PRÄAMBEL

Der Zweckverband Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland erlässt den Bebauungsplan „Gewerbepark Rothenburg und Umland, 2. Bauabschnitt“ für den Bereich südlich der Baukreativstraße, zwischen Endseer Berg und Enstalbrücke aufgrund

- § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes am 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667 und 699),
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)

als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nrn. 340, 343, 344, Gemarkung Endsee. Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.03.2026 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000
2. textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO.

1.2 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

1.3 Die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe der Nahversorgung (z. B. des Lebensmitteleinzelhandels) sowie des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an Endverbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit:

Bekleidung, Wäsche,
Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche),
Schuhe,
Lederwaren, Pelze, Reisegepäck,
Bücher,
Papierwaren, Schreibwaren,
Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik,
Antiquitäten, Kunstgegenstände,
Geschenkartikel,
Fahrräder und Zubehör,
Großelektro (weiße Ware), Beleuchtung, Unterhaltungselektronik,
Büromaschinen, EDV,
Musikinstrumente,
Foto, Optik,
Uhren und Schmuck,
Parfümeriewaren,
Spielwaren,
Sportartikel,
Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe,
Kaffee und Tee, Weine und Spirituosen,
Raucherartikel,
Zooartikel, Tiernahrung,
Kinder- und Babyartikel

werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

1.4 Die nach § 9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Industriegebieten beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

2.2 In den Industriegebieten beträgt die zulässige Geschossflächenzahl 240 vom 100 (GFZ 2,4).

2.3 In den Industriegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 20,0 m bezogen auf die mittels Planeinschrieb baufensterbezogen festgesetzte Höhe der Geländeoberfläche in Metern über NHN nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 In den Industriegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 m² zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

4.1 Einfriedungen sind als Stabgitterzaun in dunkelgrünen, -grauen oder anthrazit Farbtönen auszuführen.

4.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes können bis zu einer Höhe von 1,0 Metern mit Stützwänden abgefangen werden; darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind zu den Grundstücksgrenzen in einem Böschungsverhältnis von max. 1:1,5 ab- bzw. anzuböschen.

4.3 Dächer sind als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.

4.4 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur für Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

5. Wasserhaushalt

5.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten, vorzureinigen und die vorgesehen Versickerungsgräben innerhalb der öffentlichen Grünstrukturen einzuleiten.

5.2 Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

6. Immissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegt der Bericht zur „Ermittlung der zulässigen Schallemissionskontingente nach DIN 45691 und Betrachtung der einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen“ der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg vom 25.06.2024 zugrunde.

6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Größe in m²	Emissionskontingent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
		tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
GI 1	36.960	*68*	*55*
GI 2	33.770	*68*	*55*

6.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7. Grünordnung

7.1 Innerhalb der Industriegebiete ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Artenliste „Durchgrünung“ zu pflanzen.

7.2 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche sind auf jedem Baugrundstück als reine Grünflächen anzulegen. Je 100 m² Grünfläche sind mind. 30 Sträucher der Artenliste „Durchgrünung“ zu pflanzen. Die Anlage von Rasenmulden zur Dachentwässerung ist zulässig. Weitere 10 % der privaten Grundstücksfläche können als unversiegelte Stellplatz-, Wege- oder Grünfläche angelegt werden. Der Gesamtanteil der unversiegelt zu belassenden Fläche beträgt 20 %. Zulässige Beläge sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Stellplatzanlagen auf privaten Flächen sind durch ein Baumraster zu gliedern.

7.3 Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste im Umfeld der entstehenden Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 11 m² nicht unterschreiten, sie sind vor Befahren und Beparken zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass streusalzreiches Schmelzwasser nicht zum Baum geleitet wird.

7.4 Auf je 50 m Grabenlauf oder Rasenmulde im Bereich der öffentlichen Grünflächen/ Retentionsflächen sind mind. 3 Bäume und 10 Sträucher der Artenliste „Eingrünung“ in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Mulden sind in naturnaher Bauweise herzustellen, abgetragene Oberflächen sollen - soweit möglich - wieder eingebaut werden.

7.5 Alle Lichtquellen im Außenbereich von Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

- Vermeidung nicht zwingend notwendiger Außenbeleuchtungen.
- Wo Außenbeleuchtung unabdingbar ist, sind ausschließlich Lichtquellen mit nach unten gerichtetem, konzentrierten statt seitwärts ausstrahlendem, breitem Lichtkegel zu verwenden.
- Einsatz von Bewegungsmeldern statt Dauerbeleuchtung.
- Einsatz der umweltverträglichsten, neuesten Techniken.
- Ein Abstrahlen in die freie Landschaft ist zu vermeiden. Beleuchtungen sollen nicht aus dem Plangebiet herausstrahlen.
- Emissionsarme Anbringung und Beleuchtungszeiten der notwendigen Beleuchtung. Beleuchtungen sollen nicht aus dem Plangebiet herausstrahlen. Notwendige Beleuchtungen sind vorwiegend ins Plangebiet zu richten.

7.6 Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen. Mauern, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig

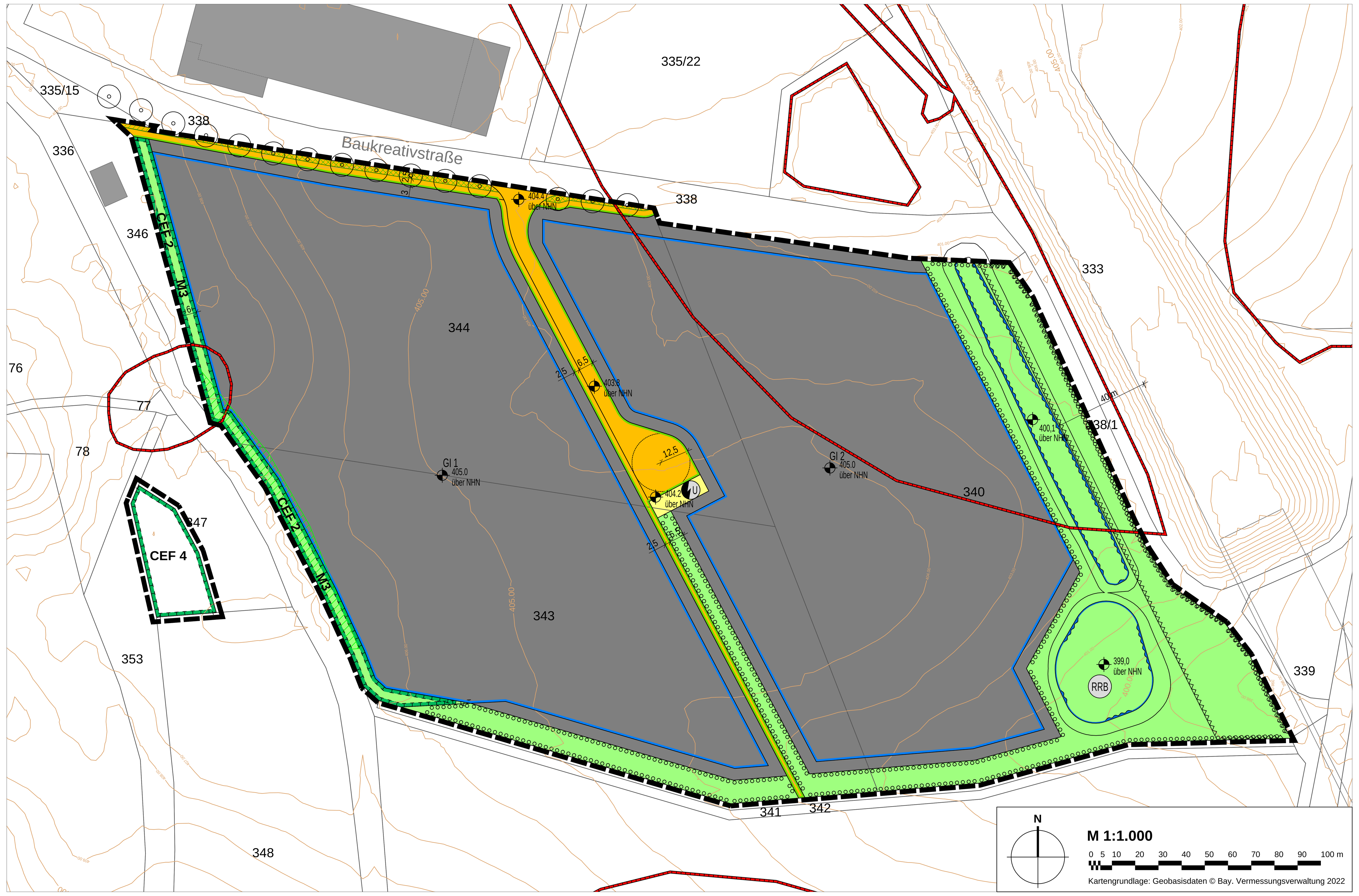
7.7 Alle Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.8 Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Artenliste mit ihren entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwenden.

7.9 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Aufnahme der zweckgemäßen Funktion des Gewerbebetriebes fertigzustellen.

7.10 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

7.11 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Parkhauswände, sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen. Die Pflanzenwahl hat entsprechend der Artenliste zu erfolgen.



8. Abgrabungen und Aufschüttungen

Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung der mittels Planeinschrieb festgesetzten Geländeoberfläche sowie des Straßenkörpers, der Regenrückhaltebecken und -gräben sind zulässig.

9. Eingriffs/-Ausgleichsregelung

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von **111.646** Wertpunkten erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 111.646 Wertpunkten wird über die Umsetzung von 4 Aufwertungsmaßnahmen (bzw. 5 – zwei Maßnahmen sind kombiniert) geleistet (Genauere Angaben zur Etablierung sowie zur Pflege sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen):

M1: Etablierung eines extensiv bewirtschafteten Ackers mit Segetalvegetation – Blühstreifen (A13) auf einem Teilstück der Fl.Nr. 258 Gmkg. Habelsee mit einem Flächenumfang von 2.500 m². Durch die festgesetzte Maßnahme können 17.500 Wertpunkte regeneriert werden. Die Fläche ist ebenfalls eine CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche (CEF1).

M2: Etablierung einer Ackerbrache (A2) auf einem Teilstück der 258 Gmkg. Habelsee auf einer Fläche von 2.500 m². Durch die festgesetzte Maßnahme können 7.500 Wertpunkte regeneriert werden. Die Fläche ist ebenfalls eine CEF-Maßnahmenfläche (CEF1).

Im Umfeld der M1 und M2 befindet sich ein Wasserbehälter. Dieser ist durch geeignet Maßnahmen in seiner Funktion als Sitzwarte für Beutegreifer einzuschränken (z.B. Bewehrung).

M3: Anlage einer mesophilen Hecke (B212) mit Ergänzung einzelner Baumpflanzungen entsprechend der Artenlist A im westlichen Rand des Plangebietes auf der Fl.Nr. 344 und 342 Gmkg. Endsee mit einer Fläche von 1.753 m². Die Fläche ist ebenfalls eine CEF-Maßnahmenfläche (CEF2). Durch die festgesetzte Maßnahme können 14.024 Wertpunkte regeneriert werden.

M4: Anlage einer Streuobstwiese (B432) auf Fl.Nr. 261 Gmkg. Hartershofen. Etablierung von 20 regionaltypischen Obstgehölzen auf einer Fläche von 2.398 m² in einem Abstand von ca. 10-12 m zueinander. Etablierung eines extensiv genutztem artenreichen Grünlandbestandes auf 1.670 m² (G212). Durch die festgesetzte Maßnahme können 21.068 Wertpunkte regeneriert werden.

M5: Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlands (G213) auf aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (A11) auf einem Teilstück der Fl.Nr. 437 Gmkg. Hartershofen mittels autochthonen Saatguts. Die Maßnahmenfläche umfasst 8.600 m². Durch die festgesetzte Maßnahme können 51.600 Wertpunkte regeneriert werden.

Durch die Umsetzung der vier Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von **111.692 Wertpunkten**. Der anfallende naturschutzfachliche Ausgleich wird somit vollumfänglich abgegolten.

10. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Continous Ecological Functionality)

10.1 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

10.1.1 **M1**: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

10.1.2 **M2**: Bei der Verbauung großflächiger Glasflächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen (z.B. Verwendung halbtransparenter oder mattierter Scheiben, Außenjalousien, Scheiben mit geprüften Vogelschutzmustern; siehe hierzu LfU (2019)).

10.1.3 **M3**: Zur Abschirmung von Lichtemissionen, insbesondere in Richtung Endseer Berg, ist die Gebietserweiterung von der Westseite her mit einer höherwüchsigen, aus heimischen Arten bestehenden Baumhecke einzugrünen.

10.1.4 **M4**: Verwendung von umweltfreundlichen Außenbeleuchtungsanlagen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken:
Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2011). Dies soll für Fledermäuse auch in Zukunft eine kontinuierliche Nahrungsversorgung mit nachtaktiven Fluginsekten sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden, bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.

Emissionsarme Anbringung und Beleuchtungszeiten der notwendigen Beleuchtung. Ausrichtung der Streuwirkung in die vom FFH-Gebiet abgewandte Seite.

10.2 Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

10.2.1 **CEF1**: Anlage eines Blütenstreifens mit einer Mindestgröße von 2.500 m² und Anlage eines ebenso großen Brachstreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.

Für die Ausgleichsfläche gilt:

- Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM),
- Mindestabstand der Ausgleichsfläche zum nächsten Wald, Baumgruppen oder geschlossener Bebauung.

Folgende Punkte sind bei der Anlage einer Blühfläche zu beachten:

- Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ von Rieger-Hofmann o.ä.,
- Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (50%) anzusäen,
- Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre,
- Ab dem dritten Jahr Bodenbearbeitung durch Grubbern auf 50 % der Fläche oder Flächenwechsel nach vier Jahren. Das Grubbern hat außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum Anfang Oktober – Ende Februar zu erfolgen.
- Im Fall eines Flächenwechsels: Belassen der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung, um ausreichend Winterdeckung zu gewährleisten.

10.2.2 **CEF2**: Pflanzung einer 300 m langen, vierreihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (entspricht in etwa der beeinträchtigten Heckenlänge; da keine Gehölze entfernt werden, wird der Ausgleichsfaktor mit 1,0 angesetzt). Der Anteil an Dornensträuchern, wie Schlehe, Heckenrose oder/und Weißdorn sollte mindestens 60 % betragen. Die Hecke muss mit einer Mindestbreite von fünf Metern gepflanzt werden (inkl. beidseitigem Saumstreifen von 1 m), um die ökologischen Funktionen zu erfüllen. Die Planungen zur Lage der Hecke müssen in Absprache mit einem Experten erfolgen.

10.2.3 **CEF3**: Um die lokalen Baumhöhlenbrüterpopulation zu stützen, sind vier Nistkästen, vorzugsweise der Firmen Schwegler oder Hasselfeldt im funktionalen Umfeld unter sachkundiger Anleitung im Vorfeld der Maßnahmen anzubringen:

- 2 x Nisthöhle U-oval (Hasselfeld, bzw. Nisthöhle 1B „oval“ (Schwegler),
- 2 x Nisthöhle R-32 (Hasselfeldt) bzw. Nisthöhle 1B Ø32mm (Schwegler).

Die Kästen sind im Umfeld des Plangebietes an entsprechend geeigneten Baumstandorten zu etablieren. Die Lage der Nistkästen ist zu dokumentieren und die Nistkästen sind entsprechend in regelmäßigen Abständen zu warten.

10.2.4 **CEF4**: Anlage einer ca. 1.000 m² großen Ausgleichsfläche für den Kammmolch auf Fl.Nr. 347, Gemarkung Endsee. Es sind zwei ca. 50 m² große Flachmulden/Senken anzulegen. Ein Gewässer soll dabei etwa 30-40 cm tief sein, das andere ca. 50-80 cm. Der Muldenboden muss mit tonigem Material verdichtet werden um zu gewährleisten, dass die flachere Mulde zumindest temporär Wasser halten kann, die größere Mulde permanent. Zusätzlich ist ein mind. 100 m² großes, bis zu 1 m tiefes dauerhaft Wasser führendes Flachgewässer anzulegen. Die Maßnahme muss vor Baubeginn fertiggestellt sein und die Gewässer müssen eine initiale Ufer- und Unterwasservegetation aufweisen um die ökologische Funktion zu erfüllen.

10.2.5 **CEF5**: Die Ausgleichsflächen sind so lange anzulegen, bzw. zu erhalten, wie der Eingriff wirkt, maximal jedoch 25 Jahre. Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

10.3 Entsprechend der im Jahr 2025 durch das biologische Büro (sbi) erstellten FFH-Verträglichkeitsprüfung sind 3 Köherenzsicherungsmaßnahmen (KM) im Zuge der Planung umzusetzen, um negative Auswirkungen auf die im weiteren Umfeld befindlichen FFH-Gebiete auszuschießen. Die folgenden Maßnahmen sind innerhalb der vorliegenden Planung zu berücksichtigen (Für genauere Angaben wird auf die FFH-VP aus dem Jahr 2025 verwiesen).

10.4 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungengeschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

10.4.1 **KM1**: Bezüglich des Kammmolches werden Maßnahmen festgelegt (vgl. auch saP; sbi 2020), um die potentiell beeinträchtigte ökologische Funktion des Regenrückhaltebeckens als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleisten zu können und um Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigen könnten, zu vermeiden (Entspricht der artenschutzrechtlichen Maßnahme CEF4).

10.4.2 **KM2**: Vermeidung nicht zwingend notwendiger Außenbeleuchtung. Wo Außenbeleuchtung unabdingbar ist: Verwendung von Lichtquellen mit nach unten gerichteten, konzentrierten statt seitwärts ausstrahlenden, breiten Lichtkegeln. Einsatz von Bewegungsmeldern statt Dauerbeleuchtung. Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten, neusten Techniken: Dies sind LED-Leuchten mit warmweißem bis rötlichem Licht ohne Blauanteile (2000 K oder niedriger).

10.4.3 **KM3**: Zur Abschirmung von Lichtemissionen, insbesondere in Richtung Endseer Berg, ist die geplante Gewerbegebietserweiterung von der Westseite her mit einer höherwüchsigen, aus heimischen Arten bestehenden Baumhecke einzugrünen. Die dort bereits vorhandenen Bäume sollen darin integriert werden. (Entspricht der artenschutzrechtlichen Maßnahme CEF2).

11. Artenliste

11.1 Eingrünung

Bäume

II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm) gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm) gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Salix alba	Silberweide
Salix cprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

11.2 Durchgrünung

Bäume

I. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Juglans regia	Walnuss
Querqus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata ‘Greenspire’	Stadt-Linde

II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre ‘Elsrijk’	Feld-Ahorn ‘Elsrijk‘
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Virbunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Vertikale Begrünung: Kletterpflanzen, Rankpflanzen und Spreizklimmer - Pflanzqualität: 60-100 cm, 1-3 Triebe, Topfballen, heimische Arten sind mit * gekennzeichnet

Standort Schatten-Halbschatten:

Euonymus fortunei	Immergrüne Kriechspindel
Hedera helix*	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis-Hybriden	Waldreben
Humulus lupulus*	Hopfen
Lonicera henryi	Immergrüne Geißblatt
Rosa sp. kletternde Sorten, R. arvensis*	Kletterrosen
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin

Standort Sonne-Halbschatten:

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Actinidia aguta/chinensis	Kiwi
Akebia quinata	Akebie
Clematis div.*	Waldrebe
Parthenocisscus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria Floribunda	Blauregen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GI 2 — 1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Trafostation

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

RRB — 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; hier: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

CEF 2 — 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Bezeichnung der Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.1. Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

404,4 m über NN — 15.10. Höhenkote des geplanten Geländes in m. ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

Baumfallzone 20 m

geplanter Baumstandort, nicht bindend

geplante Grünfläche

PLANGRUNDLAGE

405.00 m — Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z. B. 540.00 m)

344 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Abstand von 40m zum Fahrbahnrand der Autobahn wird eine Anbauverbotszone gemäß § 9 FStrG festgesetzt.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich.

2. Wasserhaushalt

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagwasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor drückendem Grundwasser sind ebenfalls zu treffen. Der Ablauf der Quelle (Fl.-Nr. 338, Gmkg. Endsee, Kennzahl BIS/GWA 6527QU015028) darf durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Zur Absicherung gegen Sturzfluten sind auf den privaten Grundstücksflächen Maßnahmen vorzusehen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

3. Grünordnung und Pflanzungen

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Stellplätze, Zuwege sowie Lagerflächen, die aufgrund ihrer Druckbelastung nicht vollversiegelt gestaltet werden müssen, sind ausnahmslos versickerungsfähig zu gestalten.

Kompensationsflächen und -maßnahmen sind mit Rechtskraft des Bebauungsplans durch Gemeinde Steinsfeld zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

4. Schutz von Versorgungsleitungen

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften DGUV-V3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

5. Vorschriften und Normen

Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind beim Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland, Laiblestraße 31, 91541 Rothenburg o. d. Tauber während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

6. Erschließung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

In allen Straßen bzw. Garagen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

7. Immissionsschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen und gewerblichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und genehmigten Gewerbebetrieben ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Das Planvorhaben und die geplante Ausgleichsfläche schließen unmittelbar an die im Regionalplan Westmittelfranken (8) ausgewiesene Vorrangfläche für Gips GI 27 an. In Vorranggebieten ist gegenüber anderen Nutzungsansprüchen der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen der Vorrang einzuräumen. Auf temporäre Immissionseinwirkungen bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen wird hingewiesen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

8. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

9. Bodenschutz und Auffüllungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Überschüssiger Oberboden und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zugeordnete planexterne Ausgleichsfläche M4 Flurnummer 261 Gmkg. Hartershofen, Gde. Steinsfeld

Ausgleichsfläche 4.068 m²
Entwicklung einer Streuobstwiese
im Komplex mit extensivem Grünland (BNT B432 und G212)

M 1:1.000

Zugeordnete planexterne Ausgleichsfläche M1 und M2 Flurnummer 258 Gmkg. Habelsee

Ausgleichsfläche 5.000 m²
Anlage der CEF1 Maßnahme - Blühstreifen und Ackerbrache
Entwicklung von 2.500 m² extensiv bewirtschafteter Acker mit Segetalvegetation - Blühstreifen (BNT A13)
2.500 m² Ackerbrache (BNT A2)

M 1:1.000

Zugeordnete planexterne Ausgleichsfläche M5 Flurnummer 437 Gmkg. Hartershofen, Gde. Steinsfeld

Ausgleichsfläche 8.600 m²
Entwicklung von 8.600 m² artenarmen Extensivgrünland (BNT G213)

M 1:1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1) Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland hat in der Sitzung vom 08.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 17.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 05.06.2024 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 17.04.2024 hat in der Zeit vom 06.05.2024 bis 05.06.2024 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 07.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2025 bis 11.07.2025 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 07.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2025 bis 11.07.2025 öffentlich ausgelegt.

6) Zweckverbandes Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom …………… den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbepark Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …………… als Satzung beschlossen.

7) Ausgefertigt

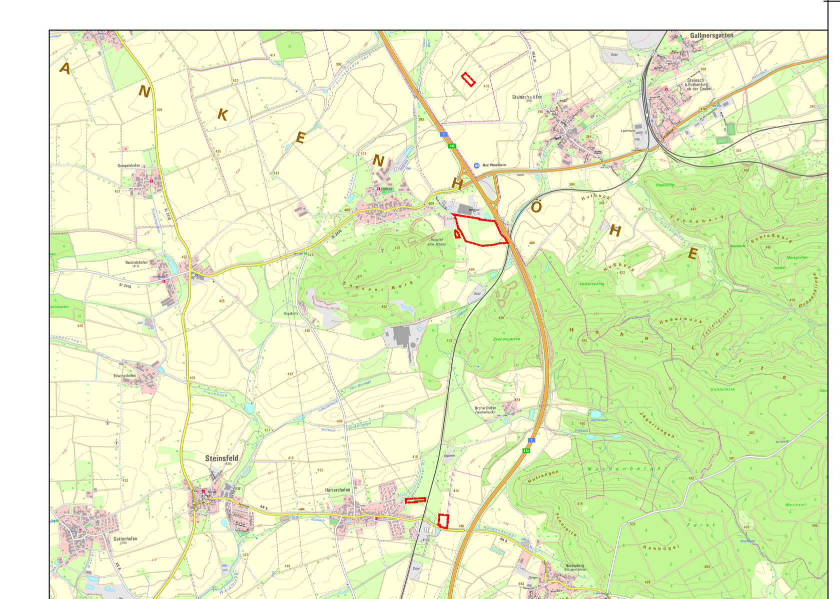
Rothenburg ob der Tauber, den ……………

(Siegel)
. . . .
(Verbandsvorsitzende)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe Rothenburg & Umland – 2. Bauabschnitt“ wurde am …………… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle des Zweckverbandes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rothenburg ob der Tauber, den **…………**

(Siegel)
. . . .
(Verbandsvorsitzende)



Übersichtslageplan M 1:25.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2024

GEWERBEPARK Rothenburg und Umland
Zweckverband Gewerbepark Rothenburg und Umland
Geschäftsstelle Verwaltungsgemeinschaft
Laiblestraße 31
91541 Rothenburg ob der Tauber

Bebauungsplan
Gewerbepark Rothenburg und Umland, 2. BA. mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
1387x841	12.03.2026	25.03.2026	1004 - 3

Planfassung: Endfassung

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes
Bearbeitung:
Matthias Fleischauer
Hermann Klar
Nicolas Schmelter
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de
TB|MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten