



**Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz**  
Friedrichsplatz 21  
90552 Röthenbach a.d.Pegnitz

akt . Ausfertigung

# Teiländerung Bebauungsplan

## Nr. 7 „Industrieentlastungsstraße“

**ENTWURF**

15.09.2021

**BEGRÜNDUNG**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</b>	
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>PLANUNTERLAGEN</b>	<b>7</b>
5.1.	Digitale Flurkarte (DFK, Stand)	7
5.2.	Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme	7
<b>6.</b>	<b>ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG</b>	<b>8</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	8
6.2	Regionalplan	9
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSGEBOT</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>11</b>
10.1	Schutzgebiete	11
10.2	Kultur-, Boden-, Baudenkmäler	11
10.3	Altlasten	11
10.4	Öffentliche Sicherheit	12
10.5	Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	12
10.6	Sonstige Schutzgüter	12
<b>11.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
11.1	Art der baulichen Nutzung	13
11.2	Maß der baulichen Nutzung	13
11.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	13
11.4	Dachgestaltung	13
11.5	Höhenfestsetzungen	14
11.6	Verkehrsflächen	14
11.7	Altlasten	15

---

11.8	Immissionsschutz	15
11.9	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	15
<b>12</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>15</b>
12.1	Abstandsflächen	15
12.2	Sparten	15
12.2.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	15
12.2.2	Niederschlagswasser	16
12.2.3	Elektrizität, Telekommunikation	16
12.3	Müllbeseitigung	16
12.4	Geothermie	16
12.5	Lärmschutz	16
12.5.1	Immissionen	16
12.5.2	Emissionen	17
12.6	Bodenschutz	18
12.7	Klimaschutz	18
12.8	Freiflächengestaltung	19
<b>13.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>GESETZESGRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN</b>	<b>20</b>
<b>16.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>20</b>
16.1	Gewählte Verfahrensart	20
16.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	20

<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNG</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>22</b>
1.1	Bestandsaufnahme	22
1.1.1	Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen	22
1.1.2	Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile	22
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	22
1.2.1	Baugesetzbuch	22
1.2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Nürnberger Land	23
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>23</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	23
2.1.1	Schutzgut Mensch	23
2.1.2	Schutzgut Flora und Fauna	24
2.1.3	Schutzgut Boden	24
2.1.4	Schutzgut Wasser	25
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	25
2.1.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	26
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.2	Prognose ü. die Entwicklung des Umweltzustandes b. Nichtdurchführung d. Planung	27
<b>3.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG U. ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG</b>	<b>27</b>
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	27
3.2	Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs	28
3.3	Kompensationsflächen und /-maßnahmen	28
3.3.1	Allgemeines	28
3.3.2	Externe Kompensationsflächen	28
<b>4.</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>28</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>30</b>

**ANHANG:**

Systemschnitt Erschließungsstraße

Systemschnitt Fuß-/ Radweg zur Bahnunterführung

Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, August 2020, W. Sorge IFB Ing-büro f. Bauphysik

SaP:

Ä1: Juni 2021, Büro für ökol. Studien, C. Strätz

Ä2: Juni 2021, Büro für ökol. Studien, C. Strätz

Ä3: Dezember 2020, ANUVA

## **BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Grundlagen dieses Bebauungsplanes (BP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- die PlanzV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

### **2. PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL**

In den 80er Jahren wurde vom Stadtrat der Stadt Röthenbach beschlossen, im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Industrieentlastungsstraße, einen Park & Ride-Parkplatz und Gewerbeflächen südlich der Bahnlinie und westlich der Altstadt von Röthenbach zu entwickeln. Bis ins Jahr 2020 erfolgte dahingehend keine Umsetzung. Mehr noch, die geplante Industrieentlastungsstraße selbst ist aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Erschließungen im Norden nicht mehr umsetzbar.

Um die südlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbeflächen dennoch verwirklichen zu können, ist die Erschließungsplanung zu überdenken. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens sollen die gewerblichen Flächen südlich der Bahnstrecke neu erschlossen und ein Teilbereich zwischen Bahnanlagen und Staatsstraße zu Bauland werden. Die restlichen Teilbereiche des Geltungsbereiches werden den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend nachrichtlich der Bestandssituation angepasst.

Ziel ist, Gewerbeflächen und einen Standort für soziale Einrichtungen zu schaffen und zu erschließen und gleichzeitig den gestiegenen Anforderungen an Boden- und Grundwasserschutz gerecht zu werden.

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz gehört zum Landkreis Nürnberger Land. Die Gemeinde liegt zwischen Nürnberg und Lauf a.d.Pegnitz an der St 2241, ca. 12 km nordöstlich von Nürnberg.

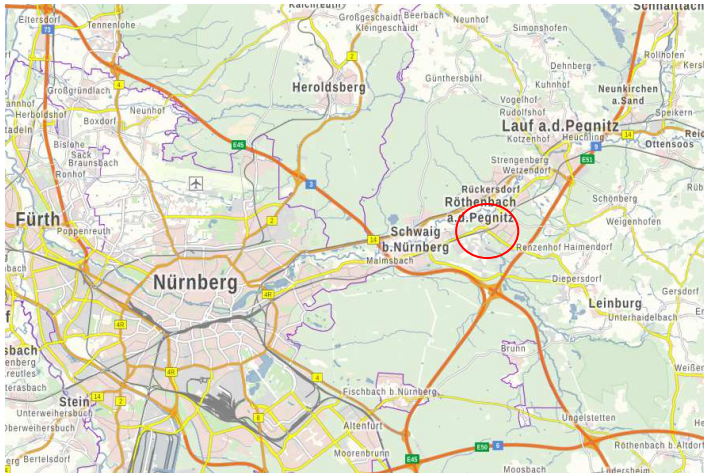


Abb. 1: Lage der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz im Großraum (rot umrandet, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus TK, Quelle: Bayern Atlas)



Abb. 2: Lage des Planungsgebietes in der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz (rot umrandet, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus TK, Quelle: Bayern Atlas)

Das Plangebiet grenzt:

Im Norden an die Schwaiger Straße bzw. Speckschlagstraße  
Im Osten an die Renzenhofer Straße bzw. den Röthenbach  
Im Süden an die Gewerbeflächen „Diehl“  
Im Westen an die Gewerbeflächen „Diehl“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

31, 31/1, 38/1, 39, 39/1, 40/4, 40/5, 40/8, 40/50, 40/51, 40/52, 40/56, 40/57, 40/63, 40/64, 40/82, 40/110, 40/111, 40/112, 40/113, 40/114, 40/116, 40/117, 40/118, 40/120, 40/121, 40/122, 40/123, 40/125, 40/126 (gem. Fortführungsnachweis: 40/131), 103/8, 103/9, 116, 116/1, 116/2, 116/3, 116/4, 116/5, 116/7, 116/8, 116/9, 116/10, 210, 210/1, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 299/1, 299/4, 299/5, 302/28, 304/1, 304/2, 304/73, 321, 321/9, 321/10, sowie Teilflächen aus 38, 46/63, 40, 40/39, 299/2, 301, 302/4, 304, 327, 416/2, 428/20, alle Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens bezieht sich nur auf die Flurnummern

Änderungsbereich 1: 40/5, 40/113, 40/125, 40/126 (gem. Fortführungsnachweis: 40/131)

Änderungsbereich 2: 38/1, 40 (TF), 40/132, 210, 210/5 (TF), 210/6, 210/8

Änderungsbereich 3: 210/5 (TF), 299/1

Ausgleichsflächen zu Ä1 und Ä2: Flurnummer 603/1 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz.

Ausgleichsflächen zu Ä3: Flurnummern 430, 431 und 433 Gemarkung Pühlheim, Stadt Altdorf.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches und der Änderungsbereiche sind dem Planblatt zu entnehmen.

Redaktionelle Änderungen wurden im Osten beim Kreuzungsbereich und im Nordwesten bei der Einfahrt zur Speckschlagstraße eingearbeitet.

Die Festsetzungen im Bereich der Änderungsareale treten in vollem Umfang an Stelle der geltenden Festsetzungen.

#### 4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Die derzeitige Bestandssituation ist der nachfolgenden Abbildung 3 zu entnehmen.



Abb. 3: Bestandssituation 2019 im Umfeld des Plangebietes (Geltungsbereich rot umrandet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o.M., Quelle: geoportal.bayern.de)

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsradius von bis zu 500 m zu der nächstgelegenen Haltestelle „Röthenbach“ und ist somit an die S-Bahnstrecke S1 (Bamberg - Hartmannshof) angeschlossen.

**Änderungsbereich 1:**

Das Gebiet ist nahezu eben. Es erfolgt eine gewerbliche Nutzung im Umfeld bestehender Gebäude.

**Änderungsbereich 2:**

Das Gebiet ist stark bewegt; die Höhen liegen zwischen ca. 320 müNN und 330 müNN. Die kleinräumigen Hügel und Gruben sind der Historie geschuldet. Auf dem Gelände fand in der Vergangenheit Sandabbau statt; zusätzlich wurden die Gruben teilweise mit Schutt verfüllt und Abraum in Halden gelagert. Das Gebiet lag in den vergangenen 25 Jahren weitestgehend brach. Es entwickelte sich sukzessiv ein Gehölzbewuchs. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde im Winter 2019/2020 die Fläche gerodet. Im Jahr 2021 wurde eine Auffüllung beantragt und durchgeführt. Dadurch ergeben sich zum aktuellen Stand Geländehöhen von 330,00 müNN im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße und ca. 329,50 müNN nördlich zu den Bahnanlagen.

**Änderungsbereich 3:**

Das Gebiet ist stark bewegt; die Höhen liegen zwischen ca. 320 müNN und 330 müNN. Die kleinräumigen Hügel und Gruben sind der Historie geschuldet. Auf dem Gelände fand in der Vergangenheit Sandabbau statt. Das Gebiet ist im Zentrum bewuchsfrei; in den Randbereichen entwickelten sich sukzessiv Gebüschgruppen.

Das Areal ist als Industriebrache innerhalb von Gewerbestandorten anzusprechen.

Das Gewerbegebiet soll über die Fischbachstraße und eine neu anzulegende Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen werden.

## **5. PLANUNTERLAGEN**

### **5.1. Digitale Flurkarte (DFK, Stand 12/ 2018)**

Der Planung liegt die aktuelle DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen), zur Verfügung gestellt von der Stadt Röthenbach, zugrunde.

### **5.2. Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme**

Vorbereitende Vermessungen des IB Meyer & Schmidt erfolgten im Sommer 2019.



## 6. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2018)

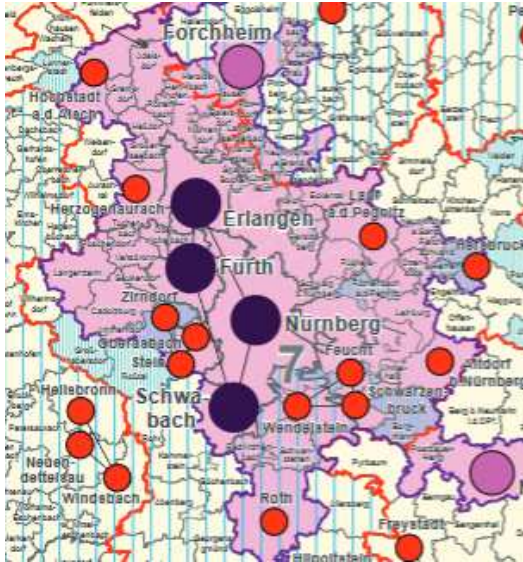
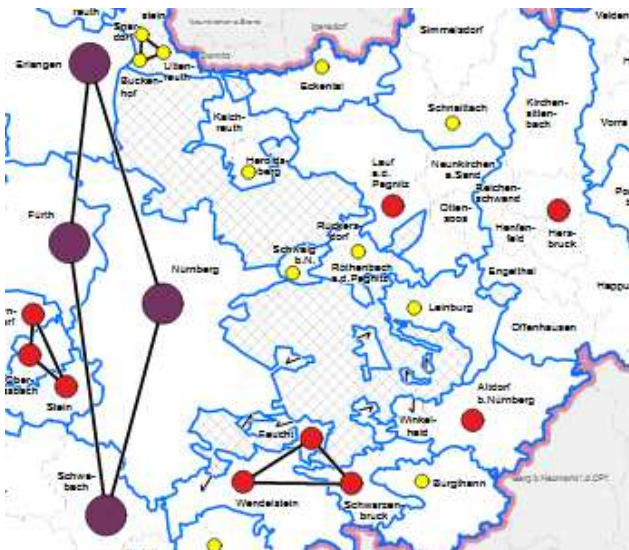
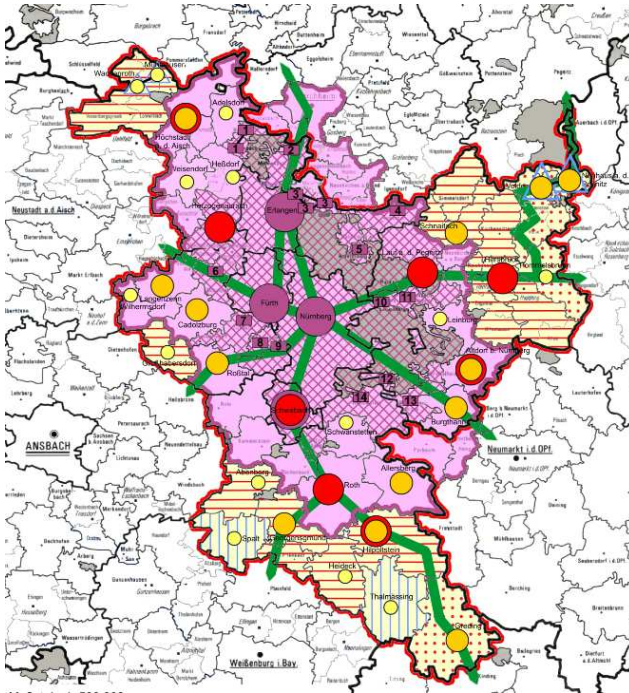


Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Darstellung genordet, o.M.,  
Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Die Stadt Röthenbach liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2) zum LEP innerhalb des „Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“. Es besteht keine Einstufung als zentraler Ort. Dennoch befindet sich die Stadt Röthenbach innerhalb der Metropolregion „Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach“.

Entwicklungsachsen sind im LEP nicht mehr ausgewiesen.

## 6.2 Regionalplan



Im Regionalplan Region Nürnberg liegt die Stadt Röthenbach im Osten des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Laut Begründungskarte 3: Zentrale Orte und Nahbereiche wird die Stadt Röthenbach als Grundzentrum eingestuft.

## 7 ENTWICKLUNGSGEBOT

Der FNP in der derzeit gültigen Fassung vom Dezember 2013 kennzeichnet den Geltungsbe-  
reich mit Gewerbeflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet  
sind. Insofern wird der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan aus dem gültigen Flächen-  
nutzungsplan entwickelt.

## **8. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN**

Gemäß § 38 BauGB hat die Stadt Röthenbach im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder von sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen überörtlicher Bedeutung mittel-, oder unmittelbar betroffen sind.

## **9. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Röthenbach ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffener Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Stadt Lauf a. d. Peg., Gemeinde Rückersdorf, Gemeinde Schwaig b. Nürnberg, Gemeinde Leinburg, sowie die gemeindefreien Gebiete: Haimendorfer Forst, Brunn, Schönberg) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden BP beeinträchtigt und oder tangiert werden.

## **10. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN**

### **10.1 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Biotop, LSG, FFH-Gebiet, SPA-Gebiet ...) vorhanden.

### **10.2 Kultur-, Boden-, Baudenkmäler**

Gemäß Bayern Atlas (Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmäler noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierende zulässige Nutzung tangiert.

Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zu Tage treten (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs.1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

### **10.3 Altlasten**

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aufgeführt. Der wirksame FNP/LP macht hierzu allgemeine, keine flächenscharfen Angaben.

Bodengutachten haben Bodenbelastungen für den Änderungsbereich Ä2 und Teilbereiche für den Änderungsbereich Ä3 festgestellt. Dies ist der Nutzungshistorie des Areals geschuldet. Um Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu vermeiden, ist in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden die vollständige Ableitung von Niederschlagwasser vorgesehen. Dies bedingt, den Änderungsbereich Ä2 und die gekennzeichneten Teilbereiche des Änderungsbereichs Ä3 nahezu voll zu versiegeln.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten auch in den Änderungsbereichen Ä1 und den bisher unbelasteten Bereichen des Ä3 unerwarteter Weise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Nürnberger Land sind in diesem Fall unverzüglich zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## 10.4 Öffentliche Sicherheit

Kampfmittelfunde können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen sind die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien BGI 833, DIN ATV 18323 bzw. „Arbeitshilfe Kampfmittelräumung“ des Bundes zu beachten.

## 10.5 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft Bayern Atlas im Bereich folgender Flächen:

- Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft Bayern Atlas **nicht** im Bereich folgender Flächen:

- Geschützte HQ 100-Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen
- Vorläufig gesicherte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensible Bereiche

Im Geltungsbereich und im angrenzenden Umfeld von 100 m befinden sich keine Stillgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist im Osten der Röthenbach.

## 10.6 Sonstige Schutzgüter

Bestehende Leitungen (Wasser und Strom) in den Änderungsbereichen Ä1 sind nicht dargestellt, da im Zuge der konkreten Bauplanung eine Verlegung vorgesehen ist. Im Änderungsbereich Ä2 sind Leitungsrechte im Baugebiet dargestellt, da auch hier eine Verlegung in die Verkehrsflächen (Fuß-/ Radweg und zukünftige Erschließungsstraße) vorgesehen ist.

Vorhandene Gleisanlagen zur Erschließung der südlich gelegenen Gewerbeflächen werden zukünftig nicht mehr benötigt und wurden bereits zurückgebaut.

Trafostationen, Regenrückhaltebecken und geplante Abwasserkanäle sind, nachrichtlich übernommen, im Planteil dargestellt.

## 11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den BP integriert worden.

Die im Änderungsverfahren getroffenen Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer neuen Erschließung und den aktuellen einschlägigen Normen und Richtlinien zum Wasser-, Boden- und Immissionsschutz.

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der geplanten Nutzung in Verbindung mit dem angrenzenden Bestand.

Der Änderungsbereich 1 wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Hier soll eine gewerbliche Nutzung kombiniert mit der Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnraum geschaffen werden. Wie im Stadtgebiet und auch in der näheren Umgebung schon vorhanden soll in den Geschossen 3 und 4 die Möglichkeit bestehen Wohneinheiten zu errichten. Da in der Stadt Röthenbach ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht.

Der Änderungsbereich 2 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), Gartenbaubetriebe, Kindertagesstätten und Freianlagen zu Sporteinrichtungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Hintergrund dieser Einschränkungen sind die bestehenden und bekannten Kontaminationen/Altlasten im Änderungsbereich 2 und Teilbereichen des Änderungsbereichs 3. Eine Nutzung des offenen Bodens soll wegen der vorhandenen Kontaminationen nicht möglich sein. Der Änderungsbereich 3 wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. In den gekennzeichneten Teilbereichen mit Bodenbelastung gelten die gleichen Einschränkungen der Nutzung wie im Änderungsbereich 2.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Im Änderungsbereich 1 wird eine GRZ von 0,9, GFZ von 2,4 festgesetzt, zulässig sind bis zu 4 Vollgeschosse.

Im Änderungsbereich 2 wird eine GRZ von 0,95, GFZ von 2,4 festgesetzt, zulässig sind bis zu 4 Vollgeschosse.

Im Änderungsbereich 3 wird eine GRZ von 0,8, GFZ von 2,4 festgesetzt, zulässig sind bis zu 4 Vollgeschosse.

Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO im Änderungsbereich 2 ist städtebaulich begründet in einem verantwortungsvollen Umgang mit den vorhandenen Altlasten. Hier ist die geplante Grundflächenzahl geeignet die belasteten Böden abzudecken und somit negative Einwirkungen auf das Grundwasser zu minimieren. Die intensive Bodennutzung in den bereits überprägten Änderungsbereichen ist auch geeignet, Flächenverbrauch/ Neversiegelung an anderer, unbelasteter Stelle zu vermeiden.

### **11.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen auch Gebäude und Gebäudegruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

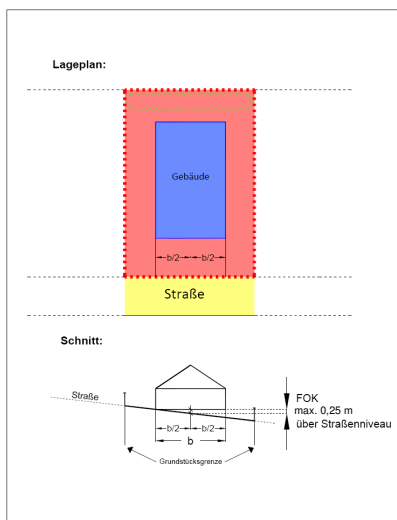
In den Gewerbegebieten können im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 17 Abs. 5 BauNVO)

#### 11.4 Dachgestaltung

Im Änderungsbereich Ä1 sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25 Grad zulässig. In den Änderungsbereichen Ä2+3 sind Flachdächer zulässig. Flachdachflächen sind zwingend mit einer Dachbegrünung zu versehen, soweit die Dachflächen nicht für technische Einrichtungen benötigt werden. Bei Errichtung von Solaranlagen sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

#### 11.5 Höhenfestsetzungen

Im Änderungsbereich 2 und den gekennzeichneten Teilbereichen im Änderungsbereich 3 ist die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig. Die FOK des Erdgeschosses darf zwischen 0 und 25 cm über dem Straßenniveau (Mittlere Straßenhöhe bei lotrechtem Maß der Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße) liegen.



#### 11.6 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Änderungsbereichs Ä1 erfolgt über die Staatsstraße St 2241. Zufahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtsbereich sind festgesetzt.

Die Anbindung der Änderungsbereiche Ä2 und Ä3 erfolgt über die herzustellende Erschließungsstraße.

Die Bahnanlagen sind nachrichtlich übernommen. Private Gleisanschlüsse werden nicht mehr benötigt; ein Rückbau ist im Änderungsbereich erfolgt (bis auf Grüngürtel), eine Darstellung im Bebauungsplan entfällt somit im rückgebauten Bereich.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Private Parkflächen sind auf Teilbereichen der Flurnr. 40/126 vorgesehen und sind dem Änderungsbereich 1 zuzuordnen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach ist die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Änderungsbereich 2 und Teilbereichen im Ä3 mit bekannten Vorbelastungen der Böden nicht zulässig.

Im Änderungsbereich 2 ist zwischen Bahnhof/ Unterführung der DB und der südlichen Erschließungsstraße eine Fuß- und Radwegverbindung mit wegbegleitendem Grünstreifen als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Auf eine lagegenaue Darstellung im Planteil wird verzichtet. Die Verbindung ist incl. Grünstreifen mindestens 6,50 m breit vorzusehen. Eine wegbegleitende Baumreihe mit mindestens 7 Laubgehölzen (STU 16/18) ist sicherzustellen. Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO. Baugrenzen in diesem Bereich sind entsprechend anzupassen. Falls für die Herstellung des Fuß-/ Radweges Böschungen benötigt werden, sind diese auf den Privatgrundstücken sicherzustellen und für die Errichtung die einschlägigen technischen Vorschriften zu beachten. Ebenso sind die Baugrenzen mit ausreichendem Abstand zu Böschungen anzupassen. Die Errichtung von Stützwänden ist untersagt.

Die Planung greift nicht in bisher landwirtschaftlich genutzte Zufahrten ein. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind demnach im Bereich Verkehrsflächen gewährleistet.

Grundsätzlich gilt:

- Die Sichtfelder im Bereich der künftigen Grundstücksein- bzw. -ausfahrt sind im notwendigen Umfang freizuhalten.
- Den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf aus dem Geltungsbereich heraus künftig kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen.

### **11.7 Altlasten**

Für Flächen mit bekannten Vorbelastungen der Böden (Ä2 und Teilbereiche im Ä3) gilt:  
Die Umlagerung / Wiederverwendung von anfallendem Boden und Auffüllmaterial aus der Straßenbaumaßnahme bis Z2 (Feststoff und Eluat) nach LAGA M20 1997 (Haufwerkskubatur für Untersuchung max. 300cbm) ist auf bereits vorbelastete Teilflächen der Flurnr. 210 und 38/1 möglich.

Material mit Belastung größer Z2 ist fachgerecht zu entsorgen.

Externes Bodenmaterial darf max. Z1.1 nach LAGA M20 1997 Boden zuzuordnen sein; zusätzliches RC-Material muss die RW1-Werte einhalten. Auf den ergänzenden PFC-Leitfaden wird hingewiesen.

Oberflächenwasser der versiegelten und überbauten Flächen ist zu sammeln und vollständig über den Trennwasserkanal abzuleiten.

Eine Umlagerung von belastetem Bodenmaterial /Verwendung RC-Material erfolgt zeitnah mit baulicher Versiegelung.

### **11.8 Immissions- und Emissionsschutz**

Wie im Schallschutzgutachten (siehe Anlage) ermittelt, kommt es in den Änderungsbereichen Ä1 und Ä2 zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deshalb sind In den Änderungsbereichen Ä1 und Ä2 Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Immissionsschutzgesetzes vorzuzusehen. Diese Bereiche für Lärmschutzmaßnahmen sind im Planteil dargestellt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf den Verkehrswegen sind nicht möglich, da die Stadt Röthenbach weder für die Staatsstraße noch für die Bahnanlagen zuständig ist.



Im Änderungsbereich Ä1 sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen wegen des schmalen Grundstückszuschnittes nicht möglich. Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist im Hinblick auf das Straßenbild städtebaulich nicht gewünscht.

Um die Vorgaben für gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen sind bauliche und technische Maßnahmen an den geplanten Gebäuden vorzusehen.

Die Vorgaben des Schallschutzgutachtens (Anlage zur Begründung) sind zu beachten

Die Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten (siehe Anlage zur Begründung) für die Immissionsorte 1-6 sind zu beachten.

Die Zusatzkontingente für die Sektoren A-D ergeben sich aus der Tabelle in den Festsetzungen.

### **11.9. Grünflächen / Grünplanung / Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Zur Durchgrünung der Bauflächen werden Baumpflanzungen der 1. oder 2. Ordnung festgesetzt:

Im Ä1: 1 Baum pro 600 qm Grundstücksfläche

Im Ä2: 1 Baum pro 5000 qm Grundstücksfläche

Im Ä3: 1 Baum pro 5000 qm Grundstücksfläche

Pflanzqualität: mindestens STU 14/16

Bei der Fußwegeverbindung zwischen den Bahnanlagen und der neuen Erschließungsstraße ist eine wegebegleitende Grünfläche und eine Baumreihe mit mindestens 7 Laubgehölzen (STU 16/18) vorzusehen. Aufgrund der belasteten Böden im Änderungsbereich 2 und des daraus resultierenden hohen geforderten Versiegelungsanteils, können die Bäume auf die Anzahl der zur Durchgrünung geforderten Baumpflanzungen angerechnet werden.

Angelehnt an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in den Randbereichen Anpflanzungen festgesetzt.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind als sockellose Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune max. 1,5m hoch auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.

Dächer, die als Flachdächer (Neigung bis 5%) ausgeführt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung und als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,5) auszuführen und dauerhaft zu erhalten, soweit die Dachflächen nicht für technische Einrichtungen benötigt werden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10cm stark sein. Dies ist bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen. Bei Errichtung von Solaranlagen sind diese mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Solaranlagen sind ebenfalls bereits bei Konstruktion und Statik zu berücksichtigen.

Die Verwendung regenerativer Energieformen ist anzustreben.

Fassadenflächen sind pro angefangene 10m mit einer Kletterpflanze zu begrünen, sofern die Fassade fensterlos ist. Dabei ist eine Breite der Begrünung von min 2m Breite und 3m Höhe dauerhaft sicherzustellen.

Die dargestellten Ausgleichsflächen dienen vorrangig für durchzuführende CEF-Maßnahmen (hier: Ersatzhabitate für Zauneidechsen und Fledermäuse)

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, dürfen zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen eingesetzt werden.

Gehölzrodungen sind gemäß Art 16 BayNatSchG i.V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

## **12. HINWEISE**

### **12.1 Abstandsflächen**

Im Änderungsbereich 1 soll über die Festsetzung des Baufeldes eine Grenzbebauung möglich sein, da hier die Bahnanlagen ohne Gebäude angrenzen und durch eine Grenzbebauung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu erwarten sind. In den Änderungsbereichen 2 und 3 gilt Art. 6 BayBO.

### **12.2 Sparten**

#### **12.2.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Der Geltungsbereich wird an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Bestehende Leitungen sollen so verlegt werden, dass sie in den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Bestehende Leitungen innerhalb des Baufeldes sollen verlegt werden und sind innerhalb der Baufelder über Leitungsrechte gesichert. Die Abwasserkanäle im Ortsbereich von Röthenbach gehören zum Hoheitsbereich der Stadt Röthenbach.

#### **12.2.2 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser im Änderungsbereich 2 und Teilbereichen von Ä3 ist von der Fläche zu sammeln und ohne Versickerung über ein Trennsystem geordnet dem Röthenbach zuzuleiten.

Eine Einleitungserlaubnis für den nächstgelegenen Vorfluter (Röthenbach) ist noch nicht vorhanden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Wasserrechtsantrag dazu zu erarbeiten.

#### **12.2.3 Elektrizität, Telekommunikation**

Die Energieversorgung wird durch die Stadtwerke sichergestellt. Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch die Stadtwerke in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern zu errichten. Alle Versorgungsleitungen sind, analog den benachbarten Siedlungsflächen, in unterirdischer Bauweise auszuführen.

### **12.3 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt, wie im sonstigen Gemeindegebiet, durch den Landkreis Nürnberger Land, welcher sich hierbei Privatfirmen bedient. Die Wendeanlage im Baugebiet ist auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

#### **12.4 Geothermie**

Aufgrund ungünstiger hydrogeologischer Verhältnisse und vorhandener Bodenkontaminationen sind Erdwärmesonden als auch geothermische Brunnenanlagen hier nicht sinnvoll und nicht genehmigungsfähig.

#### **12.5 Lärmschutz**

Auf die Ausführungen des Lärmschutzgutachtens als Anlage der Begründung wird verwiesen.

##### **12.5.1 Immissionen**

###### **Landwirtschaft**

Land- bzw. forstwirtschaftliche Emissionen, die bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Beeinträchtigungen auf die Änderungsbereiche hinsichtlich land- und forstwirtschaftlicher Immissionen sind aufgrund der Gebietskategorie und fehlender umliegender Flächen nicht zu erwarten.

###### **Schienenlärm**

Die nächstgelegene Eisenbahnstrecke befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Emissionen auf das Plangebiet sind gegeben.

Die Ergreifung besonderer Schutz- und/oder Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen wird somit unter diesem Aspekt notwendig.

##### **12.5.2 Emissionen**

###### **Anwohnerverkehr / Parkplatzlärm / Betriebsbedingte Emissionen**

Grundsätzlich ist Folgendes festzuhalten und zu berücksichtigen:

Das Vorhaben verursacht Stellplatzemissionen. Diese stellen eine zulässige Nutzung dar. Die dadurch verursachte Geräuschentwicklung ist als übliche Alltagserscheinung anzusehen. Auf Grund der Lage, der Anordnung, der besonderen örtlichen Verhältnisse sowie der Abstände der Stellplätze zur jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung, wird potentiellen Konflikten gegenüber der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbebauung vorgebeugt.

- Die Anzahl notwendiger Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in Abhängigkeit von den je Baurecht maximal zulässigen Wohn- und Gewerbeeinheiten.

###### **Verkehrslärm, Schienenlärm**

Für Verkehrslärm gelten die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der neu anzulegenden Erschließungsstraße auch emissionsträchtige Durchgangs- bzw. Fernstraßen. Die Ergreifung besonderer Schutz- und/oder Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen wird unter diesem Aspekt innerhalb des Plangebietes daher notwendig.

### **Haustechnische Anlagen**

Auflagen zu haustechnischen Anlagen sind für den Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Split Geräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierter Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitung auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III) [Bayerisches Landesamt für Umwelt])

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

## **12.6 Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.

Im Änderungsbereich 2 und Teilbereichen des Änderungsbereichs 3 sind die Bodenbelastungen zu berücksichtigen, Abgrabungen sind zu vermeiden. Weitergehende Belastungen durch Kontaminationen auf das Grundwasser sollen durch eine „Vollversiegelung“ verhindert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die LAGA M20 (1997) durch den PFC-Leitfaden ergänzt wird.

## **12.7 Klimaschutz**

Die Errichtung und Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) wird grundsätzlich begrüßt. Durch die Festsetzung der Dachform wird die Nutzung derartiger Anlage unterstützt.

## 12.8 Freiflächengestaltung

Die Freiflächengestaltung innerhalb der Änderungsbereiche ist nur sehr eingeschränkt über Durchgrünungsmaßnahmen möglich, da die bestehende Bodenkontamination oftmals eine faktische Vollversiegelung der Freiflächen bedingt. Dennoch ist anzustreben, dass eine Mindestdurchgrünung der Stellplatzflächen erfolgt. Angelehnt an die Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach ist pro 5 Stellplätze eine Bauminsel vorzusehen. Hier ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten (auch in Sorten), die folgender Artenliste zu entnehmen sind.

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus I A	Eichen
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platiphylus	Winterlinde

Die Auswahl orientiert sich an der standorttypischen potenziell natürlichen Vegetation in Verbindung mit der Eigenschaft: industriefest.

Freiflächen mit Steinabdeckung und Trennschicht (Vlies) zum gewachsenen Boden (sog. Zierschotterbeete) werden wie eine Vollversiegelung betrachtet und sind bei der Ermittlung der GRZ vollumfänglich zuzurechnen.

Bei Freiflächen ohne Bepflanzung ist auf die Verwendung von sandigem Substrat (kein externer Humus!) zu achten. Dies entspricht den natürlichen Standortbedingungen, fördert die Vernetzung von Sandlebensräumen (Sandachse Franken) und minimiert den späteren Pflegeaufwand.

Eine Fassaden- sowie eine Dachbegrünung ist festgesetzt, soweit dem nicht technische Anforderungen entgegenstehen. Beide Maßnahmen dienen der Rückstrahlung im Zuge der Flächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Begrünungsmaßnahmen.

Auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auch außerhalb der festgesetzten Eingrünung wird hingewiesen. Die Verwendung von Insektennähr- und Vogelschutzgehölzen ist wünschenswert.

Empfehlungsliste-Sträucher:

Amelanchier	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes	Johannisbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum	Schneeball

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für den Freistaat Bayern.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen wird auf die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate hingewiesen.

Gehölzrodungen sind gemäß Art 16 BayNatSchG i.V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

### **13. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Röthenbach.

### **14. FLÄCHENBILANZ**

Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von gerundet ca. 19,70 ha.

Davon entfallen auf die Änderungsbereiche:

Ä1:	ca. 0,61 ha
Ä2:	ca. 4,21 ha
Fuß- u. Radwegwegverbindung	ca. 0,04 ha
Erschließungsstraße/ Teilstück Fischbachstr.:	ca. 0,66 ha
Fläche zur Entwässerung/ Rückhalt	ca. 0,22 ha
<u>Ä3:</u>	<u>ca. 3,92 ha</u>

Gesamt: ca. 9,66 ha

### **15. GESETZESGRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN**

Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zu Grunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

### **16. VERFAHREN**

#### **16.1 Gewählte Verfahrensart**

Gewählte Verfahrensart:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB mit frühzeitiger und öffentlicher Beteiligung der Bürger (§ 3 BauGB) und frühzeitiger und öffentlicher Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB). Wobei die

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz  
Friedrichsplatz 21  
90552 Röthenbach a.d.Pegnitz  
poststelle@roethenbach.de  
www.roethenbach.de

die Bauleitplanung übernimmt.

## **16.2 Behörden- und Trägerbeteiligung**

Am Bebauungsplanverfahren werden nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt:

Regierung v. Mittelfranken  
Landratsamt Nürnberger Land  
Planungsverband Region Nürnberg  
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg  
Amt für Digitalisierung und Breitband  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth  
Autobahndirektion Nordbayern  
Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken  
Handwerkskammer für Mittelfranken  
Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
Stadtwerke Röthenbach a.d.Pegnitz  
N-ERGIE AG  
Deutsche Telekom  
Kabel Deutschland GmbH  
Deutsche Post Immobilienservice  
Staatliches Bauamt Nürnberg  
Deutsche Bahn AG  
Eisenbahn-Bundesamt  
Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH  
Landesamt für Denkmalpflege  
Kreisbrandrat  
Bergamt Nordbayern

Nachbargemeinden:  
Stadt Lauf a.d.Pegnitz  
Gemeinde Rückersdorf  
Gemeinde Schwaig  
Gemeinde Leinburg

## **B. UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNG**

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Bestandsaufnahme

#### 1.1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan zugeordnet.

Durch die Änderung der Erschließungsstraße sind vor allem die straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Durchgrünung des ehemals geplanten Park & Ride-Platzes von den Änderungen betroffen.

Die vorhandene Eingrünung in Richtung Röthenbach soll weitestgehend so erhalten bleiben. In dem vorhandenen Grüngürtel sind naturnahe Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser und eine Ableitungstrasse des Trennwasserkanals vorgesehen.

#### 1.1.2 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113).

Biographisch gesehen liegt der Geltungsbereich in der sog. „kontinentalen“ Region, in der Großlandschaft „Südwestliches Mittelgebirge / Stufenland“ und innerhalb des Vorkommensgebietes gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Alb“.

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Röthenbach zwischen Altort und Industriegebiet entlang der Bahnlinie Nürnberg - Irrenlohe. Die Flächen werden insgesamt sehr unterschiedlich genutzt. Es findet sich eine abgebaute Sandgrube mit vielen Offenlandstellen, Industriebranche, Bahnanlagen (genutzt und ungenutzt samt Ruderalflur), Gewerbebetriebe, Wohnbebauung, Bahnhofsgebäude samt Freiflächen, Straßen und Grünflächen.

#### 1.1.3 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Auf die diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 10.1 (Schutzgebiete) sowie in Teil A., Kapitel 10.5 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser wird verwiesen. Auf eine Wiederholung wird verzichtet.

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie seines näheren und/oder weiteren Umfeldes keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmale vorhanden (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kap. 10.2).

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

#### 1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB, Stand 01/2018)

Mit der Änderung des vorgelegten BBPs trägt die Stadt Röthenbach insbesondere dem § 1 Abs. 6 Nrn. 8, 9 BauGB Rechnung.

Gemäß § 11 Abs.2 Satz 2 BNatSchG wird mit dem Umweltbericht geprüft, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 1.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Nürnberger Land (ABSP, Stand 04/2009)



Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Nürnberger Land liegt der Geltungsbereich in keinem Schwerpunktgebiet.

Im direkten Geltungsbereich werden keine Aussagen zu Wäldern, Hutangern, Gewässern und Feuchtgebieten getroffen. Die im Umfeld liegenden Flächen haben nur lokale Bedeutung und werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die lokale Bedeutsamkeit zu Trockenstandorten ist dem abgeschlossenen Sandabbau zuzurechnen. Über die Gestaltung der verbleibenden Offenbodenbereiche mit humusarmem, sandigem Material kann im Rahmen eines Gewerbegebietes ein kleinräumiges Netz an Lebensräumen wieder hergestellt und angeboten werden.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege beachtlich.

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wird geprüft, ob zum rechtskräftigen Bauungs- mit Grünordnungsplan abweichende Festsetzungen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurden vom Ingenieurbüro Meyer & Schmidt Bestandsbegehungen, eine Luftbildauswertung sowie der Analyse vorhandener Fachplanungen und des rechtskräftigen Grünordnungsplanes durchgeführt. Dabei wurden das aktuelle Nutzungsmuster und die Vegetationsbestände erfasst. Anhand der naturschutzfachlichen, vegetations- bzw. landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Beschreibung:**

Die Flächen der Änderungsbereiche sind entweder verbracht (unterschiedliche Sukzessionsstadien) oder in einer gewerblichen Nutzung.

Den Änderungsbereichen kommt aufgrund ihrer Lage in Verbindung mit den umliegenden Nutzungen und seiner Ausstattung keine Bedeutung als Naherholungsgebiet für eine aktive Betätigung zu, eine sehr geringe hinsichtlich eines ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenusses. Besondere erholungswirksame Strukturen (z.B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen o.ä.) fehlen.

**Auswirkungen:** Es gehen keine bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive Erholung verloren. Die Erreich- und Nutzbarkeit der umgebenden, unmittelbar angrenzenden, Landschaft bzw. Siedlungsflächen als Freizeit- und Erholungsflächen bleiben unverändert gewährleistet.

Der Erlebniswert im Gebiet wird für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit weder reduziert, noch gesteigert, da die Flächen des Vorhabensgebietes hierfür ohne wesentliche Bedeutung sind.

Der Erlebniswert des gesamten umgebenden Landschaftsraumes wird insgesamt nicht reduziert.

**Ergebnis:** Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, betriebs- und anlagebedingt keine Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten zu erwarten.

### 2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna

**Beschreibung:** Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (Stand 07/2012, M 1:500.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Vorhaben im Bereich des Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwaldes im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald.

Die Realnutzungen und die Biotoptypen wurden in Teil A., Kapitel 4 und Kapitel 10 bzw. in Teil B., Kapitel 1.2 beschrieben. Auf eine Wiederholung an dieser Stelle wird verzichtet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Voruntersuchung wurde vor den Rodungsmaßnahmen im Änderungsbereich 3 durchgeführt.

**Auswirkungen:** Bei der Beseitigung der bestehenden Brachflächen unterschiedlicher Sukzessionsstrukturen werden Lebensräume mit unterschiedlichem Potential beseitigt.

Gegenüber der geplanten Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind jedoch keine negativen Veränderungen hinsichtlich dem Schutzgut Flora gegeben.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora wird in gesonderten artenschutzrechtlichen Fachgutachten (in der Anlage der Begründung) untersucht. Die geforderten CEF-Maßnahmen wurden zum Teil schon durchgeführt und sind im Planteil dargestellt.

Da für jeden Änderungsbereich eigene Gutachten vorliegen, erfolgt an dieser Stelle eine kurze chronologische Zusammenstellung zu diesem Sachverhalt:

Änderungsbereich 1, Bericht vom 28.06.2021

Hierzu wurde am 29.10.2020 eine Ortseinsicht durchgeführt mit Abschichtung relevanter Lebensbereiche in diesem Gebiet. Ergänzend hierzu wurde im April/Mai 2021 noch eine detaillierte Bestandsaufnahme und naturschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt (saP). Maßnahmenflächen: siehe Ä2.

Änderungsbereich 2, Bericht vom 03.02.2020

Es sind folgende Maßnahmen als CEF Maßnahmen durchzuführen:

15 Fledermauskästen, 15 Vogelnistkästen

Die Nistkästen wurden größtenteils bereits unter ökologischer Aufsicht angebracht, siehe entsprechende Übersichtskarte im Planteil.

Februar 2020: Beginn der Rodung mit ökologischer Begutachtung

Vor der Rodung wurden die betroffenen Bäume in der Fläche markiert und unter ökologischer Bauleitung gerodet.

Eine Kartierung zu Zauneidechsen erfolgte am 08.10.2020: Hierbei wurden im Bereich der Fußgängerunterführung entlang der Bahnlinie drei Habitatflächen festgestellt. Diese Flächen wurden von der Auffüllung ausgenommen, um im Frühjahr 2021 die erforderlichen Maßnahmen zur Verbringung durchführen zu können. Durch die Stadt Röthenbach wurde im März 2021 eine geeignete Ausgleichsfläche für die Umsiedlung der Zauneidechsen zur Verfügung gestellt. Die Fläche wurde Ende April / Anfang Mai 2021 unter Begleitung ökologischer Fachleute entsprechend aufgewertet (Einbringung von Totholz, Steinhaufen, Sandbereiche). Ab Mitte Mai 2021 erfolgt die sukzessive Verlagerung der Zauneidechsen – auch aus Ä1 – in die neu geschaffene Fläche

Änderungsbereich 3, Bericht vom 27.07.2020

Eine Umsiedlung erfolgt im Mai/Juni 2021

**Ergebnis:** Aufgrund des bestehenden Baurechts mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind bei Beachtung der geforderten CEF-Maßnahmen in den Änderungsbe-  
reichen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Gemäß Geofachdatenatlas des LfUs (Bodeninformationssystem Bayern) befindet sich das Vorhaben in der Geologischen Raumeinheit „Quartär“ bzw. Pleistozän. Nach Angabe des Geofachdatenatlas liegt das Plangebiet im Bereich der Sande der Niederter-  
rassen. Diese sind gekennzeichnet durch fast ausschließlich Braunerde-Podsol und Podsol aus Sand (Flugsand). Die Böden der Änderungsbereiche sind bereits hochgradig anthropogen überprägt, sie sind nicht als mit besonderem Biotopentwicklungspotential einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o.ä. liegen nicht vor. Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches bekannt und Grundlage für ge-  
zielte Festsetzungen zum Grundwasserschutz.

**Auswirkungen:** Den Änderungsbereichen werden hohe Grundflächenzahlen zugeordnet. Dies führt in der Umsetzung zu einem hohen Versiegelungsgrad; insbesondere im Änderungsbe-  
reich 2 ist die geplante Grundflächenzahl geeignet die belasteten Böden abzudecken und somit negative Einwirkungen auf das Grundwasser zu minimieren. Die intensive Bodennut-  
zung in den bereits überprägten Änderungsbereichen ist auch geeignet, Flächenverbrauch/  
Neuversiegelung an anderer, unbelasteter Stelle zu vermeiden.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut sind baubedingt geringe Auswirkungen, betriebs- und  
anlagebedingt keine Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.1.4 Schutzgut Wasser

**Beschreibung Niederschlagsverhältnisse:** Gemäß Klimaatlas Bayern liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme bei 650 mm – 750 mm.

**Beschreibung Grundwasser:** Für den Änderungsbereich 2 liegt eine bodenkundliche Untersu-  
chung und abfallrechtliche Feinerkundung der Fa. R&H Umwelt GmbH vor. Demzufolge steht Grundwasser im Bereich zwischen 12 und 15 m unter Gelände an; Stauwasser wurde nicht  
angetroffen. Quellen sind nicht vorhanden.

Es besteht eine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Gewinnung von Trink- und  
Brauchwasser (s. Ausführungen in Teil A., Kap. 10.4).

**Beschreibung Oberflächengewässer:** Dauerhaft oder temporär wasserführende Stillgewässer  
(Tümpel, Weiher) oder Fließgewässer (Gräben, Bäche) sind innerhalb der Änderungsbereiche  
des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

**Auswirkungen:** Gegenüber dem Schutzgut Wasser sind in den Änderungsbereichen durch die  
Ausweisung der hohen Werte zur Grundflächenzahl indirekt Schutzmaßnahmen vorgesehen.  
Durch die Ausweisung eines hohen Versiegelungsgrades soll eine weitere Verfrachtung von  
bestehenden Kontaminationen in tieferliegende Bodenschichten bzw. das Grundwasser ver-  
mieden werden. Gegenüber den bereits rechtskräftigen Nutzungen in den Änderungsberei-  
chen ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser.  
Unbelastetes Niederschlagswasser wird gesammelt und gedrosselt im Trennsystem direkt in  
den Vorfluter (hier Röthenbach) abgeleitet.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt durch die  
Verringerung der Grundwasserneubildung (durch Verringerung der Versickerungsrate)  
geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. Anlagebedingt sind gleichfalls nur geringe

Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Beim Oberflächenwasser sind durch die Überbauung bau- und anlagebedingt geringe und betriebsbedingt keine Erheblichkeiten festzustellen.

### 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

**Beschreibung:** Es besteht ein kontinental geprägtes kaltes bis mäßig feuchtes Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt ca. bei 8°C – 9°C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme liegt ca. zwischen 650 – 750 mm.

**Auswirkungen:** Die zulässige, zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen führt tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizungen und Rückstrahlung. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen wird durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert. Auswirkungen auf das Klima und den Luftaustausch bezüglich der Überarbeitung in den Änderungsbereichen sind voraussichtlich ohne Erhöhung der negativen Veränderungen. Im Zuge der Schaffung von gewerblich genutzter Flächen im Gebiet wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen in diesem Bereich mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung erhöhen. Dies bewegt sich jedoch im Rahmen der bereits zulässigen Nutzung innerhalb bereits vorbelasteter Bereiche.

Es ist auszuschließen, dass der untersuchte Bereich gegenwärtig als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration, zum Frischlufttransport sowie für die Bereitstellung bzw. Erzeugung kühler, gering belasteter Frischluft für die übrigen Siedlungsflächen der Stadt Röthenbach eine relevante Rolle spielt.

In der Gesamtzusammenschau werden sich aller Erfahrung nach keine gesteigerten nachweisbaren Auswirkungen ergeben.

**Ergebnis:** Im Hinblick auf das Schutzgut ist bau-, betriebs- und anlagebedingt aufgrund der Maßnahmenart keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

**Beschreibung:** Die geplanten Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen einschließlich deren Erschließung. Wesentliche historische Sichtachsen werden nicht beeinträchtigt. Blickbeziehungen und -bezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein bestehen nicht. Ob der flach abfallenden Lage, unter Einbeziehung der vorhandenen Beeinträchtigungen und der beabsichtigten Eingrünung ist eine Fernwirkung nahezu nicht gegeben. Das Untersuchungsgebiet weist eine sehr geringe Landschaftsbildqualität und keine Ortsrandqualität auf.

**Auswirkungen:** Die geplanten Gebäudelagen der neuen Baukörper orientieren sich an der örtlichen Topographie. Durch entsprechende Festsetzungen (Höhe Fertigfußboden EG) ist eine weitest möglich geländenahe Einpassung der Gebäude in die Topographie gewährleistet.

Beabsichtigt ist eine Eingrünung am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches, durch Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen auf Privatgrund.

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz; da das neue Baugebiet an vorhandene Siedlungsflächen (Gewerbe und Industrie) anschließt. Eine negative Zersiedelung der Landschaft kann nicht festgestellt werden.

**Ergebnis:** Baubedingt sind mittlere, vorübergehende Beeinträchtigungen, anlage- und betriebsbedingt sind keine Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**Beschreibung:** Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind im direkten Baubereich nicht vorhanden. Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches weder Bau-, Boden-, noch Kulturdenkmäler vorhanden bzw. ausgewiesen.

Sonstige Sachgüter (z.B. Freileitungen, unterirdische Versorgungsleitungen, Gebäude o.ä.) sind von der Maßnahme nicht betroffen (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kap. 10.5).

**Auswirkungen:** Infolge der Überbauung werden weder Kultur-, Boden-, Baudenkmäler noch andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt.

Mögliche Verluste historischer Substanz und/oder historischer Informationswerte in einem Kulturlandschaftsraum mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung können nicht diagnostiziert werden

**Ergebnis:** Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine Erheblichkeiten bzw. Eingriffe festzustellen.

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

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen würden bei Verzicht auf die Planung unverändert in der bisher festgesetzten Weise genutzt werden können. Die Erschließung über die geplante Industrieentlastungsstraße ist ob der nicht umsetzbaren Anbindung im Norden neu von der Fischbachstraße aus zu konzipieren.

## 3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG U. ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

### 3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

**Schutzgut Mensch:** Die ungehinderte Erreichbarkeit der angrenzenden Landschaft als Freizeit- und Erholungsbereich ist gewährleistet. Die bestehenden Wirtschafts-, Flur- und Feldwege sowie deren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bleiben erhalten bzw. werden hergestellt. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten.

Der Erholungswert der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert und/oder beeinträchtigt.

Weitere, im Zuge der konkreten Bauleitplanung festzusetzende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind daher nach Einschätzung der Stadt Röthenbach nicht notwendig.

**Schutzgut Flora / Fauna:** Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Pflanzgebote festgesetzt, wobei hierfür ausschließlich standortgerechte heimische Arten der potentiell natürlichen Vegetation verwendet werden dürfen. Die in den Pflanzlisten (s. Teil A., Kap. 14) festgelegten Gehölzarten wurden insbesondere auch unter dem Aspekt der Nutzungsfähigkeit als Bienenweide/Bienennährgehölz ausgewählt.

Notwendige Hecken- und Gehölzrodungen dürfen gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit vom Anfang

Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.

**Schutzgut Boden:** Weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sind nicht vorgesehen, da die vorhandenen Böden bereits unterschiedlichen Belastungsgraden ausgesetzt sind.

**Schutzgut Wasser:** Außer der Verringerung der Reinigungskraft von Niederschlagswasser durch belebte Bodenschichten sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser abzusehen. Dieser Belang wurde bereits beim Schutzgut Boden betrachtet. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation und die Kläranlage behandelt. Das Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem direkt dem Vorfluter zugeführt. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind festgesetzt. Dies verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche und kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen.

**Schutzgut Klima / Luft:**

Durch die festgesetzte Randeingrünung sowie die Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung auf Nebengebäuden sind zulässig und wünschenswert, ebenso Maßnahmen zur Fassadenbegrünung. Beides dient einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- und Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Mit Hilfe dieser Maßnahmen und der damit einhergehenden Steigerung der Verdunstungsrate kann – wenn auch nur in geringem Umfang und klar lokal begrenzt – eine Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld der jeweiligen baulichen Anlage erreicht werden.

**Schutzgut Landschafts- / Siedlungsbild:** Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind Rand- und Durchgrünung festgesetzt. Diese orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine negative Fernwirkung der Änderungsbereiche ist somit nicht gegeben.

**Schutzgut Kultur- / Sachgüter:** Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Kultur-, Boden- und Baudenkmäler vorhanden sind, kann das Baugebiet ohne die Ergreifung weiterer Untersuchungen und/oder Maßnahmen realisiert werden.

### 3.2 Ermittlung des Eingriffs- sowie des Ausgleichsbedarfs

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Umwelt zu begründen. Insofern wird im Zuge dieses Änderungsverfahrens auf eine weiterreichende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung verzichtet.

### 3.3 Kompensationsflächen und /-maßnahmen

#### 3.3.1 Allgemeines

Die Änderungsbereiche wurden entsprechend der neuesten Erkenntnisse v.a. zum Sachstand Boden überarbeitet. Eine nachteilige Auswirkung auf Umwelt und Natur bezogen auf den rechtskräftigen Verfahrensstand kann nicht festgestellt werden.

### **3.3.2 Externe Kompensationsflächen**

Es sind externen Ausgleichsflächen für CEF-Maßnahmen vorgesehen. Diese dienen der Umsiedlung von Zauneidechsen. Die dafür notwendige Ausstattung (Reptilienmeiler) wurden bereits hergestellt. Die Umsiedlung findet 2021 und 2022 statt, begleitet durch ein Fachbüro.

Hinsichtlich Vogel- und Fledermausschutz wurden im Januar 2021 Ersatznistkästen im Stadtgebiet von Röthenbach angebracht. Die Standorte sind im Planteil gekennzeichnet; auf eine Nennung der jeweiligen Flurnummern wird verzichtet.

## **4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Es sind keine alternativen Planungsmöglichkeiten vorhanden.

## **5. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquelle wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP, RP, ABSP, amtliche Biotopkartierung und LEP) sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen. Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der geologischen Karte, des Geo-Fachdatenatlasses des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ des LfU, der vorhandenen Bodengutachten sowie auf der Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten. Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen sowie der Klimaatlas Bayern herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt. Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen einschlägige Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzungen in Kombination mit örtlicher Bestandsaufnahme zugrunde. Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme sowie einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt. Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora / Fauna“ basieren insbesondere auf der örtlichen Bestandsaufnahme, ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete

von Bayern (M 1:500 000, SEIBERT sowie LfU) des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur-Online), sowie der amtlichen Biotopkartierung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs sowie von Ortsbegehungen, wurde das Vorliegen von Schutzgebieten, Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) beurteilt.

Es bestehen Kenntnislücken zur Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse in den Änderungsbereichen 1 und 3 sowie zum Thema Grund-, Schichtenwasser bzw.

Versickerungsfähigkeit des örtlichen Baugrundes. Darüberhinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.

## 6 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht kommt die Stadt Röthenbach ihrer Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls über erhebliche Umweltauswirkungen zur Würdigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB und § 1a BauGB nach, indem darin die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Gemäß Punkt 3 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB besteht seitens der Kommune eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

## 7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Industrieentlastungsstraße“ erfolgt entsprechend der geänderten Voraussetzungen zur Erschließung. Der Bebauungsplan dient der Entwicklung gewerblicher Einheiten und sozialer Institutionen.

Die Stadt Röthenbach entspricht damit den gesetzlichen Anforderungen sowie den sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnissen und Ansprüchen der Bevölkerung und Gewerbetreibenden. Durch das Änderungsverfahren entstehen gegenüber dem bestehenden Baurecht keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt; erhebliche Umweltauswirkungen über das bereits bestehende Maß sind nicht zu erwarten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter abschließend zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Mensch/ Lärm	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch/ Erholung	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine
Flora/ Fauna	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	gering
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	gering



Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	gering
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	keine Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine

Entwurfsverfasser:

**Meyer & Schmidt**  
Ingenieurgesellschaft mbH

Lauf a. d. Peg., 15.September 2021



Gez. Dipl.- Ing. Anja Schön