

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rohrfeld 2“

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat Geslau hat in öffentlicher Sitzung am 02.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ gefasst. Planungsanlass für die Ausweisung eines Mischgebietes im Ortsteil Lauterbach ist die konkrete Nachfrage eines ortsansässigen Unternehmens nach einer Erweiterungsfläche im Anschluss an das bereits bestehende Betriebsgelände.

Da sich das Plangebiet nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geslau entwickelt, wurde am 02.05.2022 parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rohrfeld 2“ die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Nummerierung wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.11.2024 auf die 9. FNP-Änderung geändert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Lauterbach, einem Ortsteil der Gemeinde Geslau und wird derzeit ganz überwiegend landwirtschaftlich genutzt; kleinflächig wird der angrenzende randliche Bereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rohrfeld“ überplant.

Die Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind über den § 1 Abs. 6 BauGB geregelt. Zur Prüfung dieser wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Detail im Umweltbericht dargestellt; dieser ist Bestandteil der Entscheidungsbegründung.

Das Ergebnis des Umweltberichtes zeigt auf, dass auf Grund der gering empfindlichen Bestandssituation des Landschaftsraumes bezogen auf die meisten Schutzgüter nur gering bis mäßig durchschnittliche Auswirkungen verbunden sind.

Insgesamt gesehen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen mit im Plangebiet durch Versiegelung und Bebauung sowohl das Biotoppotenzial als auch der Standort für Pflanzen dauerhaft verloren. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt, eine kleinere Teilfläche wird beweidet. Im überplanten Randbereich des bestehenden Bebauungsplanes befindet sich ein Regenrückhaltebecken sowie eine bestehende Randeingrünung. Der biotopwertige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und ausgeglichen.

Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen der Fauna wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass im Plangebiet die Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze betroffen sind und hier eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme und eine CEF-Maßnahme erforderlich sind. Diese Anforderungen aus der saP wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und mit deren Einhaltung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt.

Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind bei Beachtung der Festsetzungen zur Bebaubarkeit und Durchgrünung des Plangebietes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung treten durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Höhe sowie zu randlichen Eingrünungsmaßnahmen ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, mit der fachliche Anforderungen festgelegt werden können.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) vom 11.12.2024 bis einschließlich 22.01.2025

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden in der Gemeinderatssitzung vom 07.04.2025 behandelt, abgewogen, beschlussmäßig behandelt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Folgende wesentliche Anregungen bzw. Einwände wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgebracht.

Bayerischer Bauernverband vom 19.01.2025 zur 9. FNP-Änderung und zum VBP „Rohrfeld 2“

- Nachverdichtung und Umnutzung vor Ausweisung neuer Baugebiete
- Duldung von Emissionen aus der Landwirtschaft

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 15.01.2025 zur 9. FNP-Änderung und zum VBP „Rohrfeld 2“

- Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet

Fernwasserversorgung Franken vom 10.12.2024 zur 9. FNP-Änderung und zum VBP „Rohrfeld 2“

- Wasser- und Löschwasserversorgung im Plangebiet

Landratsamt Ansbach vom 20.01.2025 zur 9. FNP-Änderung und zum VBP „Rohrfeld 2“

- Graphische Darstellung der verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen im Planblattes
- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und der GRZ
- Ergänzung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche entsprechend den Maßnahmenfestlegungen des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz

Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 07.01.2025 zum VBP „Rohrfeld 2“

- Vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers
- Wasserdurchlässige Gestaltung gering frequentierter Verkehrsflächen
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mit Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser
- Hydraulische Überlastung der bestehenden Kläranlage, daher Anschluss an bestehende Kläranlage nur in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt
- Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz
- Hinweise zu Starkregenereignissen und urbanen Sturzfluten
- Hinweis zur Nutzung oberflächennaher Geothermie/Erdwärmesonden

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) gingen keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift ein.

3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) vom 15.04.2025 bis einschließlich 22.05.2025

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden in der Gemeinderatssitzung vom 14.07.2025 behandelt, abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Während der förmlichen Beteiligung wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine neuen Anregungen oder Bedenken zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgebracht.

Während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift eingegangen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Mischgebiet für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens ausgewiesen werden soll, ist die Anordnung des Plangebietes im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände unerlässlich. Ein anderer Standort im Gemeindegebiet wäre daher nicht zielführend. Eine andere Anordnung des Plangebietes, z. B. südlich der bestehenden Bebauung, ist auf Grund der topographischen Situation nicht sinnvoll, da hier das Gelände deutlich ansteigt und eine Bebauung erhöhten technischen Aufwand erforderte und sich zudem stärker auf das Landschaftsbild auswirkte.

5. Rechtskraft

Die Gemeinde Geslau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ in der Fassung vom 14.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rohrfeld 2“ am 02.10.2025 tritt dieser gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Windsheim, den 02.10.2025

Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH