (Kategorie II) Fläche 1,92 ha x Faktor 0,8 = 1,54 ha

Flächen auf denen kein Eingriff stattfindet, werden nicht in die Bilanzierung einbezogen. Aus den ermittelten Kategorien im Bestand und der Eingriffsintensität Typ A, ergibt sich obiges Bild.

Entsprechend der Matrix des Leitfadens sind die Spannen von Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6 für Kategorie 1 und 0,8 bis 1,0 für die Kategorie II angesetzt.

Bezugnehmend auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die umfassenden grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Beeinträchtigungen wird jeweils der untere Wert des jeweiligen Kompensationsfaktors angesetzt.

Es ergibt sich somit ein in der Abwägung einzustellender Kompensationsumfang von 7,39 ha.

5.3.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht im Zentrum des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit einem integrierten Regenrückhalteteich in einer Größe von 0,66 ha vor. Hier soll auf den bisherigen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen extensiv genutzte Grünflächen mit einheimischen Siedlungsgehölzen entwickelt werden.

Der bestehende Hochwasserrückhalteteich im Nordosten des Plangebietes wird mit heimischen Gehölzen auf einer Fläche von ca. 0,14 ha begrünt.

Weiter wird der o.g. bestehende Regenrückhalteteich um ca. 0,2 ha erweitert und eingegrünt bzw. im Nordwesten des Plangebietes ein weiterer begrünter Teich in einer Größenordnung von 0,2 ha eingeplant.

Es werden durch diese Maßnahmen ca. 1,2 ha von Flächen mit geringer Bedeutung in Flächen mit mittlerer Bedeutung im Planungsgebiet aufgewertet.

Auf gut 1,7 ha im Norden des Planungsgebietes (Fl.-Nr. 586, 588 und teilweise 584, 587 und 640) befindet sich ein Kiefern-Altbestand bzw. Wald. Die Rodung des Kiefern-Altbestandes im Norden des Plangebietes wird durch den Erwerb der Feuchtfächen Fl.Nr. 764 Tifl., 765 Tifl., 766 Gmkg. Mühlstetten und entsprechende Bewirtschaftung (u.a. einmahlige Mahd und Entfernen des Mähgutes, keine Düngung) nach Maßgabe der Fachkraft für Naturschutz beim Landratsamt Roth ausgeglichen.

Maßgabe Untere Naturschutzbehörde (Text)

Nach Ansatz dieser Flächen bleibt ein Kompensationsumfang von 4,49 ha bestehen.

Ersatz für die übrigen Kompensationsflächen

Als Ersatz für die übrigen Flächen kommen gemäß dem Landschaftsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen in Betracht.

- Eine extensive Nutzung der Wiesen im Bereich der in der Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil vorgesehenen offenen Feuchtfäche östlich des Röttenbacher Sportplatzes.
- Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Aufforstungsflächen.

Die im Landschaftsplan genannten Flächen befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde Röttenbach. Es stehen der Gemeinde Röttenbach auch keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung. Auch die Übernahme der Förderung privater Aufforstungsflächen kann von der Gemeinde wegen der äußerst angespannten Haushaltssituation nicht geleistet werden.

Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet wird in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gemäß dem § 246 (6) BauGB „Länderöffnungsklausel zur Aussetzung bis 31.12.2000“ die Anwendung des § 8 a BNatSchG ausgesetzt.

6.0 ABWÄGUNG

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Gesamtheit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung. Sie tragen ferner dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln. Der Bebauungsplan regelt, im Rahmen der entsprechenden Planungs- und Fachgesetze, rechts- und allgemeinverbindlich die zulässige Nutzung der Grundstücke und bildet damit gleichzeitig die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden. Insbesondere die Arbeitsverhältnisse beeinflussende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie die Belange der Feuerwehr werden nicht beeinflusst.

6.2 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Fläche die größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird. Der im Norden bestehende Kiefern-Altbestand soll aufgrund der Festsetzungen (10 m breiter Grünstreifen zum Aufbau eines Waldsaumes, 50 % der Fläche müssen begrünt werden, je angefangener 150 m² nicht bebaubarer Fläche ein Laubbaum in einer Pflanzscheibe von mind. 8 m² pro Baum in lockerer flächiger Struktur zumindest teilweise erhalten bzw. ersetzt werden.

Ein unausgleichbarer Verlust für das Landschaftsbild sowie für die Flora und Fauna ist nicht zu erwarten. Das Gebiet erfährt aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen keine Abwertung.

Jede auch noch so schonende Nutzung von bisher unversiegelter Fläche für Bauzwecke führt jedoch zu Bodenverbrauch und zu Versiegelung. Daher wurde die Fläche des Plangebietes, unter Beachtung städtebaulicher Qualitäten insbesondere auch einer situationsangepassten Parzellierung und bedarfsgerechten Minimierung der Grundstücksgrößen, einer möglichst großen Zahl von Nutzern zugänglich gemacht. Ferner wurde innerhalb der einzelnen Grundstücke eine maximale Anforderung an die grünordnerischen Belange gestellt.

Ergänzend hierzu wird auf dem Planblatt unter dem Punkt „Hinweise“ auf die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen hingewiesen und somit die Anregung zur Schonung wertvollen Trinkwassers gegeben.

Die Rodung des 1,7 ha großen Kiefen-Altbestandes im Norden des Plangebietes wird durch den Erwerb der Feuchtfächen Fl.Nr. 764 Tfl., 765 Tfl., 766 Gmkg. Mühlstetten und in Punkt 5.3.4 der Begründung konkretisierten Bewirtschaftung nach Maßgabe der Fachkraft für Naturschutz beim Landratsamt Roth ausgeglichen. Nach Ansatz dieser Flächen bleibt ein Kompensationsumfang von 5,69 ha bestehen.

Das verbleibende Erfordernis für Ersatzmaßnahmen wird zum Teil innerhalb des Plangebietes auf Flächen von insgesamt ca. 1,2 ha realisiert.

Außerhalb des Geltungsbereich des Grünordnungsplanes stehen der Gemeinde keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung. Auch die Übernahme der Förderung privater Aufforstungsflächen kann von der Gemeinde wegen der äußerst angespannten Haushaltssituation nicht geleistet werden. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen und der bestehenden Nutzungen im Planungsgebiet wird in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gemäß dem § 246 (6) BauGB „Länderöffnungsklausel zur Aussetzung bis 31.12.2000“ die Anwendung des § 8 a BNatSchG ausgesetzt.

6.3 Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist durch die vorhandenen Anbindungen Zeppelinstraße und Seefeld - Industriestraße gewährleistet. Weitere neue Anbindungen bestehen nicht.

6.4 Belange der Leitungsträger

Die Richtlinien der Leitungsträger zur Sicherung ihrer Anlagen werden berücksichtigt.

6.5 Belange der Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Flächen wird sichergestellt. Die Mindestabstände bei Eingrünungen zu den landwirtschaftlichen Flächen werden eingehalten.

Die Bauverbotszone zum angrenzenden Hopfenfeld von 25 m wird eingehalten. Die Halbierung dieses Abstandes auf 12,5 m bei frühzeitiger Anlage einer mindestens sechsreihigen Strauch- und Baumpflanzung, die bei Realisierung der Bauparzelle ihre Schutzfunktion erfüllt, ist auf dem Planblatt dargestellt.

Soweit vorhandene funktionsfähige Drainagen durch die Erschließungsmaßnahmen abgeschnitten werden, werden diese entweder über weiter bestehende Gräben oder, falls erforderlich, über die Oberflächenentwässerung in ihrem Bestand gesichert.

6.6 Belange der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz

Das bestehende Hochwasserrückhaltebecken wurde bei bisherigen Niederschlägen nur in äußerst geringem Umfang in Anspruch genommen. Die genannte Auslastung der Kapazität ergibt sich jedoch aufgrund theoretischer Rechengrößen. Dementsprechend werden entsprechend der abschnittswisen Erschließung und den errechneten Vorgaben zeitgleich zu den jeweiligen Bauabschnitten der bestehende Regenrückhalteteich erweitert, bzw. auf den Teilflächen Fl.-Nr. 514/515 bzw. auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 552 jeweils ein weiterer Regenrückhalteteich erstellt.

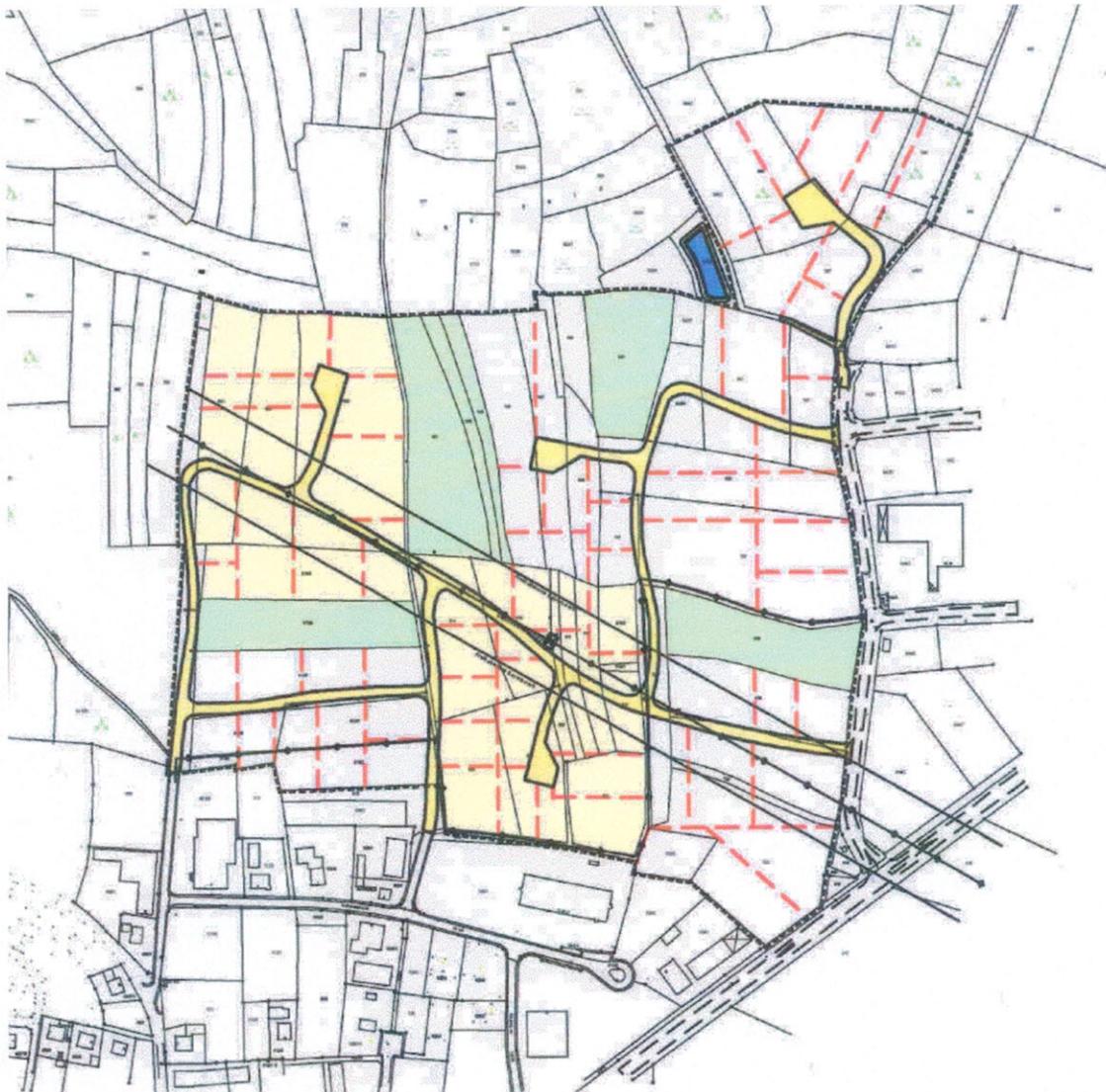
Der Fließquerschnitt des bestehenden Grabens zum Maukbach wird überprüft und soweit für die Entwässerung der jeweiligen Erschließungsabschnitte erforderlich verbreitert. Zur Entwässerung des nordwestlichen dritten Erschließungsabschnittes ist ein neuer Graben erforderlich. Diese Maßnahmen sind parallel zu den anderen Erschließungsarbeiten durchzuführen.

6.7 Sonstige Belange**6.7.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

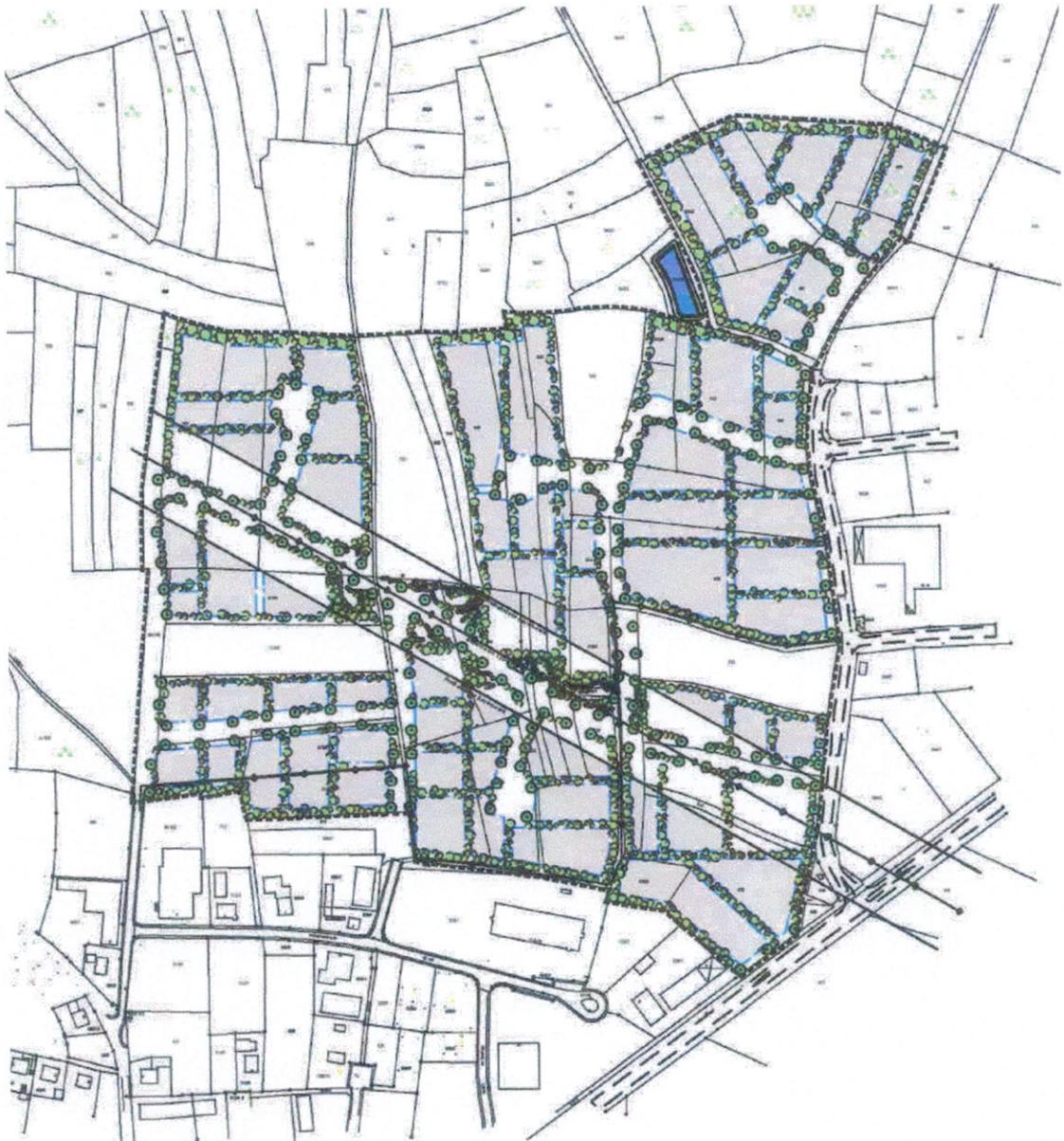
Der Planungsgrundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, in Abhängigkeit zu der gestellten Planungsaufgabe und den mit der Planung verfolgten Zielen weitestgehend berücksichtigt. Durch die vorgesehene städtebauliche Konzeption wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die vorgesehene Flexibilität der Grundstücksgrößen und Erschließungsanlagen in Abhängigkeit mit den Bedürfnissen der Nutzer Rechnung getragen und Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

7.0 BISHERIGER ABLAUF DER PLANUNG**7.1 konzeptionelle Phase**

Der Ablauf der Planung war von Anfang an durch eine auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit angelegte Planung gekennzeichnet. Die Grundzüge der Planung wurden im Vorfeld in einer konzeptionellen Phase mit der Verwaltung der Gemeinde Röttenbach erörtert. Hier ging es neben den Planungsvorgaben wie Bauverbotszonen, hauptsächlich um die Verkehrserschließung und die Ausgestaltung der Grundstücksgrößen in diesem Gebiet.

**Konzept Erschließung und Parzellierung**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.00 wurde das Planungskonzept dem Gemeinderat vorgestellt. Bedenken wurden nicht erhoben. Es wurde beschlossen den Hochwasserrückhalteteich und zwei, zusammen ca. 0,4 ha große Flächen des bestehenden Bebauungsplan "Am Fünfteilholz" in das Plangebiet zu integrieren.



Konzept Bauflächen und Grünstrukturen

7.2 Vorentwurf

In der öffentlichen Sitzung am 08.05.00 wurde der Vorentwurf dem Gemeinderat vorgestellt und die weiteren textlichen Festsetzungen erläutert.

Bedenken wurden nicht erhoben.

Der BBP/GOP Vorentwurf Nr. 17 "Am Fünfteilholz II" wurde als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gebilligt und die Durchführung der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die vorgezogene Bürgerbeteiligung beschlossen

**Vorentwurf BBP/GOP "Am Fünfteilholz II"**

7.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung, 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Es ging im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eine Anregung ein.

- Hr. Köbler Fl.-Nr. 641/1 (Erweiterungswunsch des bestehenden Baugrundstücks um 20m nach Westen)

Das Interesse von Herrn Köbler an einer Erweiterung seines Betriebes wird anerkannt. Um eine überbaubare Fläche mit Anbindung zu dem in Miteigentum des Herrn Köbler stehenden Grundstück Fl.-Nr. 641 Gmkg. Röttenbach zu schaffen, wird der westlich angrenzende Flurweg um ca. 20 m nach Westen verlegt und das Waldgrundstück Fl.-Nr. 640 um 141 m² zur Sicherung der Bauverbotszone Forst abgerundet. Der Waldverlust wird ausgeglichen. Die Festsetzungen dieser Erweiterungsfläche unterliegen den Festsetzungen der Nutzungsschablone B und werden mit dem entsprechenden Planzeichen vom der bestehenden Baufläche abgegrenzt.

Gemäß § 4 BauGB wurden 39 Träger öffentlicher Belange deren Interessen berührt werden am 23. Mai 2000 angeschrieben, mit der Bitte Anregungen bis zum 30. Juni 2000 zu äußern.

14 Träger öffentlicher Belange hatten Anregungen:

- Amt für Landwirtschaft Roth
- Bayerischer Bauernverband Roth
- Bayerischer Forstamt Heideck
- Bayernwerk AG, Würzburg
- Bund Naturschutz BUND, Roth
- Direktion für ländliche Entwicklung Ansbach
- EWAG Nürnberg, Frankengas
- FÜW, Nürnberg
- Landratsamt Roth
- Mittelfränkische Erdgas GmbH, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Straßenbauamt Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung Hirtenbuck

13 Träger öffentlicher Belange gaben keine Anregungen an:

- Deutsche Telekom, Nürnberg
- Handwerkskammer Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Mittelfranken, Nürnberg
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Staatliches Gesundheitsamt, Roth
- Staatliches Schulamt, Roth
- Stadt Heideck
- Talsperrenneubauamt Nürnberg
- Vermessungsamt Schwabach
- Wehrbereichsverwaltung VI München
- Zweckverband zur Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum Nürnberg
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung, Hirtenbuck

Im Rahmen der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangene Anregungen und Bedenken wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 01.08.2000 abgewogen und deren Abwägungsergebnisse beschlossen.

Neben den Aussagen der Leitungsträger, der Landwirtschaft, der Ver- und Entsorger, des Wasserwirtschaftsamtes und des Immissionsschutzes waren die Größe des Gewerbegebietes, das Maß der baulichen Nutzung und die naturfachlichen Aspekte die Hauptthemen.

Besonders der im Nordosten des Plangebietes gelegene bewaldete Hangbereich wurde kritisch beurteilt.

Gewerbegebiet der Nutzungsschablone B

Der Gemeinde ist bewusst, dass diese Fläche aufgrund ihrer Hängigkeit und ihres Bewuchses für eine gewerbliche Nutzung, die nicht näher spezifiziert ist, nur mit starken Einschränkungen geeignet ist. Doch gerade wegen dieser Eigenschaften (leichte Südhanglage, Möglichkeit der parkähnlichen Gestaltung und Einbindung in den Waldgürtel bei gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung) erscheint diese Fläche als geeignet zur Ansiedlung nicht produzierender, „leiser“ und „sauberer“ Gewerbegebiete wie z.B. Planungs- und Ingenieurbüros, Systemhäuser, etc. Die Verwirklichung dieses Konzepts verbessert die wirtschaftliche Vielfalt und trägt insbesondere der Forderung des Regionalplans nach Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen vor Ort Rechnung.

Begründung:

"Bei der Gemeinde Röttenbach handelt es sich nach wie vor um eine wirtschaftlich strukturschwache Kommune, deren eigene Steuerkraft in keinem Verhältnis zu den Aufgaben steht, die es zu bewältigen gilt oder die gerade in den nächsten Jahren auf die Gemeinschaft zukommen werden. Aus diesem Grund ist es äußerst wichtig, das finanzwirtschaftliche Standbein der Kommune so zu stärken, dass eine langfristige Kommunalpolitik betrieben werden kann, die auch die finanzielle Ausstattung hat, um den gestellten Anforderungen gewachsen zu sein. Die Palette der Unternehmungen, die sich bisher in Röttenbach angesiedelt haben, spiegelt nicht annähernd die Vielfalt wieder, die in anderen vergleichbaren Gemeinden vorhanden ist. Gerade der Dienstleistungssektor, Ingenieurbüros und zukunftsorientierte Technologieunternehmen haben den Weg nach Röttenbach noch nicht gefunden. Vor allem die letztgenannten Freiberufler, Betriebe und Dienstleister sollen durch diesen Bereich angesprochen werden. Analysen und Gespräche mit potentiellen Kunden aus dieser Branche haben ergeben, dass diese Betriebe auf der einen Seite die Nähe zu Gewerbegebieten und die darin vertretenen Produktionsbetriebe suchen, auf der anderen Seite aber einen ruhigen Standort suchen, der ein entspanntes Arbeiten in natürlicher oft parkähnlicher Atmosphäre erlaubt. Diese Bedürfnisse werden durch den angesprochenen Bereich befriedigt. Die Gemeinde kann der Wirtschaft in den Bereichen der Dienstleistung, des Planungswesens und der neuen Technologien ein maßgeschneidertes Umfeld bieten und damit den bisher unterrepräsentierten und hoch interessanten Unternehmen eine neue Heimat werden."

Es wurde im Rahmen der Abwägung nochmals geprüft, ob dieser Bereich nicht entbehrlich ist. Nach allgemein gültigen städtebaulichen und naturfachlichen Grundsätzen ist die Überplanung dieser Fläche zwar kritisch zu beurteilen, doch durch bestehende bzw. durch mit dem LRA abgestimmte Festsetzungen zur Bebauung (GRZ 0,5, Grundfläche der einzelnen Baukörper max. 400 m² -notwendige niedrige, transparente oder offen gestaltete Verbindungsbauten sind zulässig- , max. Gebäudehöhe 7m), zur Begrünung (alle 150 m² unbebauter Fläche ein Baum, 50% der Fläche müssen begrünt werden, hangparallele Heckenstrukturen zur Entwicklung eines parkähnlichen Charakters durch die Begrünung der Stützmauern), zur Gestaltung (Trockenmauern) und zur Höhenentwicklung (Geländesprünge max. 1m, nat. Böschungswinkel muss eingehalten werden) können die Eingriffe jedoch soweit minimiert werden, dass die Bedenken im Rahmen der gemeindlichen Abwägung behandelt werden können. Ferner wird der Straßenquerschnitt in diesem Bereich so geändert, dass Stellplätze für Besucher unmittelbar an der Straße zur Verfügung gestellt werden.

Zur Minimierung der nachteiligen Wirkungen dieser Flächeninanspruchnahme werden die vom Kreisbaumeister bei einem Gesprächstermin am 19. 07.2000 geforderten o.g. Festsetzungen übernommen.

Weiter schafft die Gemeinde einen Ausgleich für die Rodung des 1,7 ha großen Kiefernbestandes im Norden des Planungsgebietes (Fl.-Nr. 586, 588 und teilweise 584, 587 und 640). Die Rodung wird durch den Erwerb der Feuchtfächen Fl.Nr. 764 Tfl., 765 Tfl., 766 Gmkg. Mühlstetten und entsprechende Bewirtschaftung (u.a. einmalige Mahd und Entfernen des Mähgutes, keine Düngung) nach Maßgabe der Fachkraft für Naturschutz beim Landratsamt Roth ausgeglichen.

Abwägungsergebnis

Nach einer abschließenden Prüfung aller von Trägern öffentlicher Belange, Fachplanern und der Gemeindeverwaltung selbst vorgebrachten Einwendungen und Anregungen für oder gegen die Beibehaltung des Gewerbegebietes der Nutzungsschablone B, werden die städtebaulichen und naturfachlichen Bedenken gegenüber den anderen Belangen im Rahmen der Abwägung untergeordnet.

Zur Verdeutlichung wurde ein Bebauungsvorschlag und ein Systemschnitt in das Planblatt des Bebauungsplanes integriert.



BBP/GOP "Am Fünfteilholz II" Bebauungsvorschlag nördl. Teilbereich

Gewerbegebiete der Nutzungsschablonen A

Bauflächen unterhalb der Freihaltezonen des Bayernwerkes

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und eine grünordnerische Gestaltung des Straßenraumes durch Straßenbäume im Bereich der Leitungsschutzzone des Bayernwerkes zu gewährleisten, wird gemäß Anfrage an das Bayernwerk vom 06.07.2000 eine zulässige Bebauung mit Gebäudehöhen von 10,00 m bzw. 6,20 m gemessen von der Erdoberkante (EOK) im Planblatt und den weiteren textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird der erforderliche Abstand zur Leitung für die gesamte Baubeschränkungszone eingehalten. Bei Einhaltung der vom Bayernwerk geforderten Vorschriften und Richtlinien und deren positiv beschiedener Prüfung ist somit eine Unterbauung dieser Flächen in diesem Rahmen möglich. Ausnahmsweise kann nach Prüfung der einzelnen Baupläne und exakte Ermittlung der Gebäudehöhe durch das Bayernwerk die Gebäudehöhe heraufgesetzt werden. Die Baumhöhen in diesem Bereich orientieren sich an den Gebäudehöhen. Entsprechende kleinwüchsige Baumarten werden in den Pflanzlisten eingearbeitet. Um eine gewisse Auswahl an standortgerechten Bäumen vorschlagen zu können werden in diesem speziellen Fall auch nichtheimische Sorten an sich heimischer Baumarten vorgeschlagen

Immissionsschutz

Aufgrund der im Nordwesten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung wurden 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.

Die schalltechnische Untersuchung vom 02.06.2000 hatte schwerpunktmäßig den Schutz in der Nähe liegender Wohngebiete zum Gegenstand und kam hier zu einem Tagesflächenschalleistungspegel von max. 65 dB (A) / qm. Nach Rücksprache mit dem LRA Roth –Immissionsschutz- und Klärung des Sachverhalts wird zur Einhaltung der Orientierungswerte im Gewerbegebiet selbst ein Tagesflächenschalleistungspegel von 60 dB (A) / qm festgesetzt.

Der in den Bebauungsplan „Am Fünfteilholz II“ integrierte Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes „Am Fünfteilholz I“ behält seinen flächenbezogenen Schalleistungspegel, der im Rahmen dieser Ermittlung angesetzt wurden.

"Bei Beachtung dieser Beschränkungen ist die vorgesehene Nutzung des Plangebietes mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes verträglich."

Hochwasserrückhaltung

Ferner wurde die Entwässerungsplanung entsprechend der abschnittswisen Erschließung durch die Erweiterung des bestehenden Hochwasserrückhaltebeckens auf Fl.-Nr. 642/3 und die Planung von zwei weiteren Teichen aktualisiert.

Größe des Umgriffs / Realisierung in Abschnitten

Die Größe des Umgriffs des Gewerbegebietes ergibt sich aufgrund der wirtschaftlichen Erschließung der Gesamtfläche und begründet so den Zusammenschluss mehrerer Gewerbeflächen zu einem Gewerbegebiet im Hinblick auf die Konzentration der gewerblichen Entwicklung Röttenbachs auf einen Teilbereich des Gemeindegebiets mit günstigen Standortfaktoren und verkehrlicher Anbindung. Ferner ist hier die zeitliche Staffelung der Realisierung relevant. Große Teile des Gewerbegebietes (zwei Teilbereiche mit zusammen ca. 8,4 ha) stehen entsprechend notarieller Beurkundung erst ab einem Zeitraum von 10 Jahren zur Erschließung zur Verfügung. So werden nach Abzug der o.g. landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ausschließlich ca. 14,5 ha der Gesamtfläche für eine aktuelle gewerbliche Nutzung bereitgestellt. Davon sind ca. 4 ha durch die o.g. Leitungsschutzzone Bayernwerk nur eingeschränkt nutzbar.

7.4 Entwurf

Unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse (gem. Sitzungsprotokoll) wurde der Entwurf in der Gemeinderatsitzung vom 01.08.2000 gebilligt und die Durchführung der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.

**Entwurf BBP/GOP "Am Fünftteilholz II"**

7.5 öffentliche Auslegung, 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Anregungen ein.

Gemäß § 4 BauGB wurden 38 Träger öffentlicher Belange deren Interessen berührt werden am 09. August 2000 angeschrieben, mit der Bitte Anregungen bis zum 18. September 2000 zu äußern.

5 Träger öffentlicher Belange hatten Anregungen:

- Bund Naturschutz BUND, Roth
- Deutsche Telekom, Nürnberg
- EWAG Nürnberg, Frankengas
- Landratsamt Roth
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde

10 Träger öffentlicher Belange gaben keine Anregungen an:

- Direktion für Ländliche Entwicklung Ansbach
- Industrie- und Handelskammer Mittelfranken, Nürnberg
- Mittelfränkische Erdgas GmbH, Nürnberg
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Stadt Heideck
- Vermessungsamt Schwabach
- Wehrbereichsverwaltung VI München
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung, Hirtenbuck
- Zweckverband zur Wasserversorgung Rezattalgruppe, Hirtenbuck

Die im Rahmen der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2000 abgewogen und deren Abwägungsergebnisse beschlossen.

Neben den grundsätzlichen Aussagen der Deutschen Telekom und der EWAG/Frankengas waren die Größe des Gewerbegebietes (Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde) und die naturfachlichen Aspekte (Bund Naturschutz) die Hauptthemen. Die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen behalten hier weiterhin ihre Gültigkeit. Es wird in diesem Zusammenhang auf die in der Begründung unter Punkt 7.3 dargelegte Abwägung verwiesen. Im Grundsatz neue Anregungen gingen nicht ein.

Das Landratsamt Roth beurteilt, trotz der durchaus positiv zu bewertenden Detailänderungen, die Überplanung des im Nordosten des Plangebietes gelegenen bewaldeten Hangbereiches (Gewerbegebiet der Nutzungsschablone B) weiterhin als kritisch, sieht hier die städtebauliche und naturfachliche Problematik im Grundsatz nicht gelöst und hält die zum Vorentwurf genannten Einwände zu diesem Bereich weiter aufrecht.

Begründung:

Der Gemeinde ist bewusst, dass diese Fläche aus städtebaulichen und naturfachlichen Gründen für eine gewerbliche Nutzung kritisch zu betrachten ist. Dieses stellt auch weiterhin ein grundsätzliches Problem dar.

Die zum Vorentwurf eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes verweist in Nr. 1 u.a. auf die in der Anlage beigefügten Stellungnahme des Kreisbaumeisters. Hier wurde bei einem Festhalten der Fläche eine Überplanung gefordert, die auf die dargestellten Gelände-probleme stärker eingeht. Diese Planungsüberlegungen wurden mit dem zuständigen Sachgebiet des Landratsamtes und dem Kreisbaumeister am 19. Juli 2000 konkretisiert.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Vorschläge des Kreisbaumeisters, vollinhaltlich übernommen, und in den Entwurf eingearbeitet. Die Überplanung stellt zumindest eine erhebliche Minimierung der negativen Auswirkungen in Bezug auf die Fernwirksamkeit und Beeinträchtigung der natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna dar.

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgenommenen und mit dem Landratsamt abgestimmten Detailänderungen für diesen speziellen Bereich werden nach abschließender Prüfung aller von Trägern öffentlicher Belange, Fachplanern und der Gemeindeverwaltung selbst vorgebrachten Einwendungen und Anregungen für oder gegen die Beibehaltung dieses Gebiets, die nun zumindest minimierten städtebaulichen und naturfachlichen Bedenken gegenüber den Belangen der Wirtschaftlichkeit der Gemeinde zur Sicherung einer langfristigen Kommunalpolitik und der Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze im Rahmen der Abwägung untergeordnet.

7.6 BBP/GOP "Am Fünftteilholz II"

Unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse (gem. Sitzungsprotokoll) wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Fünftteilholz II“, unter der Vorgabe, dass der Bebauungsplan aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erst in Kraft gesetzt werden darf, wenn die parallel erfolgte Flächennutzungsplanänderung genehmigt ist, als Satzung beschlossen.

**BBP/GOP "Am Fünftteilholz II"**

■ 8.0 PLANSTATISTIK

8.1 Flächenbilanzierung

Art	Flächen Typ A	Fläche Typ B	Gesamtfläche ha	Gesamtfläche %	
Größe	23,61 ha	3,19 ha	26,80 ha	100 %	100%
Flächen für die Landwirtschaft	3,47 ha	--	3,47 ha	12,9%	
Flurwege	0,07 ha	0,14 ha	0,21 ha	0,8%	
Landwirtschaft	3,54 ha	0,14 ha	3,68 ha		13,7%
Straßenraum, F + R, Parken	2,18 ha	0,20 ha	2,38 ha	8,9%	
Verkehrsgrün	0,98 ha	-	0,98 ha	3,7%	
Verkehrsflächen	3,16 ha	0,20 ha	3,36 ha		12,5%
Überbaubare Grundstücksfläche	13,40 ha	1,71 ha	15,11 ha	56,4%	
Lagerflächen und Zufahrten	0,40 ha	0,34 ha	0,74 ha	2,8%	
private Randeingrünung	1,80 ha	0,80 ha	2,60 ha	9,7%	
Grundstücksflächen	15,60 ha	2,85 ha	18,45 ha		68,8%
öffentliche Grünflächen mit integriertem Regenrückhalteteich auf Fl.-Nr 514; 515 (teilweise)	0,66	--	0,66		2,5%
Gasstation	0,02	--	0,02	0,1%	
Teiche	0,63	--	0,63	2,4%	
Sonstiges	0,65	--	0,65		2,5%