

# **Gemeinde Rügland**

## **1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan**

Gewerbegebiet

„Am Rosenberg – Bauabschnitt I“

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung**

zur Planfassung vom 28.11.2018  
(Stand der Satzungsfassung)

## **1. Anlass**

Die Gemeinde Rügland hat im Juli 2017 den Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes am Rosenberg nördlich des Ortsteils Rosenberg als Satzung beschlossen und hiermit den Einstieg in die weitere Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Nutzflächen dargestellten Flächen getätigt. Als Reaktion auf diese Entwicklung sind im zweiten Halbjahr 2017 mehrere neue Interessenten auf die Gemeinde Rügland zugegangen und haben Interesse an einer Baulandentwicklung für gewerbliche Zwecke bekundet. Weiterhin ist ein großer Reitbetrieb an den Grundeigentümer der Flächen mit dem Wunsch der Entwicklung einer Teilfläche herangetreten.

Da die potentielle Erweiterungsfläche vollständig in privater Hand ist, wurden daher zunächst in Gesprächen mit allen Beteiligten die Entwicklungsmöglichkeiten und der Interessensausgleich aller Beteiligten abgestimmt. Basis hierfür war das städtebauliche Entwicklungskonzept, welches bereits der Entwicklung des Bauabschnitts 1 zu Grunde lag. Dieses musste aufgrund der neuen Anforderungen und Wünsche der Beteiligten in Teilen angepasst werden, woraus sich auch für den Bauabschnitt 1 des Gewerbegebietes Änderungen ergaben. Die Änderungen dienen dabei vorrangig der Anpassung an die weiterentwickelte städtebauliche Gesamtkonzeption und die hieraus resultierenden Grundstückszuschnitte.

Hierzu ist für den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I ein Änderungsverfahren durchzuführen. Mit der Änderung sollen der Geltungsbereich, die Baugrenzen sowie die Grünordnungsmaßnahmen an das neue städtebauliche Gesamtkonzept angepasst werden.

Dies ist in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten, da hiermit die geordnete Gewerbeflächenentwicklung durch ein entwicklungsfähiges Gesamtkonzept für die gewerbliche Nutzung in Rügland gewährleistet wird.

## **2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen**

### *Aufstellungsbeschluss*

Der Gemeinderat der Gemeinde Rügland hat sich in seiner Sitzung am 27.02.2018 mit der Entwicklung der gewerblichen Nutzflächen des Gewerbegebietes Am Rosenberg befasst und zur Weiterentwicklung die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt II beschlossen. In diesem Zuge ist eine Anpassung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt I erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bauabschnitt I wurde am 02.03.2018 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Rügland bekanntgemacht.

### *Vorentwurf*

In gleicher Sitzung des Gemeinderates am 27.02.2018 wurde der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 15.03.2018 bis 17.04.2018 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Rügland erfolgte am 02.03.2018.

Die wesentliche Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist die Arrondierung des bisherigen Planungsumgriffs unter Beachtung der geplanten Entwicklung für die Bauabschnitt II. Hierfür wurde am Südrand eine geringe Teilfläche mit einbezogen. In diesem Zuge wurden die festgesetzten Baugrenzen an die geplante Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes angepasst. An den städtebaulichen Grundzügen wurde festgehalten. Das grünordnerische Konzept für die Bauleitplanung wurde weitergeführt.

### *Entwurf*

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 17.09.2018 wurde in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Rügland am 17.09.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom 26.09.2018 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 05.10.2018 ortsüblich durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Rügland amtlich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Wesentliche Änderungen an den Planungsabsichten wurden nicht mehr vorgenommen. Es wurden das erstellte Artenschutzgutachten ergänzt, Maßgaben zu den Schutzzonen der Freileitung ergänzt sowie die Maßgaben zur Löschwasserversorgung ergänzt. Der natur- und artenschutzrechtliche Ausgleich für die Planungen wurde ergänzt.

*Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses*

Der Gemeinderat der Gemeinde Rügland hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 die Abwägung zum im Rahmen der Auslegung des Entwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen durchgeführt. Unter Beachtung des Ergebnisses dieser Abwägung wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg – Bauabschnitt I gefasst.

Im Amts- und Mitteilungsblatts der Gemeinde Rügland erfolgte am ..... die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I der Gemeinde Rügland ist damit gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

**3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist eine Anpassung der bisher im Bauabschnitt I festgesetzten gewerblichen Nutzflächen an die überarbeitete Gesamtentwicklung des Planungsgebietes vorgesehen. Es soll eine Arrondierung des bisherigen Zuschnittes des Gewerbegebietes im Sinne einer schlüssigen Gesamtentwicklung ermöglicht werden. Hierdurch wird zu einem geringen Grad eine weitergehende Bodenversiegelung vorbereitet. Es entstehen u.U. zusätzliche Immissionsbelastungen für das Umfeld. Grundsätzlich entstehen aus den geplanten Anpassungen aber keine weiteren anderweitigen Auswirkungen auf die Umweltbelange, wie sie nicht bereits jetzt schon zulässig waren.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich neu ermittelt und festgesetzt. Weiterhin wurde für den Gesamtbereich des Gewerbegebietes einschließlich der Erweiterungsflächen eine Untersuchung auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange vorgenommen. Für den Bauabschnitt I leiteten sich hieraus keine artenschutzrechtlichen Belange ab.

Für den Planungsbereich wurde daher zur Berücksichtigung der Umweltbelange eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Weiterhin wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung eine Überprüfung auf ggf. besser geeignete Standorte durchgeführt und eine Abwägung zu den Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit den vorliegenden Planungen die am besten geeignete Entwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen ermöglicht werden kann.

Aufbauend auf der Bestandserfassung wurden im Rahmen der Konfliktanalyse die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, biologische Vielfalt, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter und die Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter untereinander ermittelt.

Der Umweltbericht kommt in seiner Bewertung der Schutzgüter zu dem Schluss, dass mit den Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den Bewertungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Hinblick auf die Betroffenheit:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit

Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Insgesamt ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Mehrbelastungen für Natur und Umwelt. Beeinträchtigungen beschränken sich weitestgehend auf den geringen zusätzlichen Verlust von landwirtschaftlicher Fläche und der mit der Nutzung einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelung im Erweiterungsbereich. Hierfür wurde ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ermittelt und festgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der gewerblichen Nutzflächen gewährleisten die Eingrünung der neuen Siedlungsflächen und minimieren gleichzeitig die Beeinträchtigungen von Funktionen für den Naturhaushalts durch die zukünftige Bebauung.

Die Planung stimmt mit den Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan überein. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbaren können ausgeglichen werden. Standortalternativen wurden abgewogen.

Für die Erfüllung der Planungsabsichten und Zielsetzungen der Gemeinde Rügland existieren aktuell keine Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung. Es wurden Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt und als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Konfliktpotentiale aus potentiell vorhandenen Beständen an besonders geschützten Tierarten wurden im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Hierbei wurden eine Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Für den Bauabschnitt I ergaben sich hieraus keine Veranlassungen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und in der Abwägung berücksichtigt. Dies betraf insbesondere den Umgang mit dem Artenschutzrecht sowie die Belange des Schutzgutes Wasser im Sinne der Gewährleistung einer gesicherten Entwässerung des Planungsgebietes.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Zeitraum vom 16.03.2018 bis zum 17.04.2018

Seitens der Öffentlichkeit gingen während dieser Auslegung keine Stellungnahmen ein.

Die **frühzeitige Unterrichtung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Zeitraum vom 16.03.2018 bis zum 17.04.2018.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens der Landratsamts Ansbach wurde auf die Durchführung der artenschutzrechtlichen Begutachtung hingewiesen. Es wurde auf die notwendige Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster verwiesen. Seitens des Kreisbrandrates wurde auf die Notwendigkeit einer gesicherten Löschwasserversorgung hingewiesen.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurde auf die notwendige noch ausstehende artenschutzrechtliche Begutachtung des Planungsgebietes hingewiesen.
- Seitens des Staatlichen Bauamtes Ansbach wurde auf die Belange der westlich befindlichen Staatsstraße verwiesen.

- Seitens des Wasserwirtschaftsamts Ansbach wurden auf die Belange einer gesicherten Entwässerung hingewiesen.
- Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden Hinweise zur Katastertechnischen Behandlung des Planungsgebietes mitgeteilt
- Seitens der Versorger wurde auf die Beachtung der Belange der vorhandenen Versorgungsleitungen hingewiesen. Es wurden Maßgaben zu den sich ergebenden Schutzzonen, für mögliche Umverlegungen, die Versorgung des Gebietes sowie Bepflanzungen im Nahbereich der Leitungen mitgeteilt.
- Seitens des Bayerischen Bauernverbandes wurde auf die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen.
- Seitens des Kreisheimatpflegers wurde auf die Beachtung der Belange des Bodendenkmalschutzes hingewiesen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 17.09.2018 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis ergaben sich für die 1. Änderung des Bebauungsplans Ergänzungen in den Planungen. Es wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich neu festgesetzt sowie Maßgaben bzgl. der bestehenden Stromfreileitung aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen wurden redaktionelle Ergänzungen im Sinne der Klarstellung vorgenommen.

Weitere wesentliche Veranlassungen ergaben sich aus den Stellungnahmen nicht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rügland hat daher in gleicher Sitzung am 17.09.2018 im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und seitens der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans die **öffentliche Auslegung des Entwurfes** zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand im Zeitraum vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.10.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Rügland amtlich bekanntgemacht.

Seitens der Öffentlichkeit ging während dieser Auslegung keine Stellungnahme ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018. Es wurden im wesentlichen Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt, welche bei den Planungen bereits berücksichtigt sind.

Von einzelnen Behörden gingen nochmals Stellungnahmen mit Abwägungsbedarf ein. Diese betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamts Ansbach wurden Bedenken bzgl. der im Rahmen des Bauabschnitts II für das Gewerbegebiet festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche mitgeteilt. Es wurde die Einrichtung eines geeigneten Monitorings gefordert. Es wurden nochmals Konkretisierungen zu den Grünordnungsmaßnahmen mitgeteilt.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamts Ansbach wurden nochmals auf die gesicherte Entwässerung des Planungsgebietes hingewiesen.
- Seitens der Versorger wurde nochmals auf ihre Versorgungsleitungen und den Umgang damit hingewiesen.
- Seitens des Bayerischen Bauernverbandes wurden nochmals auf die Beachtung der Belange der Landwirtschaft hingewiesen

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden in der Gemeinderatssitzung vom 28.11.2018 behandelt und abgewogen.

Den Konkretisierungsforderungen des Landratsamts Ansbach zur Grünordnung wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Die bereits festgesetzten Maßnahmen wurden als ausreichend erachtet. Der Monitoringforderung wurde nachgegeben. Hieraus ergab sich aber kein Anpassungsbedarf für die Planung. Die Entwässerungsanlage wird weiter mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach, als zuständige Fachbehörde,

abgestimmt. Die Belange der angrenzenden Landwirtschaft sowie der Versorger waren bei den Planungen bereits umfassend berücksichtigt.

Im Ergebnis der Gesamtabwägung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Rügland festgestellt, dass inhaltliche Änderungen an der Planung mit Auswirkungen auf die Grundzüge der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren.

## **6. Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rügland hat daher unter Beachtung der Gesamtabwägung der eingegangenen Stellungnahmen die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I in der Fassung vom 28.11.2018 als Satzung beschlossen.

## **7. Erklärung**

Die Gemeinde Rügland erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange in der getroffenen Gesamtabwägung angemessen berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Rosenberg“ – Bauabschnitt I ordnungsgemäß als Satzung beschlossen wurde.

**Aufgestellt:**

Roßtal, den 05.12.2018

**erklärt:**

Rügland, den

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Gemeinde Rügland**  
**Werner Hammerl**  
**Erster Bürgermeister**