



3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrier- tem Grünordnungsplan „P2 und Altes Industrie- gebiet“ Pfaffenhofen

Zusammenfassende Erklärung

04.12.2019

1 Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Roth hat am 26.06.2012 bzw. am 29.10.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Teile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „P 2 und Altes Industriegebiet“ zu ändern.

Am 28.11.2018 ist die 3. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

Die Änderungen der verbindlichen Bauleitplanung widersprachen zum Teil den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser wurde als 27. Änderung parallel zum Bebauungsplan geändert.

Die 27. FNP-Änderung „Pfaffenhofen-Neue Werkstraße“ wurde am 30.10.2018 genehmigt.

Der Planungsumgriff befindet sich im Ortsteil Pfaffenhofen und wird begrenzt durch

- die Industriestraße im Westen
- Waldflächen im Osten
- Sport- und Waldflächen im Süden
- gewerbliche Bauflächen im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan vom 08.10.2003 bzw. den Gesamtumgriff der 2. Änderung vom 26.07.2006 mit einer Gesamtfläche von ca. 6,2 ha.

Die bisher ausgewiesene Mischgebietsfläche südlich der Neuen Werkstraße soll in die Nutzung als Wald zurückgeführt werden. Die grünordnerischen Bestimmungen, welche den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche tangieren, sollen flexibler festgesetzt werden.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 06.02.2015 bis 10.03.2015 durchgeführt.

Die Straßenplanung wurde zwischenzeitlich durch die Verwaltung im Hinblick auf eine Kostenoptimierung ohne Einschränkungen in der Funktionalität der Erschließung geprüft. Dabei wurden mehrere Varianten (darunter auch eine Variante Einbahnstraße) untersucht.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 11.01.2018 wurde die aktuelle Straßenplanung vorgestellt und vom Ausschuss beschlossen. Die Behandlung erfolgte im Stadtrat am 30.01.2018. Zuvor wurde im Rahmen einer Anliegerversammlung am 04.12.2017 in Pfaffenhofen den Anwesenden die Planung vorgestellt. Der Planung wurde zugestimmt, nur die Parkplätze im südlichen Bereich, sowie die Parkflächen im Mittelstück wurden auf Anregungen aus der Bürgerschaft verschoben bzw. angepasst.

Der Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „P2 und Altes Industriegebiet“ i. d. F. vom 14.12.2017 gleich mit Fassung vom 24.01.2018, wurde in der Sitzung des Umwelt- und Stadtplanungsausschuss am 06.02.2018 beschlossen und lag in der Zeit vom 21.03.2018 bis 25.04.2018 aus.

Die sich aus der Behandlung der Einwendungen ergebenden redaktionellen Änderungen wurden in die Fassung vom 27.07.2018 eingearbeitet.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die genehmigte Planfassung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „P2 und Altes Industriegebiet“ keine erheblichen Umweltauswirkungen von den Änderungen ausgehen werden, da es sich um die Rücknahme von Bauflächen zugunsten von Wald handelt.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

Die Änderung betrifft eine Rücknahme von rechtskräftigen Mischgebietsflächen im Süden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind unerheblich, da sich der Umweltzustand zum Realbestand nicht verändert. Langfristig tritt eine Verbesserung ein, da die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Neufestsetzung als Wald unbeeinträchtigt erhalten bleibt.

Der Wald wird zum Schutz der angrenzenden Bebauung auf 25m Tiefe ab Baufenster, umgebaut. Es werden große Bäume entnommen und der Unterwuchs bis Bäume II. Ordnung gefördert, so dass der Waldcharakter nicht verloren geht.

Die Reduzierung der Erschließungsflächen hat ebenfalls keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Hier sind die Auswirkungen als gleichbleibend zu prognostizieren. Entlang der südlichen Erschließung ergibt sich durch die Rücknahme ein bis zu 4m breiter Grünstreifen zum Wald.

Für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Bei der Festsetzung von Wald bleibt das trennende Grün zwischen bestehender Wohnbebauung und Sportplatzflächen im Süden und der geplanten Misch- und Gewerbeflächen großflächig erhalten.

Da es sich für Natur- und Landschaft grundsätzlich um eine Verbesserung handelt, wurde auf eine detaillierte Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter verzichtet.

Eingriffsermittlung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes verursacht nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Rücknahme von Ausgleichsflächen erfolgt nicht, da der rechtskräftige Bebauungsplan vor 2003 aufgestellt wurde. Die Waldflächen im Verdichtungsraum waren im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls nicht ersatzpflichtig, da sie der Bebauungsplan P2 vom 01.10.1967 als Gewerbeflächen ausweist.

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach BNatSchG

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurden keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt in erster Linie die Rücknahme von Bauflächen in die Festsetzung ‚Flächen für Wald‘, was dem realen Bestand entspricht.

Es wird zu jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, der Aussagen zur Bepflanzung, zur Einfriedung, die Darstellung von geplanten Versickerungsmulden sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten enthalten muss.

Lärmimmissionen

Für die Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. „P2 und Altes Industriegebiet“ wurde ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, vom 12.06.2002 (Bericht Nr. 4912.8) erstellt. Dieses Lärmgutachten berücksichtigt alle Vorbelastungen dieses Gebietes (Verkehrsräuschemissionen, Gewerbegeräuschemissionen und die Sportanlagegeräusche, siehe Begründung Kapitel 2.5.1-2.5.3) und ist Grundlage für die Schallschutzfestsetzungen im Gewerbegebiet, sowie für die vorhandenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (WA, MI und GE).

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ändert sich die Art der baulichen Nutzung nur im Bereich südlich der Neuen Werkstraße, wo das bisherige Mischgebiet zugunsten der Waldflächen zurückgenommen wird. Die Lärmsituation zum Sportplatz verbessert sich durch die Vergrößerung der Pufferzone bzw. durch das Abrücken der Bebauung zu den Sportanlagen.

In den restlichen Gebieten ändert sich die Art der Nutzung nicht, hier werden die Festsetzungen beibehalten.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.02.2015 bis 10.03.2015 sind folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen wurden:

Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

- In der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, wird die Rücknahme der Mischgebietsflächen zu Gunsten von Wald begrüßt.
- Der Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege auf die Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern. *Dies wurde unter Hinweise aufgenommen.*
- In der Stellungnahme des Landratsamtes werden die Auswahl von nicht heimischen Gehölzen bemängelt, weiterhin sind die Baumqualitäten zu klein festgesetzt, *beide Einwendungen wurden im Entwurf entsprechend geändert.*

Im Rahmen der Offenlegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.03.2018 bis 25.04.2018 gingen von den Trägern öffentlicher Belange, anerkannten Naturschutzverbänden und Privaten Stellungnahmen ein. Folgende Anregungen wurden berücksichtigt oder unter Hinweise aufgenommen:

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

- Von zwei Bürgern gingen gleiche Stellungnahmen ein: sie gehen davon aus, dass die Rücknahme der Bauflächen lediglich aus dem Grund erfolgte, der Beitragspflicht bei der Erschließung zu umgehen. Der Eigentümer der Waldfläche äußerte damals seinen Wunsch nach Bauflächenrücknahme schriftlich, diesem Wunsch wurde entsprochen. Eine Bebauung des Waldgrundstückes ist damit nicht mehr möglich, parallel wurden auch die Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan genommen. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung erfolgte eine Reduzierung der umzulegenden Straßenflächen, somit auch eine Reduzierung der Baukosten bzw. Erschließungsbeiträge. Die Stadt Roth unterstützte den Wunsch zum Erhalt der Waldflächen im Stadtgebiet und entspannt weiterhin einen möglichen Lärmimmissionskonflikt in Bezug auf den südlich befindlichen Sportplatz.

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

- Stellungnahme Telekom, die Leitungszonen und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ werden unter *Hinweise* aufgeführt.
- Die Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen werden in den Unterlagen unter *Hinweise* ergänzt. Weiterhin wird vom LRA darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Trinkwasser vom Zweckverband der Büchenbach-Aurach Gruppe erfolgt, nicht wie beschrieben, von den Stadtwerken der Stadt Roth, dies wird in den *Unterlagen ergänzt*,
- ebenso vom Landratsamt wird ein unrichtiger Querverweis in der Satzung, Kap. 9 Grünordnung gemahnt. Hier erfolgt eine *redaktionelle Änderung*. Die Festsetzung zum Umfang

des Freiflächengestaltungsplanes wird ergänzt, es sind auch artenschutzrechtliche Angaben mit anzugeben.

Folgende Anmerkungen konnten nicht berücksichtigt werden.

- Die Hinweise der Telekom, der Main-Donau-Netzgesellschaft und des Kreisbrandrates kommen erst im Bauvollzug zum Tragen. Weiterhin werden die geplanten Verkehrsflächen nicht an bestehenden Trassen von der Telekom angepasst. Dies betrifft nur einen Teil der Telekomanlagen, diese müssen an die neue Situation angepasst werden.
- Stellungnahme des Landratsamtes zur Festsetzung der Artenauswahl der Gehölzartenliste, hier wird keine Änderung vorgenommen, da es ausreichende Artenvielfalt an Gehölzen vorgibt. Die Pflanzliste aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde geringfügig geändert und angepasst.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger keine Änderungen des vorliegenden Entwurfes, die eine erneute Auslegung erforderlich machen. Alle Änderungen sind redaktioneller oder konkretisierender Art und sind in die Fassung vom 27.07.2018 eingearbeitet.

4 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Änderung bisher ausgewiesenen Mischgebietsfläche E2 südlich der Neuen Werkstraße ermöglicht die Ausbildung einer großen zusammenhängenden Waldfläche, die den Ortsrand im Nordosten von Pfaffenhofen ausbildet. Sie bewirkt eine Verbesserung der ökologischen Funktion der Waldfläche. Die Minimierung der versiegelten Flächen kommt ebenfalls dem Ökohaushalt zugute.

Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und Bepflanzung werden das Baugebiet v.a. entlang des öffentlichen Straßenraumes minimal durchgrünen und gliedern.

Die formulierten Ziele des Grünordnungsplanes, die Gewährleistung der Durchlässigkeit und die Durchgrünung werden mit den Festsetzungen von Pflanz- und Mindestpflanzgeboten erreicht und ermöglichen eine Eingrünung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes, der Planung unterschiedlicher Straßendimensionierung bzw. der Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen kann ein besseres Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebungsbebauung erreicht werden und erhält die Wohnqualität.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass sich durch Rücknahme der Bauflächen und der Erschließungsflächen der Naturhaushalt in seinen Funktionen nicht negativ beeinträchtigt wird bzw. eine Verbesserung gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen eintritt. Die erforderlichen Maßnahmen im Waldrandbereich sind so geplant, dass der waldartige Charakter erhalten bleibt

Aufgestellt, Stadt Roth, 04.12.2019