

**BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN**

BBP 16

„GEWERBEGEBIET AM FÜNFTEILHOLZ“

GEMEINDE RÖTTENBACH

LANDKREIS ROTH

SIPOS Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Veit Sipos Architekt

Königstraße 3

91126 Schwabach

Telefon 09122/8325-0

Telefax 09122/8325-50

SIPOS

**ARCHITEKTUR &
STADTPLANUNG**

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Beschlußfassung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	3
2	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	3
2.1	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	3
3	ANGABEN ZUM BESTAND	4
3.1	Nutzung	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Ortsbild	4
3.4	Emissionen/ Immissionen	4
4	PLANUNG	5
4.1	Planungsanlaß	5
4.2	Planungserfordernis	5
4.3	Planungsgrundsätze / Planungsziele	5
4.4	Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen	6
4.4.1	Allgemeine Planungsabsichten	6
4.4.2	Nutzungen / Ortsgestalt	6
4.4.3	Abstandsflächen / Brandschutz	6
4.4.4	Immissionsschutz	7
4.4.5	Verkehrliches Konzept und seine Gestaltung	8
5	GRÜNORDNUNG	9
5.1	Vorbemerkungen	9
5.2	Lage im Raum	9
5.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung	9
5.4	Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	10
5.5	Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen	10
5.6	Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare Beeinträchtigungen	11
5.7	Maßnahmenbeschreibung	12
5.7.1	Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. der einzelnen Bauparzellen	12
5.7.2	Weitere Maßnahmen	13
5.8	Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen	13
5.9	Grünordnerische Flächenbilanz	14
5.10	Ökologische Bilanzierung	15
6	ABWÄGUNG	16
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	16
6.2	Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflge	17
6.3	Belange des Verkehrs	17
6.4	Sonstige Belange	17
6.4.1	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	17

7	BISHERIGER ABLAUF DER PLANUNG	18
7.1	konzeptionelle Phase	18
7.2	1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange, vorgezogene Bürgerbeteiligung	18
7.3	2. Anhörung Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung	19
7.4	Erneute Auslegung, Satzungsbeschluß	19

1 Allgemeines

1.1 *Beschlußfassung*

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.11.1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet "Am Fünfteilholz" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.1997 wurde der BBP/GOP Vorentwurf Nr. 16 für das Gebiet "Am Fünfteilholz" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gebilligt und die Durchführung der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die vorgezogene Bürgerbeteiligung beschlossen.

Am wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange der BBP/GOP Nr. 16 „Am Fünfteilholz“ gebilligt und die Durchführung der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.1998 wurden die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange abgewogen. Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge des BBP/GOP Nr. 16 „Am Fünfteilholz“ nicht berühren wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine weitere Auslegung beschlossen.

1.2 *Lage und Geltungsbereich*

Das Gewerbegebiet "Am Fünfteilholz " befindet sich im Nordosten von Röttenbach.

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Süden von der Fl.-Nr. 847/3 (Rother Straße)
- Im Norden und Osten von den Fl.-Nrn. 640, 639, 638/2, 649 (Gemeinde Röttenbach)
- im Westen von den Fl.-Nrn. 587, 541,540, 538, 537, 536, 535, 534, 533 und 532 (Gemeinde Röttenbach).

Die Geltungsbereichsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereiches umfaßt 11,02 ha.

Vom festgelegten Geltungsbereich sind folgende Teilflächen bzw. Flurstücksnummern betroffen:

- 638, 641, 642, 643, 644, 444/2, 645, 646, 647, 648, 847/17

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 *Flächennutzungsplan und Landschaftsplan*

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Waldfläche dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem FNP. Dementsprechend wird gemäß § 8 Abs.3 BauGB der FNP im Parallelverfahren um dieses Baugebiet ergänzt.

3 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der Fl.-Nrn 641 und 642 als Grün- oder Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Die Waldfläche Fl.-Nr. 643 entfällt. Das Grundstück Fl.-Nr. 641 der Stadt Roth ist im Rahmen einer Ausgleichs und Ersatzmaßnahme mit Laubgehölz- Jungwuchs aufgeforstet worden. Der Baumbestand wird nach Möglichkeit in die Grünbereiche des Bebauungsplanes umgepflanzt und soll somit erhalten werden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird, über den im Westen angrenzenden Feldweg, der im rechten Winkel an die Rother Straße angebunden wird, erschlossen.

3.3 Ortsbild

Das Planungsgebiet grenzt nicht an Bebauung an.

Im Osten und Norden grenzt das Gewerbegebiet unmittelbar an den Wald an. Im Westen verlaufen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Südlich befindet sich abgetrennt durch die Rother Straße ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche. Im äußersten Südwesten, ebenfalls durch die Rother Straße getrennt, wird in einem Abstand von ca. 200 m ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossigen Baukörpern (E+D) geplant.

3.4 Emissionen/ Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräuschimmissionen von der bestehenden Ortsdurchgangsstraße (Bundesstraße B 2 Nürnberg – Weißenburg) bzw. zukünftig von der neu geplanten Umgehungsstraße ein; vom Plangebiet gehen Gewerbegeräuschimmissionen aus.

4 Planung

4.1 Planungsanlaß

Am östlichen Ortsrand der Gemeinde Röttenbach, im Süden unmittelbar an der Bundesstraße B2 (Rother Straße) wird eine 11 ha große Fläche zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitgestellt. Die Ausweisung dieses Gewerbegebietes ist für die Gemeinde Röttenbach notwendig, da einerseits im Gemeindegebiet keine zusammenhängenden gewerblich zu nutzenden Bauflächen zur Verfügung stehen und andererseits durch Nachfrage nach Flächen in dieser Größenordnung ein hoher Entwicklungsdruck auf die Gemeinde besteht.

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 diese Neuausweisung.

Das Baugebiet weist durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße 2 hervorragende Infrastrukturmerkmale auf, die zu einer baldigen Auslastung der neuen Flächen führen werden.

„Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß bereits vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mehr als 20% der Flächen veräußert sind. Sollten die konkreten Anfragen zu einem Verkauf führen wird bis März 1999 mit dem Verkauf von ca. 70% der Baufläche zu rechnen sein.

Die bisherigen Gespräche mit den interessierten Unternehmen haben bestätigt, daß konkrete Flächen bereitgestellt werden müssen. Eine Erschließung erst nach Grundstücksverkauf und vor allem das Ausweisen von Bauland nachdem ein Interessent gekauft hat ist praxisfern. Die Gemeinde Röttenbach steht im direkten Wettbewerb mit vielen anderen Gemeinden. Betriebe wollen das Gelände sehen und zügig mit dem Bau beginnen können. Die Verkürzung der Vorbestellzeiten, die im gesamten wirtschaftlichen Gefüge zu verbuchen sind, treffen auch die Gemeinden bei der Ausweisung von Bauland. Lange Wartezeiten will niemand mehr in Kauf nehmen. Daher ist es für die Gemeinde Röttenbach überlebenswichtig erschlossene Gewerbeflächen parat zu halten, die dann auch sofort bebaut werden können.“ Die bisherigen Erfahrungen bestätigen diese Ausführungen.¹

4.3 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:

¹ Gemeinde Röttenbach, Begründung für die Notwendigkeit der Erschließung neuer Gewerbeflächen für die Gemeinde Röttenbach im Baugebiet „Am Fünfteilholz“, 10.1998.

- Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Bedarfsdeckung.
- Bedarfsgerechte flexible Dimensionierung der Gebietserschließung.
- Weitestgehende Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der in der Umgebung des Gebietes lebenden Menschen sowie weitestgehende Schonung der angrenzenden Baugebiete.
- Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes durch Begrünung der einzelnen Grundstückspartellen und der Erschließungsstraßen.
- Begrünung der Baufläche durch entsprechende Festsetzungen für den öffentlichen und privaten Raum.

4.4 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen

4.4.1 Allgemeine Planungsabsichten

Das Planungsgebiet, das vor allem durch die Nähe zur B 2 geprägt ist, kann aufgrund seiner Topographie und räumlichen Lage als geeignet für eine gewerbliche Nutzung, besonders auch unter dem Aspekt der Flächenverfügbarkeit, bezeichnet werden. Ausgenommen des im äußersten Südwesten angrenzenden geplanten Wohngebietes umgrenzen das Plangebiet ausschließlich Straßen-, Wald- und Landwirtschaftsflächen. Hier besteht für die Gemeinde Röttenbach die Möglichkeit ein zusammenhängendes Gebiet für Gewerbebetriebe zu schaffen, ohne die Verkehrsbelastung in den Siedlungsgebieten zu verschärfen.

4.4.2 Nutzungen / Ortsgestalt

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung als Gewerbe erfolgt gemäß § 8 BauNVO.

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

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für den nördlichen Bereich auf drei Vollgeschosse, für den südlichen Bereich auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Damit eine Homogenität der Baumassen gewährleistet bleibt, wird die Obergrenze der Firsthöhe im nördlichen Teilbereich auf 13,0 m über OK-Erschließungsstraße festgesetzt. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes – entlang der B2 – wird die Obergrenze der Firsthöhe auf 8,0 m über OK-Erschließungsstraße festgesetzt, wodurch eine abgestufte Höhenentwicklung erzielt wird.

Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften werden aufgrund der Nähe zum Gemeindegebiet und der hohen Einsehbarkeit bei der Fassadengestaltung Fassadenverkleidungen mit Asbestzementplatten oder Kunststoffprodukten ausgeschlossen. Es sollten möglichst recyclingfähige Materialien verwendet werden.

Ferner behält sich die Gemeinde Röttenbach ein Mitspracherecht bei der Gestaltung von Werbeanlagen vor.

4.4.3 Abstandsflächen / Brandschutz

Die Abstandsflächen sind gem. BayBO einzuhalten.

Ferner sind die im Planblatt dargestellten Bauverbotszonen zum Wald, bzw. zu den Verkehrswegen zu beachten.

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

4.4.4 Immissionsschutz

Aufgrund des im Südwesten des Plangebietes angrenzenden geplanten Wohngebietes und der Verkehrsgeräuschemissionen der B2 werden die Schallemissionen für die einzelnen Baufelder zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das benachbarte geplante allgemeine Wohngebiet eingeschränkt.

Grundlage hierfür sind die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Sorge. Die geplante Südumgehung der Bundesstraße, die Realisierung erfolgt in den nächsten Jahren, wird bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigt.

Die überbaubare Fläche wurde in 3 Zonen unterteilt, um eine Optimierung der maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erreichen. Dabei wird in mehreren Schritten der Pegel in den einzelnen Zonen variiert, so daß sich insgesamt eine noch mit den Grundsätzen der DIN 18005 verträgliche Situation in der Nachbarschaft ergibt.

Im einzelnen wurden 3 Varianten mit nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigt:

Variante 1: Gleichverteilung der Emissionskontingente auf alle Flächen

Gewerbegebietsteilfläche	höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel je m ² in dB(A)	
	tags	nachts
Teilfläche 1	65	48
Teilfläche 2	65	48
Teilfläche 3	65	48

Variante 2: Nachtzeit- nur Teilfläche 1

Gewerbegebietsteilfläche	höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel je m ² in dB(A)	
	tags	nachts
Teilfläche 1	65	54
Teilfläche 2	65	--
Teilfläche 3	65	--

Variante 3: Nachtzeit- nur Teilflächen 1 und 2

Gewerbegebietsteilfläche	höchstzulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel je m ² in dB(A)	
	tags	nachts
Teilfläche 1	65	51
Teilfläche 2	65	51
Teilfläche 3	65	--

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

4.4.5 Verkehrliches Konzept und seine Gestaltung

Verkehrsanbindung

Das geplante Gewerbegebiet ist im Süden direkt an die B 2 angebunden. 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

Eine ausreichende interne Verkehrserschließung erfolgt über die im Westen entlang des Planungsgebietes verlaufende Erschließungsstraße und der davon nach Osten abzweigenden Stichstraße.

Entlang der Erschließungsstraße wird ein 2,5 m breiter Fuß- und Radweg angegliedert, der neben der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Zugänglichkeit der Gewerbeflächen für diese Verkehrsteilnehmer, auch den Raum für eventuell notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen bieten könnte.

Die Erschließungsstraße, wie auch die geplante Stichstraße, wird mit einer Fahrgassenbreite von 6,50 m dargestellt. Die Wendehämmer als Abschluß der Stiche besitzen einen Durchmesser von 24,00 m. und sind somit gemäß der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 für überwiegend gewerblich genutzte Anliegerstraßen dargestellt worden.

Von der Wendeanlage der Erschließungsstraße ausgehend wird der bestehende Land- und Forstwirtschaftliche Weg wieder aufgenommen.

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

Gestaltung

Um einen notwendigen Grüngürtel als äußere Abgrenzung zur Erschließungsstraße zu sichern, wird pro angefangene 30,0 m straßenseitiger Grundstückslänge 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.

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 der Erschließungsstraße ist eine Bepflanzung mit Straßenbäumen und ein Grünbereich mit einer Gesamtbreite von 6,0 m bis 9,0 m (3,0 m bis 6,0 m öffentlich und 3,0 m privat) vorgesehen, um eine harmonische Grünstruktur im Straßenraum und damit eine gestalterische Aufwertung des Gewerbegebietes zu erzielen. Aus demselben Grund sind Einfriedungen vom Straßenraum der Erschließungsstraße nicht sichtbar in dem Grünstreifen zu integrieren.

5 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 Landschaftsbild
7. die Belange des ... Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.

5.2 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand von Röttenbach und wird im Norden und Osten durch ein Waldgebiet begrenzt. Im Süden verläuft die Bundesstraße B 2. Im Westen grenzt, von einem Flurweg getrennt, landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

5.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Von der Planungen sind jedoch auch die Waldgrundstücke Fl.-Nr. 641 und 643 betroffen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 641 mit einer Größe von 1,26 ha ist von der Stadt Roth vor etwa 8 Jahren als Ersatzmaßnahme für durchgeführte Rodungen im Industriegebiet „An der Lände“, Roth, aufgeforstet worden. Die Aufforstungsfläche ist mit Laubbäumen (Jungholz) mit einem Baumalter von max. ca. 5 Jahren und teilweise Lärchen- und Kiefernbesatz mit einem Baumalter bis ca. 10 Jahren bestockt. Der südwestliche Teil ist nur spärlich aufgeforstet.

Hierbei handelt es sich vorwiegend um *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche) und *Tilia cordata* (Winter-Linde). Weiter sind noch *Larix decidua* (Europäische Lärche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Pinus silvestris* (Gemeine Kiefer) und *Betula pendula* (Weiß-Birke) gepflanzt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich auf Fl.-Nr. 643 (ca. 0,7 ha) eine Waldfläche mit Kiefern- Altbestand.

Zusätzlich ist auf der, etwa 0,5 ha großen, brachliegenden Teilfläche der Fl.-Nr. 648 ein dichter Kiefernflug vorhanden.

5.4 Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bodenversiegelung

Durch die Bodenversiegelung, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Bebauung und Erschließung) ermöglicht wird, gehen natürliche Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, Grundwasserneubildung) auf einer Fläche von ca. 8 ha verloren.

Waldverlust

Durch das geplante Vorhaben ist innerhalb des Planungsgebietes von einem Verlust des gesamten Waldbestandes von ca. 1,96 ha auszugehen. Dabei gehen auch die positiven Wirkungen dieser Waldfläche im Naturhaushalt (z.B. Wasserrückhaltung) auf das Landschaftsbild verloren.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist durch seine Acker- und Wiesenflächen sowie seine Wald- und Gehölzbestände ein gut gegliederter Bestandteil der Landschaft am nordöstlichen Ortsrand von Röttenbach. Durch die geplanten Festsetzungen wird sich der Charakter dieses Landschaftsbestandteils von Grund auf ändern.

5.5 Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen

Eine Bewertung des Standortes für das Gewerbegebiet wurde in der landschaftsplanerischen Stellungnahme zu Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan dargestellt. Daher werden im Folgenden nur die Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung innerhalb des Geltungsbereichs behandelt.

Vermeidbarkeit des Waldverlustes

Bei der vorgesehenen Größe und Erschließung des Gewerbegebietes ist der Waldverlust nicht vermeidbar.

Denkbar wäre lediglich, einen Waldstreifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf den Fl.-Nrn. 641 und 643 zu erhalten.

Vermeidbarkeit der Bodenversiegelung und Abflußbeschleunigung

Bei der vorgesehenen Größe und Erschließung des Gewerbegebietes ist die Bodenversiegelung nur teilweise vermeidbar. Dies soll zum einen durch die Festlegung einer Obergrenze für die Überbauung und Versiegelung der einzelnen Grundstücke (80%) erfolgen. Zum anderen werden diese Beeinträchtigungen teilweise durch die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (z.B. Rasenpflaster) auf Pkw-Stellplätzen vermieden.

Der unverzügerte Abfluß des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der Gebäude- und PKW-Stellplätze einschließlich der damit erhöhten Hochwassergefährdung ist, bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des Bodens, vollständig vermeidbar. Dies soll durch die Festsetzung der Versickerung in den Randbereichen der jeweiligen Grundstücke geschehen.

Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Bei der vorgesehenen Größe und der exponierten Lage, ohne direkte Anbindung an den Siedlungsbestand, ist der Verlust der vorhandenen landschaftlichen Situation nicht vermeidbar. Allerdings sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes teilweise ausgleichbar. Dies soll durch die landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes, besonders auch durch die Darstellung von öffentlichen Grünflächen erzielt werden.

5.6 Ausgleich und Ersatz für unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ausgleich bzw. Ersatz der vorgesehenen Bodenversiegelung von Acker- und Wiesenflächen

Die vorgesehene Bodenversiegelung der bestehenden Acker- und Wiesenflächen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes soll durch die Aufwertung der beibehaltenden unversiegelten Teilflächen des Plangebietes zumindestens teilweise ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen sollen gleichzeitig der landschaftsgerechten Ein- und Durchgrünung (Baum- und Strauchpflanzungen) des Gewerbegebietes dienen.

Ausgleich bzw. Ersatz der vorgesehenen Bodenversiegelung von Waldflächen

Die vorgesehene Bodenversiegelung der bestehenden 1,26 ha großen Ersatzaufforstungsfläche Fl.-Nr. 641 (Ersatzmaßnahme für Rodungen im Bereich „An der Lände“ der Stadt Roth) wird in einer Größe von 1,26 ha durch eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Die Flächen Fl.-Nr. 408 Gemarkung Stirn und 579 Gemarkung Mühlstetten werden als Ersatzaufforstungsfläche für die Fl.-Nr. 641 mit dem gleichen Gehölzanteil (80% Eiche, 20% Hainbuche, Winterlinde, Lärche) aufgeforstet.

Ausgleich bzw. Ersatz der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind dann ausgeglichen, wenn es durch gezielte Maßnahmen landschaftsgerecht gestaltet ist. Voraussetzung dafür ist die Festsetzung und die möglichst frühzeitige Verwirklichung wirksamer Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Die landschaftliche Eingrünung der Ränder des Geltungsbereiches ist durch folgende Maßnahmen zu gewährleisten:

- Das Planungsgebiet wird durch 6,0 m bzw. 9,0 m breite Grünzonen (3,0 m – 6,0 m Straßenbegleitgrün, 3,0 m privates Grün) zum Straßenraum abgegrenzt, die als dichte Pflanzstreifen zur Erschließungsstraße bzw. als aufgelockerte Pflanzgruppen zur B 2, wobei innerhalb der Sichtdreiecke ausschließlich Hochstamm-Bäume zu verwenden sind, die einen besonders hohen Kronenansatz aufweisen (sog. Alleebäume, Stammhöhe mind. 2,20 m) neben den grünordnerischen Gesichtspunkten auch eine gewisse visuelle Abschirmung bzw. Abstimmung der Gewerbeflächen erzielen.
- Zum Waldrand ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen eingeplant, der zum Aufbau eines Waldsaumes dient.

Die grünordnerischen Maßnahmen entlang der äußeren Abgrenzungen befinden sich auf den verkehrsbegleitenden Grünflächen - entlang der Straßen jeweils 3,0 m bzw. 6,0 m Grünstreifen - , entlang des Waldrandes jeweils 5,0 m Grünstreifen,- bzw. auf öffentlichen Flächen- um einerseits eine wirksame, gleichmäßige Eingrünung zu erzielen, andererseits die Kosten dieser Maßnahmen gerecht auf alle Grundstückseigentümer umlegen zu können.

Die Durchgrünung des Gewerbegebietes ist durch folgende Maßnahmen zu gewährleisten:

- Entlang der Grundstücksgrenzen sind gemeinsame Pflanzstreifen mit einer grundstücksübergreifenden Gesamtbreite von 6 m in lockerer Gliederung mit Bäumen, sowie Groß- und Kleinsträuchern vorgesehen.
- Pkw- und LKW-Stellplätze sind mit mindestens einem Hochstamm-Baum pro fünf Stellplätze zu begrünen.
- Fensterlose Fassadenflächen mit einer Wandlänge von 5 m sind durch Kletterpflanzen zu begrünen
- Je angefangene 300 m² nicht bebauter Fläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Flachdächer sind zumindest mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.

5.7 Maßnahmenbeschreibung

5.7.1 Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. der einzelnen Bauparzellen

Eingrünung zu angrenzenden Bundesstraße

Die Eingrünung erfolgt mit einer lockeren Baum- und Strauchbepflanzung. Innerhalb der festgelegten Sichtdreiecke ist sicherzustellen, daß dadurch auch in Augenhöhe von LKW-Fahrern keine Einschränkung der erforderlichen Blickbeziehungen auf die Bundesstraße erfolgt. Daher sind dort ausschließlich Hochstamm-Bäume zu verwenden, die einen besonders hohen Kronenansatz aufweisen (sog. Alleebäume mit Stammhöhen von mind. 2,20 m).

Eingrünung des Gewerbegebiets zur angrenzenden Erschließungsstraße

Die Eingrünung erfolgt hier mit einer dichten, vollflächigen Baum- und Strauchbepflanzung.

Zur Begrünung der Erschließungsstraße werden Baumpflanzungen auf dem 3,0 m bzw. 6,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen vorgesehen. Da die Grundstückseinfahrten im voraus nicht genau festgelegt werden können, sind die Standorte der Bäume in einem bestimmten Rahmen variabel.

Eingrünung des Gewerbegebiets zum vorhandenen Waldrand

Zum Waldrand ist eine 5,0 m breite private Grünfläche als Waldsaum aufzubauen

Interne Randeingrünung der einzelnen Bauparzellen

Die Eingrünung erfolgt mit einer lockeren Baum- und Strauchbepflanzung.

Es wäre wünschenswert wenn die Gehölze der Aufforstungsfläche Fl.-Nr, 641, besonders die Laubgehölze, nach Möglichkeit hier mit verwendet werden könnten .

Pflege:

Während des Anwachsens der Gehölze in den ersten 2-3 Jahren müssen die Gehölze zur Beseitigung des krautigen Aufwuchses ausgemäht und in Trockenperioden gewässert werden. Wurden ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen eingehalten, so ist anschließend über viele Jahre hinweg keine Pflege erforderlich. Nach 15-20 Jahren können Maßnahmen zur Verjüngung der Gehölzbestände (abschnittsweise „Auf den Stock setzen“) bei Bedarf in Betracht gezogen werden.

5.7.2 Weitere Maßnahmen

Fassadenbegrünung

Durch die vorgesehene Fassadenbegrünung soll die problematische Wirkung größerer ungegliederter Wandflächen vermindert werden. Bei der Auswahl der Kletterpflanzen ist zu berücksichtigen, ob es sich um Selbstklimmer handelt oder ob sie eine Kletterhilfe (z.B. Seile, Lattengerüst) benötigen. Als Grundfläche ist ein Pflanzstreifen offenen Bodens von mindestens 0,7 m Breite erforderlich.

Extensive Dachbegrünung

Mit einer extensiven Dachbegrünung sollen die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Flachdächern von Gewerbegebieten teilweise ausgeglichen werden. Die extensive Dachbegrünung ist die einfachste und mit dem geringsten Aufwand verbundene Möglichkeit der Dachbegrünung. In der Regel ist damit kein gesonderter statischer Aufwand verbunden. Bei einer erforderlichen Substrathöhe von 5-8 cm werden speziell an die darauf herrschenden Umweltbedingungen (z.B. starke Sonneneinstrahlung, zeitweise Trockenheit) angepaßte Gräser und Stauden gepflanzt oder ausgesät.

Pflege:

Die Pflege beschränkt sich auf eine Begehung pro Jahr, bei der aufkommende Gehölze entfernt werden.

Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung des anfallenden

Niederschlagswassers

Zur Vermeidung hoher Abwassermengen soll bei Versickerungsfähigkeit des Bodens, das nicht oder nur geringfügig verschmutzte Regenwasser von Dachflächen und Oberflächenbeläge, das nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden kann, getrennt vom Schmutzwasser erfaßt werden. Es soll in den Randbereichen versickert werden, so daß durch das Gewerbegebiet auch nach Starkregen keine wesentliche Erhöhung der Wasserabflußmenge verursacht wird.

Aus dem gleichen Grund sind Stellplätze für Pkw's in Schotterrasen oder in Pflaster mit 3 cm Rasenfuge und entsprechendem wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen.

Zum Grundwasserschutz sind Stellplatzflächen für Lkw's grundsätzlich über Benzinabscheideeinrichtungen zu entwässern und dann über ein eventuell erforderliches Rückhaltebecken dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Neben den o.g. Aspekten wirkt sich eine sinnvolle Bepflanzung positiv auf das Mikroklima (Temperatur, Luftfeuchte), und auf die Luftreinhaltung (Bindung von Stäuben an der Blattoberfläche) aus.

5.8 Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

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

5.9 Grünordnerische Flächenbilanz

Flächennutzungen	Bestand in ha	Planung in ha	Veränderung in ha
Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen			
Waldfläche	2,46	-----	- 2,46
Acker- und Wiesenfläche	8,27	-----	- 8,27
gesamt	10,73	-----	- 10,73
Wege- und Straßenflächen			
Vorhandener Flurweg (unversiegelt)	0,27	-----	- 0,27
geplante Erschließungsstraßen + Umfahrung Löschteich	-----	0,63	+ 0,63
gesamt	0,27	0,63	+ 0,36
Öffentliche Grünflächen			
Grünstreifen zur B 2 und Erschließungsstraße	-----	0,44	+ 0,44
Grünzone Löschteich	-----	0,21	+ 0,21
Grünzone an der B 2	-----	0,12	+ 0,12
gesamt	-----	0,77	+ 0,77
Gewerbliche Bauflächen			
Versiegelte Fläche (Gebäude, Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze)	-----	8,07	+ 7,68
Private Grünflächen (mind. 20%)	-----	2,02	+ 1,92
gesamt	-----	10,09	+ 9,60
Gesamtfläche	11,0	11,0	-----

5.10 Ökologische Bilanzierung

In Anlehnung nach den „Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz bei staatlichen Straßenbauvorhaben“

Grundsatz 3.1. : Versiegelung von Äckern und intensiv genutzten Wiesen (Faktor 0,3)		
	Acker- und Wiesenfläche	8,27 ha
-	abzügl. der in diesem Bereich vorgesehenen priv. Grünflächen	- 1,92 ha
-	abzügl. der öffentlichen Grünflächen	- 0,77 ha
=	zur Versiegelung vorgesehene Fläche (Gebäude- und Belagsflächen)	5,58 ha
x	Faktor x 0,3	
=	Berechnete Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche	1,67 ha

Grundsatz 3.2. : Versiegelung von Waldflächen (Faktor 1,0)		
	Waldfläche (Fläche der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme)	1,26 ha
=	Berechnete Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche	1,26 ha

Versiegelung von Waldflächen (Kiefern –Altbestand) (Faktor 1,0)²		
Versiegelung von brachliegenden Ackerflächen (Kiefernflug) (Faktor 0,3)³		
	Wald- und brachliegende Ackerfläche (Kiefern-Altbestand 0,7 ha, Kiefernflug 0,5 ha)	1,20 ha
-	abzügl. der in diesem Bereich vorgesehenen priv.Grünflächen	- 0,24 ha
=	zur Versiegelung vorgesehene Fläche (Gebäude- und Belagsflächen)	0,96 ha
x	Faktor x 1,0 (Kiefern-Altbestand), Faktor x 0,3 (Kiefernflug)	
=	Berechnete Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche	0,69 ha

	Gesamte Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche	3,62 ha
--	--	----------------

abzügl. der anrechenbaren grünordnerischen Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleich)		
-	Maßnahmen auf privaten Grünflächen (nicht in Ansatz gebracht)	
-	Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen	- 0,77 ha
=	Verbleibende Erfordernis für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich des Grünordnungsplanes	2,85 ha

² gem. der Stellungnahme des Bayerischen Forstamtes Heideck vom 04.02.1998 bestehen keine Bedenken gegenüber der Rodung des Waldgrundstückes (Kiefern-Altbestand).

³ Bei dem Grundstück Fl.Nr. 648 handelt es sich nicht um Wald. Dies wurde vom Forstamt Heideck bei einem Ortstermin am 30.10.1998 festgestellt. Demzufolge erfolgt die Bilanzierung als landwirtschaftliche Fläche mit einem Faktor von 0,3.

Die verbleibende Fläche für Ersatzmaßnahmen ergibt eine Größe von 2,85 ha.

Ausgleich:

Die Ersatzmaßnahme für die zu rodende Ausgleichsmaßnahme der Stadt Roth

Die vorgesehene Bodenversiegelung der bestehenden 1,26 ha großen Ersatzaufforstungsfläche Fl.-Nr. 641 (Ersatzmaßnahme für Rodungen im Bereich „An der Lände“ der Stadt Roth) wird in einer Größe von 1,26 ha durch eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Die Flächen Fl.-Nr. 408 Gemarkung Stirn, Gemeinde Pleinfeld und Fl.-Nr. 579 Gemarkung Mühlstetten, Gemeinde Röttenbach werden als Ersatzaufforstungsfläche für die Fl.-Nr. 641 Gemarkung Röttenbach, Gemeinde Röttenbach mit dem gleichen Gehölzanteil (80% Eiche, 20% Hainbuche, Winterlinde, Lärche) aufgeforstet.

Die Ersatzmaßnahme für die zu rodende Ausgleichsmaßnahme der Stadt Roth wird durch Aufforstung bis zum 31.12.1998 ausgeglichen.

Ersatz für die übrigen Flächen

Als Ersatzmaßnahmen für die übrigen Flächen kommen nur Erstaufforstungsflächen in Betracht. Allerdings stehen der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Auch die Übernahme der Förderung privater Aufforstungsflächen kann von der Gemeinde wegen der äußerst angespannten Haushaltssituation nicht geleistet werden. Aus diesen Gründen setzt die Gemeinde Röttenbach die Anwendung des § 8a BNatSchG aus.

6 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 Gehölzbestand sollte umgepflanzt und somit erhalten werden.

Ein unausgleichbarer Verlust für das Landschaftsbild sowie die Flora und Fauna ist somit 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 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 und innerhalb der einzelnen Grundstücke wurde eine maximale Anforderung an die grünordnerischen Belange gestellt.

Das verbleibende Erfordernis für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich des Grünordnungsplanes wird ausschließlich für die zu rodende Ausgleichsmaßnahme der Stadt Roth durchgeführt.

Die Flächen Fl.-Nr. 408 Gemarkung Stirn und 579 Gemarkung Mühlstetten werden als Ersatzaufforstungsfläche für die Fl.-Nr. 641 mit dem gleichen Gehölzanteil (80% Eiche, 20% Hainbuche, Winterlinde, Lärche) aufgeforstet.

Als Ersatzmaßnahmen für die übrigen Flächen kommen nur Erstaufforstungsflächen in Betracht. Allerdings stehen der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Auch die Übernahme der Förderung privater Aufforstungsflächen kann von der Gemeinde wegen der äußerst angespannten Haushaltssituation nicht geleistet werden. Aus diesen Gründen setzt die Gemeinde Röttenbach die Anwendung des § 8a BNatSchG aus.

6.3 Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist gewährleistet.

6.4 Sonstige Belange

6.4.1 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 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 in Abhängigkeit mit den Bedürfnissen der Nutzer Rechnung getragen und Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

7 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 der Verkehrserschließung hauptsächlich um die Ausgestaltung der Grundstücksgrößen und der Nutzungen in diesem Gebiet.

Noch vor der Darstellung der Planung im Gemeinderat wurden die Grundstückseigentümer über die Planungsabsicht informiert.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.11.1997 wurde die Planungskonzeption vorgestellt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht erhoben. Abschließend wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet "Am Fünfteilholz" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.1997 wurde der BBP/GOP Vorentwurf Nr. 16 für das Gebiet "Am Fünfteilholz" als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gebilligt und die Durchführung der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die vorgezogene Bürgerbeteiligung beschlossen.

7.2 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange, vorgezogene Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange hatten 16 Stellen Anregungen oder Bedenken. Bürgereinwendungen gingen nicht ein.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom.....wurden die eingegangenen Anregungen und Bedenken abgewogen.

Neben der landschaftsplanerischen Beurteilung und sachgerechten Gesamtdarstellung (Bestandserhebung- und Bewertung, Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen u.ä.), die in den integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan eingearbeitet wurde, war der Immissionsschutz das Hauptthema. Aus diesem Grunde wurden die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg in den Bebauungsplan eingearbeitet und eine Gleichverteilung der Emissionskontingente für alle Teilflächen festgesetzt. Desweiteren wurde gemäß den Anregungen des Landratsamtes die Situierung von ruhebedürftigen Aufenthaltsräumen in den weiteren textlichen Festsetzungen bestimmt.

Die Anregungen des Straßenbauamtes ergaben die Einarbeitung von Aussagen in die weiteren textlichen Festsetzungen zur Freihaltung von Sichtflächen und zu Werbeanlagen, bzw. die Darstellung der Sichtflächen, des Einmündungsbereiches und der Linksabbiegespur auf dem Planblatt.

Desweiteren wurde die Durchgängigkeit des Flurweges entlang der B 2, die Fläche für eine notwendige Gasregelstation und die Schutzzone der Gasleitung dargestellt.

Aufgrund der Projektierung der Erschließungsstraßen und der Entwässerung des Plangebietes mußte der Löschwasserteich nach Norden verschoben werden. Weiter wurde aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Versickerungsmöglichkeit unbelasteter Dachflächen der 3m breite öffentliche Grünstreifen entlang des Straßenraums teilweise auf 6 m erweitert, bzw. ein zusätzlicher Grünstreifen eingeplant.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom.....wurde der geänderte Plan vom Gemeinderat gebilligt und die Durchführung der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.

7.3 2. Anhörung Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.1998 wurden die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange abgewogen.

Neben redaktionellen Änderungen – Verlagerung von Aussagen zum Anschluß an die Kanalisation, Behandlung von Oberflächenwasser, Entwässerung von Stellplätzen und die Verwendung recyclingfähiger Materialien aus den textlichen Festsetzungen in die Begründung, die Ergänzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel um die Einheit „pro m²“ bzw. die Aufnahme einer Pflanzliste speziell für Straßenbäume in die textlichen Festsetzungen -, wurde beschlossen, die offene Bauweise nicht festzusetzen, bauliche Zäsuren genau zu beschreiben und eine Staffelung der Gebäudehöhe einzuplanen.

Hauptthema war die Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wobei beschlossen wurde, neben der Konkretisierung der Ersatzfläche für die Fl.-Nr. 641 (Ersatzmaßnahme f. Rodungen im Bereich „An der Lände“ der Stadt Roth) die Anwendung des § 8a BNatSchG für die weitere bilanzierte Fläche auszusetzen.

Ferner wird aufgrund des nicht ausreichenden Grenzabstandes zur westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche die dort eingeplante Baumreihe wieder zurückgenommen und der Flurweg entlang der B2 mit einer durchgängigen Breite von 4 m dargestellt.

Abschließend wurde die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

7.4 Erneute Auslegung, Satzungsbeschluß

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.1998 wurden die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange der erneuten Auslegung abschließend abgewogen und der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet am Fünftteilholz“ als Satzung beschlossen.

Schwabach, 11.1997
Aktualisiert, 12.1998

Dipl.-Ing./Architekt Veit Sipos

Bearbeiter: Hagedorn