

Gemeinde Röttenbach

Aufstellung Bebauungsplan „Sandfeld III“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

Stand Fertigung 19.09.2018

1. Planungsanlass, Planungsprobleme

Die Gemeinde Röttenbach beabsichtigt das Gewerbegebiet „Sandfeld“ im Bereich der Straße „Am Sandfeld“ zu vergrößern, um einem ortsansässigen Betrieb Gelegenheit zur Betriebserweiterung zu geben sowie einige weitere kleine Betriebe anzusiedeln. Für die Realisierung des Gewerbegebietes sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des FNP/LP erforderlich.

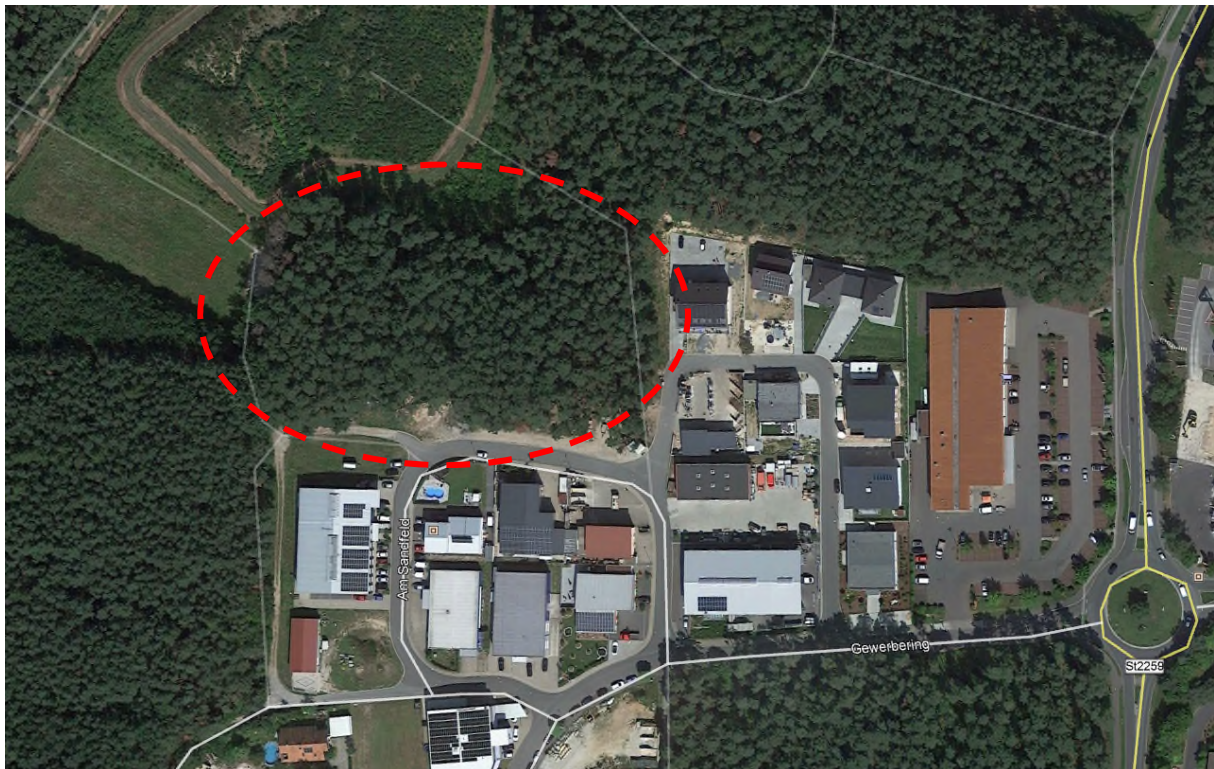


Abb. 1: Lage des Gebietes
Luftbildaufnahme aus Google earth 2017, ohne Maßstab

Es handelt sich um ein nach Norden ansteigendes Gelände, das nahezu vollständig bewaldet ist. Am südlichen und östlichen Gebietsrand sind Ablagerungen von Materialien vorhanden. Teilflächen des Gebietes werden als PKW-Abstellflächen genutzt.

Während östlich der jetzt überplanten Fläche früher eine Sandgrube war, ist für das Planungsgebiet diesbezüglich nichts bekannt. Am Rand des Planungsbereichs hat bereits früher Sandabbau stattgefunden.

Im Regionalplan (Stand 12. Änderung, rechtskräftig seit 01.02.2011) ist erkennbar, dass das Vorbehaltsgebiet SD1 für Sandabbau die überplante Fläche beinhaltet oder direkt anschließt.

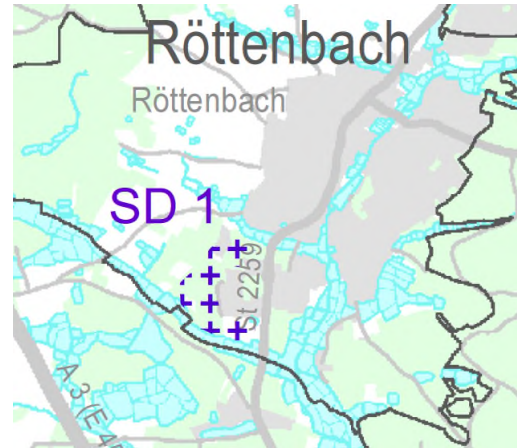


Abb. 2 Auszug Regionalplan, 12. Änderung

Im Planungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass die Abbauwürdigkeit der Sande zu prüfen ist und gegebenenfalls vor einer Bebauung der Sandabbau durchzuführen ist. Die Gemeinde hat daher ein Bodengutachten erstellen lassen (Büro Schulze und Lang, 05.04.2018).

Das Gutachten ergab zu den Straßen hin leichte Auffüllungen, die aber von der Belastung unbedenklich sind (Z0-Material). Danach wurden „Sande wechselnder Kornzusammensetzung“ erbohrt. In den 3 Bohrungen wurden bereits ab Tiefen von 3,20 m (B3) bis 5,70m (B1) Sandstein gefunden. Aufgrund des hohen Bohrwiderstands mussten die Aufschlußbohrungen abgebrochen werden. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest (S.11.), dass „die angetroffenen Keupersande für die Sandgewinnung (...) nicht geeignet (sind)“.

Während im Bereich des Bebauungsplanes „Sandfeld II“ in mehreren Bodengutachten unterschiedliche Schichtwasserhorizonte festgestellt werden konnten, wurde vom aktuellen Bodengutachten „zum Zeitpunkt der Aufschlußbohrungen im März 2018“ weder Schichtenwasser noch Staunässe festgestellt (S. 6 des Gutachtens).

Die partiell vorhandenen Auffüllungen wurden beprobt und als unbedenklich eingestuft (Z0-Material, Seite 3 des Gutachtens).

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP), planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Röttenbach ist seit 09.09.2002 wirksam.

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Wohngebiete von Röttenbach. Die überplanten Flächen sind vollständig als Wald dargestellt. An das Planungsgebiet grenzt östlich und südlich Gewerbefläche an. Die östliche Fläche war erst 2012/2013 überplant und vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen worden (Rechtskraft BPL Sandfeld II: März 2014). Im Norden und Westen grenzt Wald an.

Der Regionalplan weist als Ziel aus, dass die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum zu erhalten ist (RP7-B IV 4.1.)

Nordwestlich befindet sich eine frühere Mülldeponie. Die Zufahrt verläuft direkt am Westrand des Planungsgebietes (Feldweg).

Im Planungsverfahren wurde auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und die erforderliche Abwägung von konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen (RP7 – B II 1.1.1.1.) hingewiesen. Der besonderen Bedeutung der Landschaft des Weihergebietes des Aischgrundes im Mittelfränkischen Becken kann insbesondere durch die Erhaltung der ökologisch wertvollen Feuchtgebiete Rechnung getragen werden. Diese Feuchtgebiete werden nicht berührt. Der Eingriff in die Landschaft durch Rodung des Waldes kann an anderer Stelle kompensiert werden (vgl. Umweltbericht). Zudem werden markante Randbäume erhalten.

Aus regionalplanerischer Sicht erscheint damit die Planung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild vertretbar (Email vom 16.02.2018, Hr. Liebel, Regionsbeauftragter / Regierung von Mittelfranken).

Mit den kurzen schwarzen Doppelstrichen wird das Sandabbaugebiet SD 1 umgrenzt, das im FNP (gemäß Legende) nachrichtlich aus dem Regionalplan übernommen wurde. Die überplante Fläche liegt innerhalb dieses Gebietes. Die Darstellung im Regionalplan wäre gegebenenfalls zu überarbeiten (vgl. Ausführungen zu Punkt 1).

Für das Plangebiet wurde spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Aus Gründung des zeitlichen Planungsablaufes wurde in einem ersten Schritt eine Erheblichkeitsabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro BFÖS) erstellt. Sie liegt mit Datum 06.03.2018 vor. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Habitaten wird demnach für Vögel (höhlenbrütende Arten), Fledermäuse und Reptilien prognostiziert.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nun mit Stand 13.07.2018 vorgelegt. Bezüglich der Betroffenheit von Höhlenbrütern (Fledermäuse, Vögel) behalten die Aussagen der Erheblichkeitsabschätzung ihre Gültigkeit.

Ein Nachweis der Zauneidechse konnte, trotz potentiell vorhandener Habitatstrukturen, nicht geführt werden. Dies deckt sich mit den älteren Ergebnissen aus dem benachbarten BPL Sandfeld II (2013), bei dessen spezieller artenschutzrechtlichen Prüfungen ebenfalls nur die potentielle Eignung als Lebensraum festgestellt wurde. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass die bisher festgesetzte CEF-Maßnahme für die Zauneidechse nicht mehr erforderlich ist. Dennoch werden die bisher am Nordrand verorteten Lesesteinhaufen beibehalten, um die Strukturvielfalt im Plangebiet zu erhöhen und ein Trittsteinbiotop zu entwickeln.

Durch den Erhalt der Eichen entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die Anbringung von 58 Fledermausflachkästen sowie den Erhalt von Teilstücken der gerodeten Baumstämme und Anbringung vor Ort konnten Eingriffe vermieden bzw. vermindert werden.

Für die weiteren prüfungsrelevanten Arten der Tiergruppen Säugetiere, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Falter sowie Weichtiere / Großkrebse wird keine Betroffenheit prognostiziert.



Abb. 3
Planausschnitt links:
Wirksamer FNP/LP,
ohne Maßstab, rot
markiert ist der Plan-
nungsbereich „Sand-
feld III“.

Aufgrund der recht weit entfernten Wohnbebauung nördlich der Weiherkette sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Dennoch wurde bereits frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Büro Leistner, Bayreuth, zunächst Voreinschätzung Dezember 2017, dann Gutachten 07.05.2018, Auszüge siehe Anhang 1), deren Ergebnisse in die vorliegende Planung eingearbeitet sind.

Alternativenprüfung, Planungserfordernis:

Die Gemeinde Röttenbach verfügt in ihrem Gemeindegebiet nicht über größere Flächen, die für die Ansiedlung von Gewerbe geeignet sind (vgl. Machbarkeitsstudie der Gemeinde). Sie kann daher nur in begrenztem Umfang im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete kleinere Ergänzungen entwickeln. Dies ist insbesondere dann schwierig, wenn bestehende Betriebe erweitern möchten.

Im vorliegenden Fall besteht die Notwendigkeit einer Betriebserweiterung eines unmittelbar südlich angrenzenden Betriebes. Damit sind die Planungsalternativen deutlich eingeschränkt, da sich der Betrieb nur nach Norden ausdehnen kann. Südlich des Betriebes befinden sich weitere Gewerbebetriebe, östlich angrenzend verläuft die öffentliche Erschließungsstraße. Westlich befindet sich Wald.

Alternativen z.B. in Form einer Absiedlung des vorhandenen Betriebes in eine Nachbargemeinde oder die Erweiterung des vorhandenen Betriebs nach Westen, spornartig in den Wald wurden nicht ernsthaft in Erwägung gezogen, zumal diese Flächen auch nicht verfügbar sind.

Alternativ zur Ausdehnung des Gewerbegebietes nach Norden war eine etwas kleinere Teilfläche überlegt worden. Dies hätte jedoch dem Platzbedarf der künftigen Gewerbebetriebe nicht entsprochen. Zudem kann mit der jetzigen Flächenausweisung der Platz bis zur vorhandenen Mülldeponie voll ausgenutzt werden.

Die Erforderlichkeit der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen besteht in der Erweiterung des genannten, vorhandenen Betriebs und (Mai 2018) etwa 10 Nachfragen örtlicher Unternehmen. Insgesamt sind auch im Umfeld der Gemeinde Röttenbach erhöhte Nachfragen nach Gewerbegrundstücken festzustellen.

Planungsverfahren, Geltungsbereich:

Es wird das übliche, zweistufige Planungsverfahren gewählt. Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 448 und 449 sowie Teilflächen aus der Fl.Nr. 447/6 (Straße „Am Sandfeld“), 447/7 (bestehender Betrieb im B-Plan Sandfeld I) und Fl.Nr. 504/5, jeweils Gemarkung Röttenbach. Durch die Überplanung des Bebauungsplans „Sandfeld II“ ist auch die Flurnummer 450/71 (Grünfläche) neu hinzugekommen.

Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Betriebes nach Norden hin laufen die Baugrenzen an der Südseite des Gebietes „Sandfeld III“ „ins Leere“. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Sandfeld III“ wurde daher soweit nach Süden ausgeweitet, dass er den Bebauungsplan „Sandfeld I“ soweit überlappt, dass die Baugrenzen wieder zueinander passen. Der Bebauungsplan „Sandfeld III“ verdrängt damit die Festsetzungen des B-Plans „Sandfeld I“, der damit nicht geändert werden muss.

Der Bebauungsplan „Sandfeld II“ wird hingegen in einem separaten Verfahren angepasst, die die dort geplante ökologische Ausgleichsfläche im Anschluss an den Wald im Westen durch dessen Rodung isoliert wäre und ihre Funktion nicht gewährleistet ist. Sie wurde in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Da sich damit der Ökologischer Ausgleich von „Sandfeld I“ ändert, muss dieser Bebauungsplan in einem separaten Verfahren geändert werden.

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die übliche Beteiligung der Nachbargemeinden. Durch den Ausschluss des Einzelhandels wird es keine Konflikte mit der Nachbargemeinde Hemhofen geben. Die Einzelhandelskonzepte der beiden Gemeinden Röttenbach und Hemhofen sind aufeinander abgestimmt. Einzelhandel soll nur an bestimmten Flächen konzentriert werden.

3. Planung

3.1. Geplante bauliche Nutzung (Art der Nutzung), ausgeschlossene Nutzungen

Es wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Schallimmissionssituation im benachbarten Gebiet und in den nördlich liegenden Wohngebieten wird das Gewerbegebiet in Bezug auf die Schalleistungspegel „eingeschränkt“ (siehe auch Punkt 5, Schallschutz). Die Einschränkung des GE – Gebietes bezieht sich auf die Einhaltung eines maximalen Emissionskontingents von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Das Gewerbegebiet dient – ähnlich wie die Gebiete „Sandfeld I“ und „Sandfeld II“ - vornehmlich der Unterbringung kleinerer und mittlerer Betriebe, so dass üblicherweise der Betriebsinhaber am Ort des Betriebes wohnt.

Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Punkt 1) zulässig sind (siehe Festsetzung Nr. 1).

Ein verkapptes Wohngebiet soll aber nicht entstehen, daher muss die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Es ist zudem höchstens 1 Wohnung bis 120 m² für die vorgenannten Personen zulässig.

Eine weitere Einschränkung betrifft Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 (Vergnügungsstätten jeglicher Art). Sie sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sie würden dem Charakter des bestehenden umgebenden Gebietes, wie auch dem Charakter des geplanten Gebietes abträglich sein.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da kein zusätzlicher Verkehr in die eher schmal gehaltenen Straßen hineingezogen werden soll. Im Zuge der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Staatsstraße ist bereits eine Tankstelle direkt am Kreisverkehr entstanden. Es besteht kein weiterer Bedarf.

Einzelhandel jeglicher Art wird ebenfalls ausgeschlossen. Grundlage dafür ist das Einzelhandelsgutachten (CIMA, 2011) und die vom Gemeinderat beschlossene gesamtörtliche Einzelhandelsentwicklung in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Hemhofen. In den vergangenen Jahren sind in unmittelbarer Nähe beiderseits der Staatsstraße ein Supermärkte, darunter ein Vollsortimenter mit ca. 1550 m² Verkaufsfläche entstanden, wodurch die Notwendigkeit für Einzelhandelsbetriebe im Planungsgebiet entfällt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im westlichen Planungsbereich (Erweiterung eines bestehenden Betriebs) mit dem Höchstsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 festgesetzt, um das Grundstück bestmöglich ausnutzen zu können.

Auf den kleinen Grundstücken im östlichen Planungsbereich soll eine geringere GRZ von 0,6 gelten, da dort voraussichtlich auch Betriebswohnungen entstehen. Letztere sollen eine gute Wohnqualität aufweisen. Dazu gehört ein gewisser Anteil von Begrünung der Flächen und eine aufgelockerte Bebauung (Belichtung, Besonnung, Durchlüftung), wie sie auch in einem Mischgebiet üblich wäre. Die angrenzenden

Waldflächen kompensieren zusätzlich die hohe Baudichte. Wie bereits geschildert, soll kein verkapptes Wohngebiet entstehen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im westlichen Bereich auf 1,6 festgesetzt. Ziel der Planung ist mehrgeschossige Gebäude zuzulassen, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Im östlichen Bereich wird die GFZ an die geringere GRZ angepasst und beträgt nur 1,2.

Für die neu entstehenden Gebäude ist in Anlehnung an die im Gebiet „Sandfeld I“ und „Sandfeld II“ errichteten Gebäude eine maximale Wandhöhe (WH) von 9,5 m und eine maximale Gesamthöhe (GH) von 11,0 m zulässig. Die Dachneigung bemisst sich von 0° bis maximal 30°, was bei einer Gesamthöhe von 11 m viele Bauformen und eine Nutzung des Dachraums ermöglicht. Die Dachformen sollen grundsätzlich frei bleiben.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Höhe der angrenzenden, nächstgelegenen Erschließungsstraße, festgelegt (siehe Festsetzung Nr. 6). Weitere Höhenregelungen sind in Nr. 4 und 5 festgelegt.

3.3. Bauweise, Baugrenzen

Im westlichen Bereich entsteht durch die Verlängerung eines vorhandenen Firmengebäudes ein langgestrecktes Gebäude mit voraussichtlich mehr als 100m Länge. Daher wurde in diesem Bereich eine abweichende Bauweise (a) mit Gebäuden bis 120 m Länge (III.12) festgesetzt.

Im östlichen Bereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise, d.h. Errichtung von Gebäuden bis maximal 50 m Länge mit Grenzabstand.

Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind zu den Nachbargrundstücken einzuhalten (vgl. Festsetzung III.12).

3.4. Verkehrserschließung

3.4.1. Straßenerschließung

Das Planungsgebiet wird über die vorhandene öffentliche Gemeindestraße „Am Sandfeld“, die vom „Gewerbering“ abzweigt, erschlossen. Die Erschließung der beiden nördlichen Parzellen erfolgt über eine kurze öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 5 m, wobei noch unklar ist, ob dieses Straßenstück errichtet werden muss. Sollte sich im nördlichen Bereich nur ein einziger Betrieb ansiedeln, entfällt die Notwendigkeit dieses Straßenstück zu bauen.

Ein Gehweg ist an der Nordseite der Straße „Am Sandfeld“ nicht vorgesehen, da ein Gehweg mit 1,5m Breite bereits auf der Südseite vorhanden ist.

Die derzeitige Zufahrt zur Mülldeponie, die zwischen dem bereits bestehenden Betrieb und den geplanten Gewerbeflächen hindurchführt, soll aufgelassen werden. Die Zufahrt kann über eine etwas weiter südlich liegende Erschließung sichergestellt werden.

Öffentliche Parkplätze sollen nicht errichtet werden. Grundsätzlich sind innerhalb der Grundstücke in ausreichendem Maß Stellplätze für die jeweiligen Betriebe selbst herzustellen.

3.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr

An der ST 2259 ist eine Bushaltestelle vorhanden.

3.4.3. Fuß- und Radwege

Entlang der ST 2259 verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg, zudem besteht eine gute Fuß- und Radwegeverbindung über den Lohmühlweg nach Norden in die bebauten Wohngebiete. Grundsätzlich sollen alle Wege und Straßen barrierefrei ausgebaut werden.

3.5. Sonstige Festsetzungen und Regelungen

Die textlichen Festsetzungen enthalten gestalterische Regelungen zur Integration der geplanten Baukörper in das Umfeld (z.B. Gliederung der Fassaden), vgl. textliche Festsetzungen Nrn. 7 und 8). Diese Fassadengliederung kann auch mittels Begrünung z.B. an Rankhilfen, erfolgen. Auch werden Werbeanlagen geregelt.

4. Ver- und Entsorgung:

Eine Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Leitungen des Wasserzweckverbands Hemhofen und Röttenbach. Für den Brandschutz ist bereits gesorgt, an der bestehenden Straße zu „Sandfeld II“ ist bereits ein Hydrant am Gebietsrand vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Büro GBi, Herzogenaurach erstellt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Erschließungsplanung. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein bestehendes Regenrückhaltebecken in den Forstgraben. Eine Überrechnung des Gesamtgebietes erfolgt bereits.

Die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Möglicherweise belastetes Oberflächenwasser von Fahr- und Parkflächen (LKW - Verkehr) wird – falls erforderlich - grundstücksbezogen getrennt in ein Sedimentationsbecken abgeleitet und einer gesonderten Behandlung unterzogen. Nach der Reinigung wird das Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Dieser ist an die Kläranlage der Gemeinde Röttenbach angeschlossen. Die Kapazitäten wurden bereits vorher überprüft.

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Stromnetz der Gemeinde Röttenbach.

Für die beiden kleineren Grundstücke an der kurzen Erschließungsstraße ist eine Müllsammelstelle eingetragen worden.

Erneuerbare Energien:

Es wird die Erstellung von Energiekonzepten zur Versorgung mit erneuerbaren Energien vorgeschlagen. Das Landratsamt übernimmt die Finanzierung von sog. „Kurzkonzepten“.

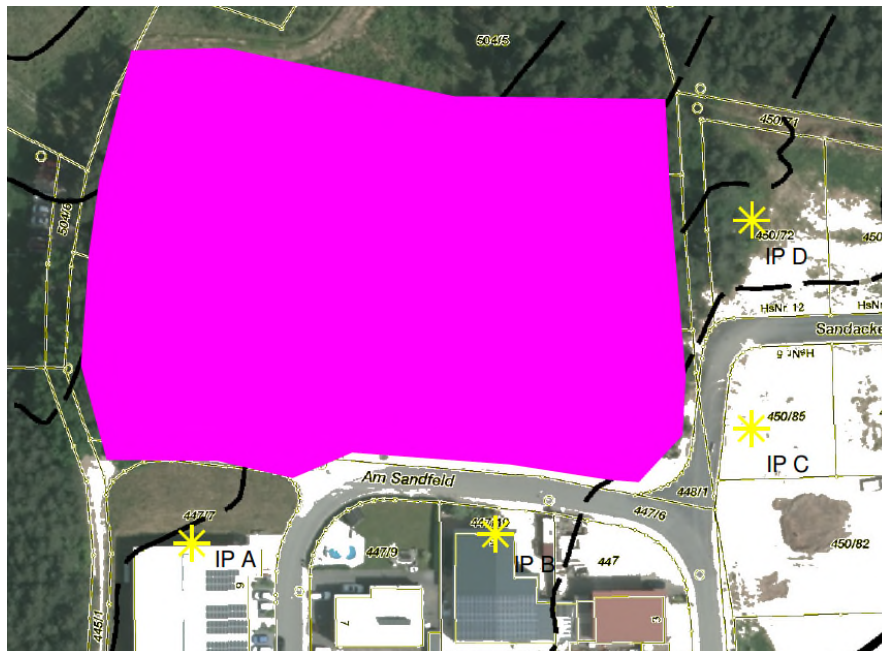
Firmenparkplätze sollten grundsätzlich über eine Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge verfügen.

Die Verwendung von selbst erzeugtem Strom (Speichersysteme sind auf dem Markt verfügbar) wird empfohlen.

5. Schallschutz (Gutachten Büro Leistner, 07.05.2018)

Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Wohnungen für Betriebsinhaber sind zulässig.

Es wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Im GEE sollen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45dB(A) eingehalten werden.



Dies dient dem Schutz der im benachbarten Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen sowie der weiteren Umgebung.

Zeichenerklärung

- Flächenquelle
- Immissionsort
- Rechengebiet Lärm

Abb. 4: Lage der Immissionspunkte, aus Gutachten Büro Leistner, Dez. 2017

Die Schallkontingentierung des Büros Leistner zeigt, dass an allen Imm.-orten die Immissionspegel unterschritten werden, bei IP B nur knapp um 0,4 DB(A).

Für den Tagzeitraum errechnen sich folgende Immissionspegel an den untersuchten Fassaden und Immissionsorten:

Teilfläche	Größe [m ²]	L(EK)	Teilpegel			
			IPA	IPB	IPC	IPD
Flächenschall- quelle	10875,2	60,0	53,7	54,6	53,2	53,7
Immissionskontingent L(IK)			53,7	54,6	53,2	53,7
Unterschreitung			1,3	0,4	1,8	1,3

Es ist zu erkennen, dass mit 0,4 dB(A) Unterschreitung IP B der das Emissionskontingent beschränkende Immissionsort ist.

Der Computerausdruck mit den Ergebnissen der durchgeführten Lärmkontingentierung ist in der Anlage 2 dargestellt.

Im Nachtzeitraum liegen das Emissionskontingent und die Immissionskontingente um 15 dB(A) niedriger.

Abb. 5: Nachweis Schallkontingentierung Tagpegel, aus Gutachten Leistner, Seite 6.

6. Grundwasser, Stützmauern, Altlasten, Wasserschutzgebiet, Denkmalschutz, Sonstiges:

Eine der bestehenden Firmen will sich in das neue Gewerbegebiet hinein erweitern. Dazu ist es erforderlich die vorhandene Hallenhöhe (Fußbodenoberkante) nach Norden hin zu verlängern.

Es ist langfristig eine Ausdehnung bis dicht an die nördliche Grundstücksgrenze geplant, so dass aus betrieblichen Gründen die Ebene des bestehenden Gebäudes weit nach Norden verlängert werden muss (Vermeidung von Stufen oder Rampen im Gebäude).

Das bestehende Gelände, das bis zu Nordgrenze des Gebietes um bis zu 3,50 m ansteigt, muss daher abgetragen werden, um eine waagrechte Ebene zu schaffen. Das umliegende Gelände ist aufgrund der Abgrabungen mittels schwerer Stützmauern zu sichern, auch innerhalb des Baugebietes. Die Lage der Stützmauern muss sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Im westlichen Bereich wird keine separate Stützmauer errichtet. Der Bauantrag zur Firmenerweiterung sieht vor, dass die Außenwand des neuen Gebäudes gleichzeitig Stützwand ist, um nicht zu nahe an die Eichen heranzurücken.

Die Baugrenzen sind an den geplanten Verlauf der Stützmauer angepasst worden.

Eine Fläche für Abgrabungen ist durch die Stützmauer abgegrenzt. Eine vorläufige Höhenangabe ist im Planblatt eingetragen. Die maximale Eingriffstiefe (z.B. für Fundamente) darf bis zur Höhenkote 301,50 m ü. NN. gehen, die spätere Oberfläche des Betriebshofs wird in etwa bei 302,50 m ü. NN. liegen (Angaben des Planungsbüros Losberger, Stand Bauantrag).

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde bei den Bohrungen kein anstehendes Grundwasser angetroffen. Auch nicht in Form von Schichtwasser oder Staunässe. (IB Schulze & Lang. 04.05.2018, S.6). Anhand der aktuell vorliegenden Datenlage ist nicht davon auszugehen, dass die angrenzenden, jedoch außerhalb gelegenen Waldfläche durch veränderte Grundwasserstände erheblich beeinträchtigt werden.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Hinweise vorhanden, dass sich das Gebiet nachteilig auf die Trinkwasserversorgung auswirkt.

Es sind auch keine Altlasten auf dem Planungsgelände bekannt. Die vom bodengutachter gefundenen Ablagerungen sind unbedenklich.

Der bestehende Waldrand befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden. Diese sollten daher besonders gegen Windbruch geschützt werden (vgl. Hinweis Nr. 3). Eine Haftungsausschlusserklärung sollte abgeschlossen werden.

7. Städtebauliche Daten:

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,2 ha, davon sind rund 0,1 ha Straßenfläche.

Aufgestellt zum Planstand 19.09.2018

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht beigefügt.



.....
Gemeinde Röttenbach, Wahl, 1. Bürgermeister

.....
STADT & LAND, Rühl

Anhang 1: Auszug Schallgutachten Büro Leistner, Seite 8, 07.05.2018

8

8. Zusammenfassung und Festsetzung

Für den Bebauungsplan Sandfeld III, welcher die Ausweisung eines weiteren Gewerbeareals im Gewerbegebiet Sandfeld im südlichen Gemeindebereich von Röttenbach vorsieht, wurden eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind für das Gewerbegebiet (GE) maximal flächenbezogene Schallleistungspegel von 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zulässig.

Folgende textliche Festsetzung in der Begründung zum Bebauungsplan wird daher vorgeschlagen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten:

Emissionskontingent tags und nachts (Emissionshöhe 1 m)

	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

Der Nachweis, dass das festgelegte Emissionskontingent auf den einzelnen Grundstücken eingehalten wird, wird im Einzelfall in Form einer schalltechnischen Untersuchung erbracht werden.