



**Zweckverband Gewerbepark
Rothenburg und Umland**
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan

**„Gewerbepark Rothenburg und Umland, 2. BA“
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB**

Auftraggeber: Zweckverband Gewerbepark Rothenburg und Umland
vertreten durch
die Verbandsvorsitzende Margarita Kerschbaum

Laiblestr. 31
91541 Rothenburg ob der Tauber

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: 0911 999876-0

info@tb-markert.de
<https://www.tb-markert.de>

Bearbeitung: **Hermann Klar**
M.Eng. Stadtplanung

Datum: 08.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Einleitung</u>	4
2.	<u>Berücksichtigung der Umweltbelange</u>	4
3.	<u>Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</u>	8
3.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	8
3.2	Behördenbeteiligung	8
4.	<u>Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten</u>	9

1. Einleitung

Der Zweckverband Industrie-/Gewerbepark Rothenburg und Umland (Zusammenschluss der Gemeinden Adelshofen, Geslau, Neusitz, Ohrenbach, Steinsfeld, Windelsbach sowie der Großen Kreisstadt Rothenburg o.d.T.) plant ein Industriegebiet östlich des Ortsteils Endsee der Gemeinde Steinsfeld. Die vorliegende Bauleitplanung dient als Erweiterung des bereits nördlich angesiedelten 1. Bauabschnitts des Gewerbeparks, um den Bedarf an Industrieflächen zu decken. Hierzu wird der Bebauungsplan „Gewerbepark Rothenburg und Umland, 2. BA mit integriertem Grünordnungsplan“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 10,88 ha umfasst.

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Somit besteht für die Errichtung von Gewerbebebauung kein Baurecht. Um eine Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedenen Planungskonzepte geprüft. Alternative Flächen mit vergleichbaren Standorteigenschaften waren innerhalb des Zweckverbands nicht verfügbar. Ursprünglich sollte das Plangebiet, das bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, um eine weitere Fläche im Süden erweitert werden. Aufgrund des erforderlichen Ausgleichs und da ein geplanter Anschluss an die Bahngleise mit zu hohen Auflagen verbunden gewesen wäre, wurde der Geltungsbereich auf die aktuell vorliegende Planung reduziert.

Der naturschutzrechtliche Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt wurde ermittelt und bewertet. Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. In den folgenden Abschnitten werden Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter thematisiert.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Fläche

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Durch die Planung werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation – landwirtschaftliche Flächen“ belegt sind, Baumaßnahmen durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen, damit ist das Vorhaben für das Schutzgut Fläche als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenflächen

Richtung Westen, Süden und Osten hin wird das Plangebiet eingegrünt. Darüber hinaus wird im Osten des Plangebietes ein Retentionsbecken festgesetzt. All diese Flächen sollen als Flächen der Wasserwirtschaft ausgewiesen werden. Sie sollen der Ableitung und Retention von anfallendem Regenwasser dienen (vor allem in Hinblick auf Starkregenereignisse)

Entlastungswirkung

In den Zweckverbandsgemeinden besteht eine Nachfrage nach Gewerbeflächen. Durch die Ausweisung von Bauland im Plangebiet können Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Flächenbedarf

Der Bedarf zur Entwicklung eines Gewerbegebietes in den Zweckverbandsgemeinden. Aufgrund der Größe sowie der festgesetzten hohen GRZ ist der Flächenbedarf als groß anzusehen und somit negativ zu bewerten.

Durch die Betrachtung der Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen großflächig verloren. Der Verlust der vorhandenen natürlichen Strukturen durch die Nutzung als Industriegebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt.

Im Jahr 2020 wurde durch ein biologisches Büro eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und 2025 aktualisiert. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen (Minderungs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände für besonders geschützte Arten ausgelöst werden. Die vorkommenden, als weitverbreitet beschriebenen Arten finden in der Umgebung sowie auf den entstehenden Freiflächen Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Industriegebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten sowie andere Arten werden auch in den entstehenden Freiflächen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 60.090 m² (Verkehrsflächen sowie Industriegebiet unter Berücksichtigung der GRZ) in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als hoch einzustufen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt. Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen

und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Es wurden Flächen im Geltungsbereich der Planung festgesetzt, die für die natürliche Versickerung von Wasser freigehalten werden müssen. Darüber hinaus wurde ein Retentionsbecken innerhalb der Planung festgesetzt.

Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Aufgrund des starken Versiegelungsgrads innerhalb des Plangebietes wurde darüber hinaus vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser getrennt zu fassen, auf einer angrenzenden Fläche in Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und verzögert abzuleiten. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung bisher unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser oder die Verpflichtung zur Nutzung von versickerungsfähigen Wegematerialien.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des vorhandenen Gewerbeparks bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch die offene Kulturlandschaft sowie flächige Gehölzstrukturen geprägt.

Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Industriegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Ausweisung von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu erheblichen negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe kommen. Die Boden- bzw. Ackerzahl innerhalb des Plangebietes liegt zwischen 37 und 48. Diese Werte sind als durchschnittlich ertragreiche Böden für die Landwirtschaft anzusehen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch den Betrieb des Industriegebietes wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens vor Ort durch Liefer- und Personenverkehr kommen. Darüber hinaus kann es zu Immissionen im Zuge der industriellen Nutzung kommen, die entsprechend der Art des Betriebs variieren können. Jedoch befinden sich keine sensiblen Nutzungen im Umfeld des Gebietes.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Die ermittelten Umweltbelange für den Bauleitplan wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 111.646 Wertpunkten erforderlich. Dieser wird durch die Etablierung von fünf, teilweise im weiteren Umfeld des Eingriffs befindlichen Aufwertungsmaßnahmen abgegolten.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Erhalt der Funktionen bestehender Entwässerungsgräben sowie landwirtschaftlich und öffentlich genutzter Wege gefordert, was in der Planung und der konkreteren Erschließungsplanung berücksichtigt wurde.

Weiterhin wurde auf Probleme im Bestand bei der Verkehrsregelung und der Lichtbelastung durch Werbeanlagen hingewiesen. In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Beleuchtung aufgenommen und eine Konzeption zur Umgestaltung der Baukreativstraße nachrichtlich dargestellt. Die Um- und Durchsetzung weiterer Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die Verwaltungsgemeinschaft berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

3.2 Behördenbeteiligung

Nachfolgend werden die wesentlichen Einwendungen im Rahmen der Behördenbeteiligung zusammengefasst wiedergegeben.

Durch Stellungnahmen des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten wurde die Bewertung der Ausgangsflächen für der ökologischen Ausgleich herabgesetzt und die Baumfallzone im Westen des Gebiets als Grünfläche festgesetzt.

Es wurden Hinweise zum Umgang mit Denkmälern aufgenommen und parallel zum Bauleitplanverfahren eine Untersuchung und Sicherung von Denkmälern durchgeführt.

Der Bayerische Bauernverband wies auf Immissionen durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe und die Nutzung der umliegenden Wege durch landwirtschaftlichen Verkehr hin, was in der vorliegenden Planung jedoch nicht weiter berücksichtigt werden musste.

Um den Betrieb der südlich verlaufenden Bahngleise nicht zu beeinträchtigen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen. Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Gleisanlagen haben könnten, wurden im Verlauf der Planung verworfen.

Die Fernwasserversorgung Franken und der Kreisfeuerwehrverband Ansbach wiesen auf die ausreichende Dimensionierung von Löschwasseranlagen und -leitungen hin, auch in Verbindung mit den Nutzungen und Anlagen im 1. Bauabschnitt. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt und ausreichend dimensioniert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet Naturpark Frankenhöhe wurde in Abstimmung mit der Unteren und der Höheren Naturschutzbehörde ein LSG-Änderungsverfahren eingeleitet. Die 10.Änderung der Verordnung des Naturparks Frankenhöhe wurde am 09.07.2025 bekannt gemacht.

Pflanzmaßnahmen, Artenlisten und weitere Festsetzungen der Grünordnung wurden auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde hin konkretisiert. Die dem Bebauungsplan angehängten gutachterlichen Untersuchungen zum Artenschutz wurden mehrfach überarbeitet. Konzeption und Umfang des naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie die übernommenen Maßnahmen wurden auf die Gutachten abgestimmt und überarbeitet. Geeignete Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Konzeption wurden ebenfalls mit der UNB und HNB abgestimmt.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung in Endsee wurde vom Landratsamt gefordert, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Diese hat Emissionskontingente für BA2 und korrigierte Lärmschutzkontingente für den BA1 ermittelt. Um die gutachterlich gestützten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den Festsetzungen des BA1 in Einklang zu bringen, wurde die

Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Rothenburg und Umland, 1. Bauabschnitt“ durch die Zweckverbandsversammlung beschlossen und das Verfahren eingeleitet.

Die N-Ergie als Leitungsträger hat auf die Schutzvorschriften der bestehenden Freileitung hingewiesen. Die Leitung im Gebiet soll im Zuge der Erschließung unterirdisch verlegt werden, im Bereich der Ausgleichsmaßnahme werden die Schutzvorschriften eingehalten.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Flächen sind aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinsfeld entwickelbar und grenzen an bestehende Gewerbeflächen an. Andere Standortalternativen innerhalb des Zweckverbandes bestehen nicht.