



6. Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 67
„Östlich der Norisstraße“, Gewerbegebiet III

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 1 BauGB (i.d.F. vom 13.05.2017)

20.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
3.1	<i>Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB.....</i>	<i>6</i>
3.2	<i>Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.....</i>	<i>6</i>
3.3	<i>Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.....</i>	<i>6</i>
3.4	<i>Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.....</i>	<i>7</i>
3.5	<i>Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</i>	<i>7</i>
3.6	<i>Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</i>	<i>7</i>
3.7	<i>Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</i>	<i>8</i>
3.8	<i>Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</i>	<i>8</i>
4	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	8

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat hat am 13.12.2011 in öffentlicher Sitzung die 6. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 67 „Östlich der Norisstraße“ beschlossen.

Der Änderungsbereich betrifft den Grünordnungsplan einer Teilfläche der Flst.Nr. 1039/45 der Gemarkung Roth und hat eine Vergrößerung des Baugrundstückes vorgesehen. Die vergrößerte Gewerbefläche in der Planung entsprach dem damaligen Bauantrag und ist mittlerweile dementsprechend bebaut worden. Im weiteren Verfahren wurde mit Schreiben vom 25.02.2013 durch die Firma Kießling erneut die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für eine Anbindung des Gewerbegebietes III an die Staatsstraße St 2237 über die Verlängerung der Kupferschmiedstraße beantragt. Hierfür wurde eine Erweiterung des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In seiner Sitzung vom 26.03.2013 hatte der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. Sie betraf die Flst. Nrn. 1039/46, 1039/33 (Tfl.), 1039/34 (Tfl.), 1039/52 (Tfl.), 1039/66 (Tfl.), 1039/86 (Tfl.), 1039/32 (Tfl.). Die Fortführung der Planung wurde kurz vor Rechtskraft nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gestoppt, da seitens des Antragstellers signalisiert wurde, den Bau der Anbindung doch nicht weiter verfolgen zu wollen. Eine Abwägung fand nicht mehr statt. Mit dem Antrag vom 07.02.2018 teilt der Antragsteller mit, dass als Änderung zur bisherigen Planung, die Anbindung an die Staatsstraße, entfallen soll. Die Vergrößerung des Betriebsgrundstückes und die Rodung des Baumbestandes zwischen Betriebsgrundstück und Staatsstraße als weitere Planungsziele sollen unverändert bleiben. Hieraus ergab sich eine Reduzierung des Änderungsbereiches, welcher sich auf die noch ausstehende Erweiterung der gewerblichen Flächen und eine Anpassung der Grünordnung entlang der Allersberger Straße beschränkte. Betroffen von dieser Änderung sind die Flst. Nrn. 1039/32 (Tfl.), 1039/33 (Tfl.), 1039/45 (Tfl.), 1039/46, 1039/52 (Tfl.), 1039/86, 1039/97 (Tfl.). In seiner Sitzung vom 25.09.2018 hatte der Stadtrat die Reduzierung des Geltungsbereiches beschlossen.

Der Planungsumgriff liegt im Osten der Stadt Roth, im östlichen Bereich des Gewerbegebietes III. Er wird im Westen begrenzt durch die Norisstraße, im Norden durch angrenzende Gewerbegrundstücke sowie die Kupferschmiedstraße. Im Osten ebenfalls durch angrenzende Gewerbegrundstücke und einen Bereich des angrenzenden Nadelwaldes und im Süden durch die Staatsstraße St 2237.

Planungsziele waren Anpassung der Festsetzungen im Grünordnungsbereich und zum damaligen Zeitpunkt eine weitere Zufahrt von der Staatsstraße aus in das Gewerbegebiet über die Kupferschmiedstraße. Nach Rücknahme des Antrags auf eine weitere Zufahrt betraf die Änderung des Bebauungsplan lediglich den Eingrünungsstreifen zwischen Gewerbegebiet und Staatsstraße, der in seiner Zielaussage den aktuellen Anforderungen angepasst wurde und weiterhin eine Verkehrssicherung für Verkehr und Gewerbebauten erreicht wurde. Die Festsetzung eines schmalen Waldstreifens zur Eingrünung des Gewerbegebietes hat sich langfristig als nicht praktikabel erwiesen.

Die Verkleinerung der Grünfläche zugunsten von Gewerbeflächen zog die Ergänzung einer weiteren Ausgleichsfläche nach sich. Die ergänzte externe Ausgleichsfläche befindet sich auf Teilflächen der Flur Nummer 519, der Gemarkung Birkach.

Laut Planunterlagen ist ein flächengleicher Waldausgleich für das zu ändernde Pflanzgebot bei Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1997 bereits erfolgt. Weitere Waldflächen laut Bayerischem Waldgesetz und Regionalplan müssen nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wird der Eingriff nicht als Wald auf Fl.Nr. 839, Gemarkung Ebenried, Gemeinde Allersberg ausgeglichen, sondern auf Flur Nummer 519, der Gemarkung Birkach in Form einer Heckenanlage.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten vom **19.08.2013 bis 20.09.2013**.

Der **Entwurf** der Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom **20.11.2013 bis 20.12.2013 öffentlich ausgelegt** bzw. die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen eines Antrags eines Eigentümers wurde die Reduzierung des Geltungsbereiches beschlossen und der geänderte **Entwurf erneut ausgelegt**. Dies erfolgte vom **23.10.2018 bis 26.11.2018**.

Die Regelungen des § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB wurden nicht angewendet, die Auslegungsdauer wurde nicht verkürzt, der Kreis der Beteiligten wurde nicht eingeschränkt.

Aufgrund einer Einwendung des Landratsamtes musste der Entwurf **nochmalig erneut öffentlich ausgelegt** bzw. die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Offenlegung bzw. Beteiligung erfolgte vom **13.02.2019 bis 27.02.2019**. Die Regelungen des § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB wurden angewendet, die Auslegungsdauer wurde verkürzt und die Beteiligung auf den Kreis der Betroffenen reduziert. Weiterhin konnte nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden (in Satzung und Begründung rot markiert).

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Offenlegung notwendig gemacht hätte. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 28.05.2019 die 6. Änderung in die Fassung vom 14.12.2018 als Satzung beschlossen. Der **Satzungsbeschluss** wurde **am 19.02.2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Bearbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 67 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 gelangte der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 keine erheblichen Umweltauswirkungen von den Änderungen ausgehen werden,

Die vorliegende Änderung passte sich den geänderten Bedürfnissen der Gewerbetreibenden an und reagierte auf geänderte Planungsanforderungen, bzw. praktikableren Unterhaltung der Grünflächen. Die unmittelbar an die Staatsstraße angrenzenden Gewerbebetriebe und Autohäuser wollten ihre Flächen auch zur Staatsstraße hin öffnen.

Es hatte sich gezeigt, dass sich der ursprünglich zum Erhalt vorgesehene breite Waldstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebietes als nicht praktikabel erwies und auch die Gefahr von Baumfall bürgte. Die Stadt Roth hatte ihren Ortsrand durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nach und nach weiter nach Osten verschoben, das Gewerbegebiet öffnete sich damit zur Staatsstraße. Aufgrund der Lage am Waldrand und der stark befahrenen Staatsstraße Richtung Industriegebiet und BAB9 ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen. Aufgrund der schmalen Ausbildung hatte der Waldstreifen nicht die Funktion einer optisch ansprechenden Eingrünung übernommen.

Um für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Boden und Klima die Auswirkungen so gering wie möglich zu gestalten, wurde der Unterwuchs und die durch Sukzession aufgegangen gut ausgebildeten Jungeichen als Erhalt festgesetzt.

Der neu geplante Wirtschaftswegs mit der reduzierten Grünordnung hatte keinen negativen Einfluss auf die Gesamtbilanz des Gewerbegebietes.

Auf das Schutzgut Mensch hatte die Änderung der Grünordnung kaum Auswirkungen.

Die Änderung der Gründordnung mit Ergänzung eines Wirtschaftsweges hatte bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Planungsziele auf die Schutzgüter insgesamt geringe Auswirkungen, lediglich für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensräume und Landschaftsbild sind die Auswirkungen gering bis mittel zu bezeichnen. Für das Schutzgut Landschaftsbild und Arten und Lebensräume wird sich durch die Rodung der großen Kiefern bei Erhalt der Laubgehölze und Krautvegetation mittelfristig die Situation verbessern.

Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem abschließenden Fazit, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt sind. Die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten wurden eingehalten.

Auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit wurden keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt.

Kultur- und Sachgüter waren von der geplanten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

Eingriffsermittlung

Die Änderungsflächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 verursachten nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung einen Eingriff in Natur und Landschaft. Für den Großteil der schon bebauten Flächen bestand bereits Baurecht. Der Eingriff bestand aus Umplanungen innerhalb des Baugebietes. Das Gewerbegebiet wurde mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, was einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermöglicht. Die Reduzierung der Grünflächen erforderte eine 1.473,30m² große externe Ausgleichsfläche. Wald im Sinne des Waldgesetzes musste nicht mehr ausgleichen werden, dies erfolgte auch für die Waldrandstreifen während der Aufstellung zum Bebauungsplan 1997.

Der für die erweiterte Gewerbefläche erforderliche Ausgleich wurde auf Teilflächen der Flur Nr. 519, Gemarkung Birkach nachgewiesen. Auf dem Flurstück wurde im Frühjahr 2016 eine 1.120m² große bis zu 10-reihigen Baum- und Strauchhecke und ca. 1.000m² Saumstreifen angelegt. Die Artenauswahl orientierte sich an heimischen standortgerechten Gehölzen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Roth konnte die Heckenpflanzung als Ökokontomaßnahme angerechnet werden. Die benötigte Fläche der 2-jährigen Hecke konnte mit jährlichen 2 % reduziert werden. Bei einem rechnerisch ermittelten Ausgleichserfordernis von 1.473,30m² entsprach das einer Fläche von 58,90m², die aufgrund der frühzeitigen Anlage der Ausgleichspflanzung abgezogen werden konnte. Auf Flur Nr. 519, Gemarkung Birkach wurden daher real 1.414,40m² dem Bebauungsplan zugeordnet.

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach BNatSchG

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde eine Begehung der Fläche durchgeführt.

Vom Landschaftsarchitekturbüro Bernadette Baumgartner wurde eine saP erstellt, mit Stand 29.08.2013 und Ergänzungen vom 01.07.2013. Die saP kam zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen mit keinen Tatbeständen zu rechnen war. Es wurden keine CEF Maßnahmen notwendig.

Unter den Hinweisen in der Satzung wurde auf die Einhaltung der nach Bundesnaturschutzgesetz geregelten Rodungszeit hingewiesen.

Lärmimmissionen

Aufgrund der Art der Änderung und der bestehenden Nutzung waren keine Lärmimmissionen zu prüfen.

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 **05.05.2011 bis 06.06.2011** wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

3.1 Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es gingen keine Einwendungen von Bürgern ein.

3.2 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Es ergab sich bei 3 Einwendungen behandlungsbedarf:

- In der Einwendung des Landratsamtes wird bemerkt, dass
 - der Verlust des Waldrandstreifens bedauert wird, # hier verweist die Stadt auf die Verkehrsicherung und einem hohen Risiko von Windwurf # und der Waldstreifen als flächengleich Ausgleich innerhalb des Verdichtungsraumes wieder erfolgen muss, # der Ausgleich des Waldstreifens sollte auf Teilfläche der Fl. Nr. 839, Gemarkung Ebenried erfolgen.
 - die Pflanzgebote C und D konkretisiert werden sollen und bei Pflanzgebot C die Darstellung in öffentliche Grünfläche geändert werden muss, # die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten wurden durch Artangaben und Angaben zu den Pflanzqualitäten ergänzt, die nördlich des Grundstückes Fl. Nr. 1039/32, Gemarkung Roth liegende, mit Pflanzgebot C belegte Fläche wurde als öffentliche Grünfläche ohne Pflanzgebot festgesetzt.
 - die in der Begründung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, Rodung der Gehölze innerhalb der gesetzlichen Rodungszeit, auch in die Satzung zu übernehmen ist, #Satzung wurde entsprechend unter Hinweise ergänzt.
 - Die Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, verweist ebenfalls auf den flächengleichen Ausgleich der Waldflächen innerhalb der Verdichtungsraumes, # der Ausgleich des Waldstreifens sollte auf Teilfläche der Fl. Nr. 839, Gemarkung Ebenried erfolgen.
- Das Staatliche Bauamt Nürnberg erläutert die Auflagen entlang der Staatsstraße, innerhalb der Anbauverbotszone, # der 20m breite Streifen wurde in die Unterlagen eingearbeitet.

Der daraus entwickelte **Entwurf** wurde in der Zeit vom **20.11.2013 bis 20.12.2013** offengelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde und anerkannten Naturschutzverbänden beteiligt. Im Rahmen der Offenlegung und der Beteiligung gingen von den Trägern öffentlicher Belange, anerkannten Naturschutzverbänden Einwendungen ein. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Folgende Anregungen wurden berücksichtigt:

3.3 Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es gingen keine Einwendungen von Bürgern ein.

3.4 **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Es ging eine Einwendung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein, die berücksichtigt hätte werden sollen:

- Das Staatliche Bauamt Nürnberg, hatte Anmerkungen und Ergänzungen zum Vorabzug der Straßenplanung, *# dies sollte in die Planung mit aufgenommen werden.*

Diese Planung wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da der Antragsteller seinen Antrag zur Anbindung der Kupferschmiedstraße an die Staatsstraße aus Kostengründen zurückzog. Eine Abwägung fand darauf hin nicht mehr statt, der folgende erneute Entwurf beschränkte sich auf die geänderte Festsetzung zur Grünordnung im Randbereich entlang der Staatsstraße und der Umplanung von Grünflächen in Gewerbeflächen mit der dazugehörigen Anpassung der Ausgleichsflächen.

Im Rahmen der **erneuten Offenlegung** und der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und anerkannten Naturschutzverbänden in der Zeit vom **23.10.2018 bis 26.11.2018** gingen von den Behörden, Trägern öffentlicher Belange, anerkannten Naturschutzverbänden Einwendungen ein. Folgende Anregungen wurden berücksichtigt oder unter Hinweise aufgenommen:

3.5 **Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es gingen keine Einwendungen von Bürgern ein.

3.6 **Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Es ging eine Einwendung von Behörden ein, die eine Behandlung im Ausschuss notwendig machte, 2 Einwendungen waren hinweislich:

- Das Landratsamt Roth, naturschutzfachliche Belange, erkennt die 3%tige Verzinsung der Ausgleichsfläche nicht an und erkennt auf Grund der erst 2 jährigen Hecke nur eine 2%tige Verzinsung an *# die Ausgleichsfläche wird um 58,9m² vergrößert und dem LRA erneut vorgelegt.*
- Die Regierung von Mittelfranken verweist noch mal auf den Erhalt der Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum, *# laut Planunterlagen Begründung S. 10 ist ein flächengleicher Waldausgleich für das zu ändernde Pflanzgebot bei Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1997 bereits erfolgt. Weitere Waldflächen laut Bayerischem Waldgesetz werden nicht in Anspruch genommen.*
- Das Staatliche Bauamt verweist auf die Übernahme der 20m Bauverbotszone planerisch und textlich aufzunehmen, *# Ergänzung ist in den Planunterlagen erfolgt.* Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Grundstücke des Bauleitplangebietes ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen sind. *# Die Erschließung der Grundstücke erfolgt vollständig über die Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes. Von der Staatsstraße ist eine Erschließung auf Grund des durchgehenden festgesetzten Grünstreifens nicht möglich.* Weiterhin, dass die geplante grünordnerischen Maßnahmen entlang der Staatsstraße in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen müssen, *# die geplanten Maßnahmen wurden mit dem staatlichen Bauamt vor Ort besprochen.*

Aus Sicht der Verwaltung ergaben sich aus den Einwendungen der Behörden Änderungen des vorliegenden Entwurfes, die eine nochmalige erneute Auslegung erforderlich machten. Die Größe der Ausgleichsfläche wurde geändert. Die Beteiligung wurde auf den Kreis der betroffenen eingeschränkt. Die Offenlegung wurde auf 2 Wochen verkürzt.

Im Rahmen der **zweiten erneuten Offenlegung** und der Beteiligung des Landratsamtes Roth in der Zeit vom **13.02.2019 bis 27.02.2019** gingen keine Einwendungen ein, die berücksichtigt werden mussten.

3.7 **Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es gingen keine Einwendungen von Bürgern ein.

3.8 **Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Es gingen keine Einwendungen vom Landratsamt ein, was eine Behandlung im Ausschluss erforderlich gemacht hätte.

4 **Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Mit der 6. Änderung des BP/GOP Nr. 67 „östlich der Norisstraße“, Gewerbegebiet III wurde einem Antrag nachgekommen, eine zweite Zufahrt von der Staatsstraße aus zu planen. Im Zuge der Planung der Zufahrt wurde auf diese Zufahrt verzichtet. Die Änderungen betrafen dann lediglich die Anpassung an den Bestand, die Vergrößerung der Gewerbefläche an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes zu Lasten des Grünstreifens. Dies wurde naturschutzfachlich abgearbeitet und die Ausgleichsflächen entsprechend vergrößert. Die Änderungsfläche wurde planungsrechtlich geändert, um den Bedürfnissen des ansässigen Gewerbetreibenden nachzukommen.

Der Grünstreifen wurde in seinen Festsetzungen nach nunmehr 20 Jahren angepasst, um den Anforderungen an die Verkehrssicherung zwischen Gewerbe und Staatsstraße nachzukommen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten standen nicht zur Auswahl.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange in Bezug auf die bestehende Nutzung zu erwartet sind. Durch die Änderung des Pflanzgebotes entstehen stabile standortgerechte lichte Gehölzbestände am Ortsrand.

Die Änderung des Pflanzgebots entlang der Südgrenze öffnet den Blick ins Gewerbegebiet, was die Ortseingangssituation verändert. Der stetigen Erweiterung des Stadtgebietes wird damit Rechnung getragen. Für den Naturhaushalt hat die Änderung keine gravierenden Auswirkungen, die waldähnliche Fläche wird zwar vom Gehölzbestand reduziert, die eingrünende Bestimmung bleibt jedoch erhalten, die Versickerungsleistung wird nicht eingeschränkt, sondern gefördert. Die Artenzusammensetzung wird sich langfristig ändern, der verlorene Lebensraum der Kiefern wird durch Laubgehölze ersetzt.

Aufgestellt, Stadt Roth, 20.04.2020