



Gemeinde Röttenbach

BBP/GOP Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“, 2. Änderung

Begründung

Stand 09.12.2019

bearbeitet von
Projekt 4 GBR, Büro für Stadt- & Freiraumplanung



Allersberger Str.185/L1a 90461 Nürnberg
Tel 0911-4744081 Fax 0911-4744082
info@projekt4.net www.projekt4.net

1	Anlass und Ziele zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“	2
1.1	Anlass der Aufstellung	2
1.2	Planungserfordernis	2
1.3	Ziele und Leitgedanken	3
1.4	Beschlussfassung	3
2	Bestandsbeschreibung	4
2.1	Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches	4
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	4
2.3	Geländebeschaffenheit / Grünbestand / derzeitige Nutzung	4
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	5
2.5	Leitungsträger	5
2.6	Emissionen/Immissionen	5
2.7	Kanalbindung, Oberflächenwasser	6
2.8	Wasserversorgung	6
2.9	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	6
2.10	Belastungen und Bindungen	6
3	Umweltbericht	7
3.1	Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	7
3.2	Rechtsgrundlagen	7
3.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung	7
3.4	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
3.4.1	Inanspruchnahme der Ressource Fläche	8
3.4.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	9
3.4.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
3.4.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	11
3.4.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	11
3.4.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	12
3.4.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	12
3.4.8	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
3.4.9	Wechselwirkungen	13
3.5	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	13
3.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und Effiziente Nutzung von Energie	13

3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
3.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	13
3.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3.10	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen	14
3.11	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 gegenüber der bestehenden Planung / Zusammenfassung	14
4	Planung	15
4.1	Einleitung	15
4.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften, Begründung zu den Festsetzungen	15
4.3	Grünordnerische Belange	17
4.4	Belange des Artenschutzes	18
4.5	Emissionen/Immissionen hier Lärmschutzmaßnahmen	19
5	Ablauf der Planung	19
5.1	Beteiligungsverfahren	20
5.1.1	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2)	20
5.1.2	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB)	20
5.2	Satzungsbeschluss	24
6	Ausfertigung des Bebauungsplanes	24
7	Anlagen	25
7.1	Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung	25
7.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen der Bauleitplanung	33
7.3	Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV	67
7.4	Bebauungsplan „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ (06.1997)	69
7.5	Bebauungsplan „Pfaffenweg / Holzbruckweg“, 1. Änderung (02.2013)	93

1 Anlass und Ziele zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“

1.1 Anlass der Aufstellung

In dem bestehenden Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ im Südosten von Röttenbach sind 16 Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut. Weiter bestehen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312 (ehemaliges Anwesen „Grünwald“) im Süden des Plangebietes mehrere ehemals gewerblich genutzte Baukörper, die aktuell neben dem Standort eines ambulanten Pflegedienstes ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

Neben weiteren Flächen auf dem o.g. Grundstück sind noch 10 Baugrundstücke im Plangebiet nicht bebaut.

Durch das Auflassen der Bundesstraße 2 im Bereich der Weißenburger Straße, die Schließung des im Norden angrenzenden Textilveredelungsbetriebes und die tatsächliche Veränderung der Gebietsart von einem Gebiet mit gemischten Nutzungen zu einem Wohngebiet¹ beabsichtigt die Gemeinde Röttenbach durch die Änderung der Gebietsart von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die Auflösung einer Gemengelage zu verbessern und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. So können durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes derzeit noch mögliche Konflikte zwischen Wohnen und im Mischgebiet zulässigen gewerbliche Nutzungen schon im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Da die Gemeinde Röttenbach auch weiterhin eine positive Entwicklung der Bevölkerung anstrebt und bestrebt ist neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen insbesondere die bestehenden Potentiale im Bestand zu nutzen wird zur Aktivierung und Aufwertung dieser bestehenden Bauflächen die Gebietsart in ein Allgemeines Wohngebiet verändert und weitere überbaubare Flächen auf Grundstück Fl.-Nr. 312 bereitgestellt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden mit der 1. Änderung 2013 letztmalig beschlossen² und entsprechen bzgl. ihrer Regelungsdichte und Qualität bei Änderung der Gebietsart nicht mehr dem Rahmen, der in den Baugebieten jüngerer Datums in Röttenbach angewendet wird.

Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens wird den heutigen Ansprüchen nach einer „offenen bzw. modernen“ Bauweise analog den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5, 9, 15, 18 und 20 entsprochen. Neben den bestehenden Dachformen und Gebäudetypen sollen nun analog der aktuellen und der zu einem späteren Zeitpunkt erstellten bzw. reaktivierten Bebauungspläne in Röttenbach auch hier alle Dachformen und Gebäudetypen ermöglicht werden. In diesem Zuge werden auch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen einer integrierten Grünordnungsplanung angepasst.

Weiter ergeben sich neben einer Anpassung an den Bestand durch die digitale Neufassung des Bebauungsplanes auf Basis der aktuellen UTM Koordinaten im Zuge Abstufung der Weißenburger Straße zu einer Gemeindeverbindungsstraße im Rahmen der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt in Röttenbach veränderte Rahmenbedingungen. So können nun die Sichtdreiecke wie die Festsetzungen zur Anbindung an die Bundesstraße entfallen.

Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren geändert. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren werden insofern erfüllt, das die Grundfläche des Bebauungsplanes unterhalb von 20.000m²³ liegt. Auch sind gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

1.2 Planungserfordernis

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde Nutzungskonflikte durch die Auflassung von Gemengelagen zu reduzieren, bestehende private Bauflächenpotentiale zu entwickeln und eine Nutzungsintensivierung im Bestand zu fördern, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Änderung der Gebietsart in Allgemeines Wohngebiet und zur

¹ Mit Ausnahme des ambulanten Pflegedienstes besteht hier ausschließlich eine Wohnnutzung

² Die Unterlagen der ursprünglichen Planung (2003) sowie die 1. Änderung (2013) liegen als Anhang bei.

³ Gesamtgröße des BBP 40.520m², abzügl. Verkehrsflächen (4.795 m²) und Flächen mit Pflanzgeboten (1.993m²). Gesamtgröße Nettobauland 33.732m², Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 (rechnerisch) 13.492m². Bei Berücksichtigung des Baubestandes bestehen ein Nettobauland von 6.823 m² und eine Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 (rechnerisch) 2.729m².

Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ an die Maßstäbe für Wohnbebauung der Bebauungspläne jüngerer Datums. Den Eigentümern wird so die Möglichkeit eingeräumt eine wie in den o.g. Baugebieten „moderne und an die energetischen Belange⁴ ausgerichtete Bauweise“ zu realisieren.

Durch die Rückstufung der Weißenburger Straße als Gemeindeverbindungsstraße und die digitale Neufassung des Bebauungsplanes auf das UTM-Koordinatensystem werden weiter die Grundstücksgrenzen, Erschließungsanlagen, und Baumstandorte an den tatsächlichen Bestand angepasst.

1.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der bestehen Bauflächenpotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet unter den heutigen Gesichtspunkten zu entwickeln und die Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu verbessern.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- Die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß der tatsächlichen Nutzung
- ein weitestgehender Beibehalt des Maßes der baulichen Nutzung
- die Aufhebung der eng begrenzten überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- Die zusätzliche Bereitstellung von überbaubaren Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes
- die Aufhebung einer festgelegten Firstrichtung
- das Ermöglichen unterschiedlicher Bautypen und Dachformen
- Beibehalt und Ergänzung der Festsetzungen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Das Ermöglichen einer Anbindung an die Weißenburger Straße
- die Rücknahme der Sichtdreiecke zur Weißenburger Straße
-

1.4 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ beschlossen.
- Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren geändert. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 16.09.2019. Der Beschluss wurde am 30.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ in der Fassung vom 16.09.2019 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.09.2019 bis 14.11.2019 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 11.10.2019 bis 14.11.2019.
- Nach Abwägung der eingegangenen wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ in der Sitzung des Gemeinderates am 09.12.2019 als Satzung beschlossen.

⁴ Hierzu gehören auch Heizkonzepte, die auf Erdwärme- bzw. Erdwärmesonden basieren. Diese sind jedoch im Bereich des Wasserschutzgebietes nicht möglich, da hier keine Bohrungen bzw. Erdaufschlüsse zulässig sind.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches

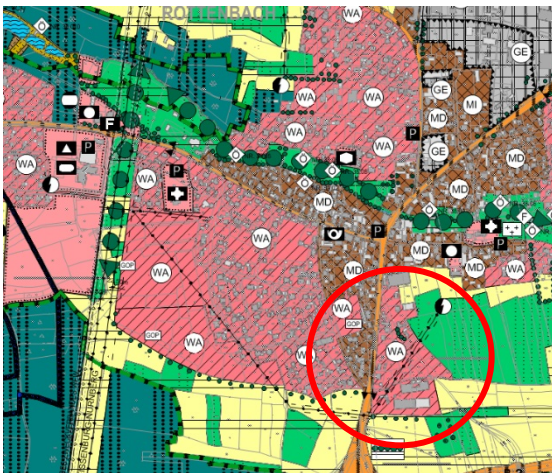
Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegt am südöstlichen Ortsrand von Röttenbach östlich der als Ortsstraße umgestalteten Weißenburger Straße. Im Süden und Osten schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Nach Norden wird der Bebauungsplan durch die Bebauung des Altortes begrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Da der gesamte Bereich bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde wird auf eine weitere Beschreibung im Detail verzichtet.

Die Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,1 ha.

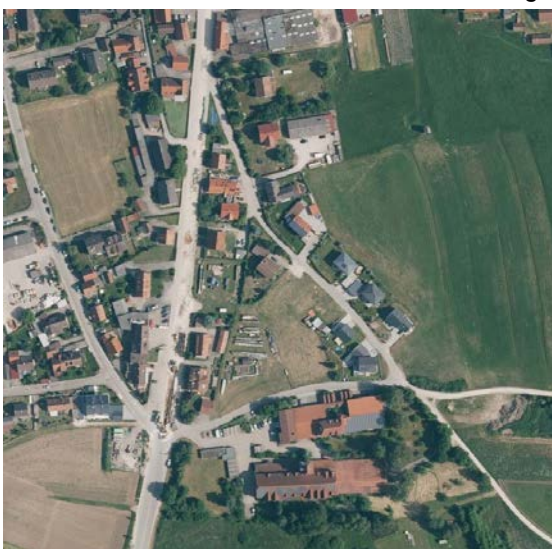
Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Röttenbach betroffen: 312; 340/5; 340/6; 340/7; 341; 341/1; 341/2; 341/3; 341/4; 342/1; 342/3; 342/7; 342/8; 342/10; 342/11; 342/13; 343; 343/1; 344; 344/3; 344/5; 344/7; 345/2; 345/3; 346; 346/1; 346/2; 346/3; 346/4; 346/16; 346/17; 346/18; 346/19; 347/3; 847/25; 847/28(TF); 847/37; 847/206(TF).

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)



Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich bereits als WA gem. § 4 BauNVO dar.

2.3 Geländebeschaffenheit / Grünbestand / derzeitige Nutzung



Die Fläche des Änderungsbereiches wird mit Ausnahme eines ambulanten Pflegedienstes bereits als Wohngebiet genutzt. Die freien Bauparzellen werden als private Grünflächen (Gärten) oder landwirtschaftlich genutzt⁵.

Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet kaum Höhendifferenzen auf und kann als eben bezeichnet werden.

⁵ Quelle Luftbild: BayernAtlas 03.2019

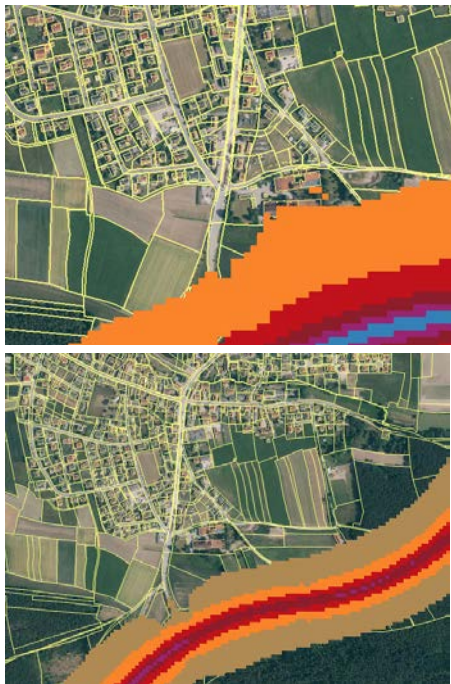
2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Plangebiet ist über die Anliegerstraßen Pfaffenweg und Holzbruckweg an die Weißenburger Straße als Ortsverbindungsstraße und somit an das Erschließungssystem von Röttenbach angebunden. Beide Anliegerstraße weisen bauliche und gestalterische Defizite auf. Insgesamt scheinen Verkehrsanbindung und Erschließung jedoch unproblematisch zu sein.

2.5 Leitungsträger

Im Plangebiet befindet sich keine Trafostation Die ehemals von Südwesten nach Nordosten verlaufende angebundene 20 kV Leitung wurde erdverlegt.

2.6 Emissionen/Immissionen



Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Geräuschimmissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräuschimmissionen von der Weißenburger Straße (Ortsverbindungsstraße) und von der östlich verlaufenden Ortsumgehung B2 ein.

Der im BayernAtlas 03.2019 dargestellte äußere tägliche Lärmpegel⁶ mit 56,35599 dB(A) tangiert die Bebauung und liegt geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit 55dB(A), jedoch unter dem Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) für reine und allgemein Wohngebiete.

Der nächtliche Lärmpegel von 51,816002 liegt außerhalb des Plangebietes. Der Grenzwert von 49 dB(A) gem. der 16. BImSchV bzw. 45 dB(A) der DIN 18005⁷ wird somit möglicherweise eingehalten. Insgesamt wird von einer für das Wohnen unschädlichen Belastung ausgegangen.

Da die hier dargestellten Lärmpegel des BayernAtlas grobe Berechnungsergebnisse darstellen wird im Rahmen eines Schallschutznachweises die Immissionsbelastung auf die angrenzende Wohnbebauung konkretisiert, um bereits im Rahmen des Bebauungsplanes etwaige Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen⁸.

Wesentliche Gewerbegeräuschimmissionen liegen nicht vor. Bei der landwirtschaftlicher Nutzung der noch brach liegenden Baugrundstücke wie auch von den im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine gewisse Belastung vermutet.

⁶ Lärm an Hauptstraße – Pegelraster LDEN und LNight (Lärm an Hauptverkehrsstraßen)

Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern. Außerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Autobahnen, Bundes- und Staatsstraßen, die gemäß Verkehrszählung 2015 eine Verkehrsbelastung von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr aufweisen. Dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Innerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Straßen mit einer DTV von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Die Lärmindizes LDEN und LNight in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtungsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LNight gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

⁷ Grenzwert für Verkehrslärm

⁸ Die entsprechende Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung (12736), Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg den 12.06.2019 wird unter Punkt 4.2 „Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen; bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ und 4.5 „Emissionen / Immissionen hier: Lärmschutzmaßnahmen“ betrachtet. Das Gutachten liegt weiter als Anlage der Begründung bei

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die freien Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 14 werden im Misch- und Trennsystem entwässert und sind bereits an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den ZV Wasser und Abwasser Rezattal. Das Abwasser des angeschlossenen Ortsteiles Röttenbach wird seit Dezember 2017 über ein Pumpwerk zur Kläranlage Georgensgmünd übergeleitet und dort vollbiologisch gereinigt.

2.8 Wasserversorgung

Röttenbach wird über den Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal mit Trinkwasser versorgt. Für das Baugebiet ist Wasser in ausreichender Qualität und Menge vorhanden.

2.9 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen an der südlichen und östlichen Grenze sind zu berücksichtigen. Durch die Rückstufung der Weißenburger Straße entfallen die bisher dargestellten Sichtdreiecke.

Schutzzone (Baubeschränkungsbereiche) bzw. ein Bewuchsbeschränkungsbereich zur 20 kV-Leitung ist nicht notwendig, da die Leitung aufgelassen wurde.

2.10 Belastungen und Bindungen

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt der Gemeinde Röttenbach nicht vor. Das Plangebiet befindet sich in keinem für den Naturschutz relevanten Schutzgebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Bau- und Bodendenkmale. Auch landschaftsprägende Denkmale finden sich nicht.

Es besteht kein Verdacht, dass sich das Planungsgebiet in einem Belastungsgebiet von Bombenfunden liegt. Auswertungen von Luftbildern die nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurden sind nicht bekannt. Besondere Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn sind im Hinblick auf Kampfmittel erscheinen nicht erforderlich.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

In dem bestehenden Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ im Südosten von Röttenbach sind 16 Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut. 10 Baugrundstücke im Plangebiet liegen noch brach.

Durch das Auflassen der Bundesstraße 2 im Bereich der Weißenburger Straße und die tatsächliche Veränderung der Gebietsart von einem Gebiet mit gemischten Nutzungen zu einem Wohngebiet beabsichtigt die Gemeinde Röttenbach durch die Änderung der Gebietsart von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die Auflösung einer Gemengelage zu verbessern und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Auch entsprechen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. ihrer Regelungsdichte nicht mehr dem Rahmen, der in den Baugebieten jüngerer Datums in Röttenbach angewendet wird. Neben den bestehenden Dachformen und Gebäudetypen sollen nun analog der Bebauungspläne jüngerer Datums auch hier alle Dachformen und Gebäudetypen ermöglicht werden. Die Art der Bebauung und die Bebauungsintensität (GRZ, GFZ) werden einem Allgemeinen Wohngebiet angepasst und die maximal überbaubare Fläche, trotz der Bereitstellung von überbaubaren Flächen auf dem südlichen Grundstück, insgesamt reduziert.

In weiten Teilen des Bebauungsplanes (Nutzungsschablone B) werden ausschließlich Einzel und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen, so dass hier eine lockere Wohnbebauung mit größeren Gartenflächen gesichert wird.

Durch die Rückstufung der Weißenburger Straße als Gemeindeverbindungsstraße und die digitale Neufassung des Bebauungsplanes auf Basis der UTM Koordinaten werden weiter die Grundstücksgrenzen, Erschließungsanlagen, Bauverbotszonen und Baumstandorte an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die Festsetzungen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden beibehalten und nach Osten erweitert.

3.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß §§ 2 und 2 a des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Der Umweltbericht muss den formalen Anforderungskriterien nach § 2 a und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a entsprechen. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführt.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. Der Umweltbericht baut i.d.R. auf den Ergebnissen des Scopings auf. **Auf ein Scopingverfahren wurde in diesem Fall verzichtet, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Schutzgüter nur unwesentlich betroffen sind bzw. durch die Nutzungsänderung in ein Wohngebiet die überbaubare Fläche planungsrechtlich reduziert wird und sich somit die Rahmenbedingungen verbessern.**

Weiter wird der Umweltbericht den Umweltbehörden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Kenntnis gegeben, damit die Anregungen und/oder Bedenken über den Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können. Weiter dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

3.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie auf das unmittelbare Umfeld soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Beurteilung des Ausgangszustandes und möglicher Auswirkungen der Planung wurde neben der Prüfung von Grundlageninformationen (hier: Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, des wirksamen FNP mit integriertem Landschaftsplan und der Biotopkartierung / ABSP des Landkreises Roth) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In diesem Rahmen wurde die artenschutzrechtliche Relevanz einer Bebauung auf den noch freien Bauflächen überprüft⁹.

Bezüglich des Lärmschutzes erfolgen durch die Bebauungsplanänderung keine negativen Veränderungen. Durch die Nutzungsänderung von MI in WA gelten andere Immissionsgrenzwerte, sodass von einer Verbesserung der Rahmenbedingungen im Gebiet ausgegangen wird. Bezüglich der auf das Gebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der Ortsumgebung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Datenlage¹⁰ und den Ergebnissen einer Schalltechnischen Untersuchung¹¹ insgesamt eine für das Wohnen unschädliche Belastung besteht bzw. durch entsprechende Maßnahmen ein Wohnen weiterhin möglich ist.

Mit der Denkmalliste Bayern besteht hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter eine ausreichende Informationsgrundlage.

Untersuchungen zur Lufthygiene wie ein Verdacht auf mögliche Altlasten oder Kampfmittel (Bombenfunde) liegen der Gemeinde Röttenbach nicht vor.

3.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen (z. B. Zerstörung von Vegetation und Lebensräumen von Tieren, Verschmutzung durch Stäube). An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z. B. möglicher Flächenverlust, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie aller Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (Lärm), Licht, Wärme, Abluft, Abgase und Abwasser aus Betrieb sowie Zu- und Abfahrten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden¹² drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.4.1 Inanspruchnahme der Ressource Fläche

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Die Umnutzung von landwirt-

⁹ Die entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Juli 2019 wird unter Punkt 3.4.3 „Umweltauswirkungen: Schutzgut Tier und Pflanzen“ und 4.4 „Belange des Artenschutzes“ betrachtet. Die saP liegt weiter als Anlage der Begründung bei.

¹⁰ Siehe Punkt 2.6 der Begründung

¹¹ Resümee der Schalltechnischen Untersuchung

¹² falls eine Umweltauswirkung vorliegt

schaftlich genutzten Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzten Flächen soll nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen dabei zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Beschreibung

Für das 4,1 ha große Plangebiet besteht bereits Baurecht auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14, 1. Änderung. Die Flächen sind größtenteils bebaut bzw. werden als Gartenflächen oder landwirtschaftlich genutzt. Neben dem Nachverdichtungspotential auf dem bestehenden Grundstück auf Fl.-Nr.312 bestehen noch 10 bebaubare Parzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,68 ha. Nennenswerte Gehölzbestände bestehen nicht.

Auswirkungen

Da das Plangebiet zum Teil schon größtenteils versiegelt und bebaut ist, erfolgen Eingriffe in schon vorbelasteten Bereichen durch eine auch bisher schon mögliche Nachverdichtung bzw. Neubebauung auf bisher nicht bebauten Parzellen mit bestehendem Baurecht. Durch die Änderung der Gebietsart erfolgt eine Reduzierung der planungsrechtlich festgelegten überbaubaren Fläche (GFZ) von 60% auf 40% der Grundstücksfläche.

Ergebnis

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Erhöhung der zu bebauenden bzw. zu versiegelten Flächen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

3.4.2 **Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch**

Beschreibung

Im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung ist der Geltungsbereich als Mischgebiet und als Verkehrsfläche festgesetzt. Besonders erholungswirksame Strukturen liegen nicht vor.

Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet¹³ ebenfalls nicht vor. Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich nach unserem Kenntnisstand in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der durch die Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine relevanten Veränderungen gegenüber dem Schutzgut Mensch geschaffen. Übermäßige Verdichtungen oder Belastungen durch Neubebauung aus dem Wohnbaugebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung – insbesondere mit der Änderung der Gebietsart in ein Allgemeines Wohngebiet Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung, die jedoch in ähnlicher bzw. höherer Intensität bereits auch im vorangegangenen Planungsstand möglich waren. Von den ausgehenden Wirkungen ist ausschließlich die bereits bestehende Bebauung im Baugebiet betroffen.

Verkehrslärmimmissionen: Die geplante Bebauungsplanänderung ist für den internen Verkehr irrelevant. Durch die Wohnnutzung kann sich der Anliegerverkehr geringfügig erhöhen, wird jedoch durch die Reduzierung des gewerblichen Verkehrs ausgeglichen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier ausschließlich um die Änderung von Bauflächen - ohne die Intensität wesentlich zu erweitern - handelt, wird diese Belastung als unerheblich eingestuft.

Bezüglich der auf das Gebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der Ortsumgehung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bestehenden Datenlage¹⁴ und den Ergebnissen einer Schalltechnischen Untersuchung¹⁵ insgesamt eine für das Wohnen unschädliche Belastung besteht bzw. durch entsprechende Maßnahmen ein Wohnen weiterhin möglich ist.

Gewerbegeräuschimmissionen: Gewerbegeräusche sind zukünftig durch die Änderung der Gebietsart irrelevant.

¹³ Ehem. Textilveredelung Bartl, nördlich an das Plangebiet angrenzend

¹⁴ Siehe Punkt 2.6 der Begründung

¹⁵ Resümee der Schalltechnischen Untersuchung

Landwirtschaftliche Immissionen: An der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bewohner des Plangebietes müssen davon ausgehen, dass hier zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä. entstehen. Diese waren bisher und sind auch weiterhin aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung sind nicht vorgesehen. Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich nicht.

Ergebnis

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage am Ortsrand, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen als Allgemeines Wohngebiet geeignet. Durch die Reduzierung der Grenzwerte für Lärm im Plangebiet durch die Festsetzung eines Wohngebietes kann möglicherweise durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen von einer positiven Veränderung der Immissionssituation ausgegangen werden. Eine Verschlechterung der bestehenden Immissionssituation findet in jedem Falle nicht statt. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine Beeinträchtigungen.

Die Bebauungsplanänderung ist bzgl. nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen nicht relevant.

3.4.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Auswirkungen

Das Plangebiet stellt gemäß FNP ein bereits größtenteils bebautes Wohngebiet dar. Der Landschaftsplan stellt diese Fläche nicht heraus.

Das Arten- und Lebensraumpotential wird bereits durch die bestehende Wohnnutzung geprägt. Die insgesamt lockere Bebauung mit größeren Gartengrundstücken bietet für die Tierwelt insgesamt relativ günstige Bedingungen.

Grundsätzlich ist auch im Innenbereich der Artenschutz abzu prüfen. Hierzu wurden im Juli 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.¹⁶ Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor. Bei Berücksichtigung der in diesem Rahmen formulierten Vermeidungsmaßnahmen¹⁷ entstehen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Da durch die Bebauungsplanänderung das Plangebiet einem geringeren Nutzungsdruck unterliegen wird werden die Parameter bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Bebauungsintensität, Erschließung, Versiegelung, Emissionen) nicht negativ verändert sondern eher verbessert.

Ergebnis

Neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten, wird durch eine Bebauung der freien Bauparzellen dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe auf den noch nicht bebauten bzw. als Lagerflächen gewerblich genutzten Baugrundstücken wird darauf hingewiesen¹⁸, dass die Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen darf und die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken ist.

Weiter ist „der mögliche Abbruch von alten Gebäuden am günstigsten in den Oktober zu legen und muss von einem Fledermausexperten begleitet werden. Bevor der Abriss der Gebäude mit großmechanischen Geräten erfolgt, sind Dachböden und Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere Einzelindividuen) hin zu überprüfen.“

In diesem Rahmen wird „um die durch mögliche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen verlorene Brutmöglichkeiten von Gebäudebrütern auszugleichen, an dem ehemals gewerblich genutzten Baukörper im Süden des Planungsraumes (hohe Gebäude)“ die Anbringung von mindestens drei Koloniekästen für Sperlinge festgelegt.

¹⁶ Die entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Juli 2019 liegt als Anlage der Begründung bei Die in diesem Rahmen ermittelten Sachverhalte sind mit der UNB abgestimmt und wurden in die Planung integriert.

¹⁷ Die Vermeidungsmaßnahmen werden unter Punkt 4.4 betrachtet. CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich

¹⁸ Siehe Punkt 3.1. der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Juli 2019

Die Bebauung war bisher in höherer Intensität möglich. Durch die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den in der saP formulierten Maßnahmen zur Vermeidung kommt es somit zu keinem zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der nichtüberbaubaren Bereiche des Wohnbaugebietes werden durch die grünordnerischen Festsetzungen die Qualitäten der Gartenflächen beibehalten bzw. optimiert.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung lassen keine nachteiligen Auswirkungen für Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

3.4.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

Beschreibung und Auswirkungen

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet ist mit seinen Gartenflächen zu großen Teilen unversiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

Durch die Überbauung und Versiegelung der noch freien Bauparzellen kommt es neben einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung auch zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Flächen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die bestehende Kanalisation.

Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen von Baukörpern kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Dauerhaft sind keine wasserwirtschaftlich Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Parameter bezüglich des Schutzgutes Wasser (Erschließung, Versiegelung, Grundwasserneubildung, Oberflächenwasser) verändert, die negative Auswirkungen vermuten lassen.

Ergebnis

Durch die beabsichtigte Änderung der Gebietsart wird die Bebauungsintensität und der bisher bereits mögliche Verlust von Infiltrationsflächen um ca. max. 30% der bebaubaren Fläche¹⁹ deutlich reduziert.

Aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen bei einer Bebauung der freien Baugrundstücke besteht eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Bebauungsplanänderung lässt gegenüber der bisherigen Situation jedoch keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

3.4.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Mischgebiet ist durch die bestehende Wohnnutzung und den Gartenflächen zu großen Teilen unversiegelt. Die noch nicht bebauten Baugrundstücke weisen ein weitgehend erhaltenes Bodenprofil und natürliche Bodeneigenschaften auf. Dementsprechend bestehen hier natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, und Grundwasserneubildung die durch eine Bebauung ge-/zerstört werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet. Auch durch die im Norden angrenzende Fläche der ehemaligen Textilveredelung „Bartl“ sind keine Belastungen zu erwarten²⁰. Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als gering vorbelastet zu beurteilen. Er weist nach hiesigem Kenntnisstand aufgrund der genannten bestehenden Nutzungen eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Durch die Änderung der Gebietsart können durch die Anlage von Gebäuden und/oder Zufahrten (GRZ 0,4) nun nicht mehr 60% wie bisher sondern maximal 40% der Fläche der Baugrundstücke im Wohngebiet dauerhaft versiegelt werden. Durch die Wohnnutzung werden weiterhin keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen erwartet. Die momentan vorhandene relativ hohe Durchlässigkeit der Böden wird aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die bestehende wie geplante Bebauung nun in einem geringeren Maße reduziert als bisher möglich. Ein erhöhter

¹⁹ Änderung der GFZ von 0,6 auf 0,4

²⁰ Gem. Aussagen der Gemeinde

Oberflächenabfluss und somit eine verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind nur in geringem Maße betroffen.

Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Hierzu sind im Bebauungsplan Nr. 14, 2. Änderung Festsetzungen, die auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt reagieren, formuliert. Durch Maßnahmen wie z.B. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch versickerungsfähige Beläge im Bereich der Zufahrten werden diese Auswirkungen größtmöglichst reduziert.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation bestehen keine negativen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden.

3.4.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im Südosten von Röttenbach umgeben von Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen also im Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen.

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Flächen verändert. Die momentan vorhandene relativ hohe Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu bestehenden wie zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch eine Bebauung der brach liegenden Baugrundstücke insgesamt kaum reduziert. Mögliche Beeinträchtigungen des Klimas wie Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit bzw. eine Beeinträchtigung bestehender Luftaustauschprozesse sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen ist von keinen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung auszugehen, da die Bebauungsintensität nicht erhöht wurde.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind aufgrund der geringen Dimensionierung der bestehenden und noch möglichen Bebauung nach wie vor nicht zu erwarten.

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als unwesentlich zu beurteilen.

3.4.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Beschreibung

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich auf ebenem Gelände am südöstlichen Ortsrand von Röttenbach

Im Plangebiet sind mit Ausnahme des Erschließungssystems das fußläufig genutzt werden kann, keine Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Naherholungspotential besteht nur in geringem Umfang.

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Überbauung, die sich negativ auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung auswirkt. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der Bebauung, die hier jedoch nicht wesentlich geändert wird. Durch die planungsrechtliche Änderung der Gebietsart ist trotz Fernwirksamkeit der bestehenden Bebauung am südöstlichen Ortsrand auf Grundstück Fl.-Nr. 312 eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben, da der bestehende Gebietscharakter nur unwesentlich verändert wird. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (mit 11,0 m unterhalb der bestehenden Baukörper im Süden des Plangebietes) werden eher positive Auswirkungen erwartet.

Insgesamt kann von keinen negativen Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild ausgegangen werden.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation sowie der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung als unerheblich zu beurteilen.

3.4.8 **Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Beschreibung / Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Auch weitere Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder weitere archäologische Schätze sind nicht bekannt.

Ergebnis

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht ein Hinweis, dass Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern auf den Grundstücken gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Umweltauswirkungen lassen keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist hier nicht relevant.

3.4.9 **Wechselwirkungen**

Es gehen keine negativen Wechselwirkungen aufgrund der Bebauungsplanänderung aus. Durch die Nutzungsänderung von Mischgebiet in Wohngebiet werden negative Wechselwirkungen eher minimiert.

3.5 **Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine neuen negativen Auswirkungen im Hinblick auf Abfälle und Abwässer. Durch das Wohngebiet fällt Hausmüll an, der aber auch vor dem Änderungsverfahren ordnungsgemäß u.a. durch die Müllabfuhr entsorgt wurde.

3.6 **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und Effiziente Nutzung von Energie**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt, es gibt im Bebauungsplan aber auch keine explizite Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen bzw. Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien. Bei Neubebauung gelten die Vorgaben im Hochbau (z.B. EnEV, EEWärmeG).

3.7 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung könnten die freien Baugrundstücke weiterhin in höherer Intensität und mit einem gewerblichen Nutzungsanteil jedoch ohne zusätzliche gestalterische Möglichkeiten bebaut werden. Die bestehenden Verhältnisse bleiben bestehen bzw. würden sich durch mögliche gemengelagentypische Nutzungskonflikte eher negativ verändern.

3.8 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

Das Stufensystem gem. § 13 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht:

- Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden,
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren,
- Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen, bzw. zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 15 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

Durch die für die Schutzgüter unwesentlichen, nicht relevanten Änderungen aufgrund der 2. Bebauungsplanänderung Nr. 14 werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich notwendig.

3.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanänderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung (Auflösung einer gemischten Nutzungsstruktur mit potentielle Nutzungskonflikten und Festlegung der Gebietsart WA gemäß der tatsächlichen Nutzung) zur Aktivierung der noch brach liegenden Baugrundstücke im Vergleich zu einer Neuausweisung an anderer Stelle zu bevorzugen. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

3.10 Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von davon auszugehen, dass nach der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung Umweltauswirkungen auftreten.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Kommune im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere nicht vorhergesehene, Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Unfallrisiko bei der Nutzung als Wohngebiet oder auch ein Unfallrisiko z.B. durch benachbarte Baugebiete, Straßen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen besteht nicht. Weiter liegt das Plangebiet nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung²¹.

Es besteht auch kein Risiko für andere Katastrophen. So liegt das Plangebiet nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet und es sind auch keine andere Georisiken bekannt.

3.11 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 gegenüber der bestehenden Planung / Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Mensch (Erholung)	gering	nicht erheblich
Mensch(Lärmimmissionen)	gering	nicht erheblich
Tiere/ Pflanzen	gering	nicht erheblich
Wasser	gering	nicht erheblich
Boden	gering	nicht erheblich
Klima/ Luft	gering	nicht erheblich
Landschaft / natürliche Erholungseignung	gering	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht erheblich

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt. Insgesamt kann von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Ein externer Ausgleich ist im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

²¹ siehe Seveso-III-Richtlinie: Abstandsgebote nach Art 13

4 Planung

4.1 Einleitung

Neben der digitalen Neufassung (Bestandsanpassung und Darstellung der Planung auf Grundlage der aktuellen UTM-Koordinaten) umfassen die Veränderungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ den gesamten Geltungsbereich. Neben der Änderung der Gebietsart von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet soll durch die zeitgemäße Anpassung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften „den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden“, wie in den Röttenbacher Wohngebieten jüngerer Datums zu bauen. Hierdurch soll „eine Reduzierung der Baulücken“ erreicht und „eine moderne, an die heutigen energetischen Belange ausgerichtete Bauweise“ ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich bereits aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, der den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet darstellt²².

Die bestehenden grünordnerischen Belange (hier insbesondere: der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie die für eine Grünordnung relevanten Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung etc.) werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Darstellung einer eigenständigen Grünordnungsplanung nicht negativ verändert sondern durch weitere Festsetzungen (z.B. Ausschluss anorganischer Materialien als Mulch) eher optimiert.

4.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, Begründung zu den Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO ausgewiesen da die tatsächliche Nutzung Wohnen darstellt und durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung das Wohnen störende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Durch die Minimierung von Nutzungskonflikten, die sich in Gebieten mit gemischten Nutzungen üblicherweise ergeben wird insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung Plangebietes gesichert.

In der Ortsrandlage wird eine Wohnnutzung sowie Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO mit Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Wohnnutzung wie z.B. Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zugelassen. Zur Vermeidung zusätzlicher Konfliktsituationen werden jedoch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der Baulichen Nutzung:

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 in Verbindung mit der Nutzungsschablone A und C bzw. eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B festgesetzt. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 (Mischgebiet auf 0,4 Wohngebiet) wird die Bebauungs- und Versiegelungsintensität reduziert und der tatsächlichen Nutzung angepasst. Insgesamt wird hier der bestehende Gebietscharakter gesichert.

Durch die Festsetzung von Bereichen entlang der Weißenburger Straße bzw. im Süden des Plangebietes für eine Bebauung mit maximal dreigeschossigen Mehrfamilienwohnanlagen, Hausgruppen (Reihenhäuser) oder Doppelhäuser (Nutzungsschablone A und C) und Bereiche im Zentrum des Plangebietes bzw. nach Osten (Nutzungsschablone B) mit zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern in Verbindung mit einer Reglementierung von max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird eine bauliche Abstufung gesichert und der Gebietscharakter einer an den Landschaftsraum angepassten Bebauung erzielt.

Bauweise: Für den Bereich der Nutzungsschablone A und B gilt die im ländlichen Raum ortstypische offene Bauweise Für den Bereich der Nutzungsschablone B mit der Festsetzung, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um in Verbindung mit der Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude den bestehenden Gebietscharakter auch weiterhin zu erhalten.

²² Die digitale Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan stellt hier keine Veränderungen dar.

Für den Bereich der Nutzungsschablone C wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Abweichung das Gebäude auch länger als 50m errichtet werden, da in diesem Bereich bereits Gebäude über 50m Gebäudelänge bestehen und weiterhin genutzt werden sollen.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen: Zur Verbesserung der Flexibilität einer Bebauung auf den noch freien Bauparzellen und zur Ermöglichung unterschiedlicher Bauformen wird die überbaubare Fläche insgesamt weiter gefasst um eine möglichst hohe Variabilität der Grundstücksaufteilung zu erzielen. Bezüglich der Abstandsflächen wird bei der Ausnutzung der Baugrenzen durch die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO²³ eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet.

Nebengebäude / Garagen / Carports / Stellplätze / Zufahrten:

Zur Verbesserung der Flexibilität einer Bebauung dürfen „kleine“ Nebengebäude mit einer zusammenfassenden Grundfläche von max. 12 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Auch Garagen und deren Nebenräume sind aus Gründen einer variablen Gestaltung der Baugrundstücke auch weitestgehend zulässig. Die entsprechenden Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten wurden dementsprechend zu den Verkehrsflächen weiträumig dargestellt und ausschließlich in den rückwärtigen Bereichen zur Entwicklung zusammenhängender Grünstrukturen abgegrenzt. Insgesamt werden pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen sein, um auch bei einer Bebauung des Wohngebietes den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Weiter wird auf die Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) verwiesen. Diese liegt als Anlage der Begründung bei.

Die Begrenzung des Stauraums vor den Garagen wird im Minimum von 8m auf 5m reduziert, da gewerbliche Nutzungen nun ausgeschlossen werden. Als Nachweis der Umsetzbarkeit wurden im Planblatt dementsprechend Garagen /Carports und Stellplätze dargestellt.

Nach Rückstufung der Weißenburger Straße zur Gemeindestraße wird für die angrenzende Bebauung eine Zufahrt nach Westen ermöglicht soweit durch entsprechende Bordsteinabsenkungen der umgestalteten Weißenburger Straße hier ein Zufahrtsbereich besteht.

Gestaltung der Gebäude und Grundstücke: Durch die Bereitstellung zusätzlicher Dachformen (Flachdach, Pultdach, Zeltdach Walmdach) mit den entsprechenden Dachneigungen (0°-53°) werden in Verbindung mit den in der Nutzungsschablone festgesetzten Gebäudehöhen neben dem bisherigen Gebäudetyp E+D (Satteldach) weitere Gebäudetypen für eine Bebauung zugelassen, um dem Wunsch der Eigentümer nach einer modernen, an die heutigen energetischen Belange ausgerichtete Bebauung zu genügen und so die bestehenden Flächenpotentiale in diesem Bereich zu nutzen.

In diesem Rahmen wird auch die vormals festgesetzte Firstrichtung der Hauptgebäude aufgehoben und die Festsetzungen für Kniestöcke, Dachgauben, Dachüberstände und Zwerchgiebel den neuen Gegebenheiten angepasst.

Zur Minimierung der Fernwirksamkeit wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 11,00 m jeweils bezogen auf die Oberkante (OK) des Erdgeschossfußbodens (FFB)²⁴,festgesetzt.

Zur Vermeidung übermäßiger Sockel wird die Fußbodenhöhe jedoch auch weiterhin mit maximal 0,5 m (gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bezogen auf die Oberkante Deckschicht der Straßendecke der Erschließungsstraße, gemessen von der Gebäudemitte) begrenzt.

Fassaden: Der Ausschluss greller Farbtöne wie das Festlegen der Gestaltung von Balkonbrüstungen als vertikale Lattung, als verputzte Brüstung bzw. als Beton- oder gemauerte Brüstung dient weiterhin dem Zweck durch den Ausschluss von Blech- oder Glasverkleidungen, wie auch liegender Formate (Bonanzzaun) trotz einer insgesamt hohen Materialvielfalt eine gewisse Harmonie in der Gestaltung zu erzielen.

Im gleichen Duktus steht auch die Festsetzung dunkler (roter, rotbrauner und anthrazitfarbener) Farbtöne für das Dach. Weiter sind Ziegel ausschließlich ohne Glasur und ohne Schutzschicht vor Moosen etc. (engobierte Ziegel) zu verwenden. So werden Lichtreflexionen von den Dachflächen minimiert und die Möglichkeit zur Entwicklung einer natürlichen Patina der Dachflächen erhalten.

²³ Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3m. ...

²⁴ Die bestehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile genießen Bestandsschutz.

Einfriedungen: Zur einheitlichen Gestaltung werden zur öffentlichen Verkehrsfläche auch weiterhin die Materialien (Zäune mit senkrechter Holzlattung, Stabgitterzäune, Hecken aus Laubgehölzen) sowie keine Einfriedung gemeinsam mit einer maximalen Höhe der Einfriedung festgesetzt.

Im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind auch Maschendrahtzäune möglich, wobei zur freien Landschaft ausschließlich sockellose Einfriedungen zulässig sind. Hierdurch soll neben einer Durchlässigkeit für Tiere auch eine übermäßige Unterteilung der Grünstrukturen erzielt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Der Abstand zwischen unterirdischen entsprechenden Leitungen und Bäumen zum Schutze der Leitungen wird auf 2,5m festgesetzt und ist bei der Planung von Leitungen zum bestehenden Gehölzbestand wie bei Baumpflanzungen zu bestehenden wie geplanten Leitungen zu berücksichtigen. Weiter ist zwischen einer Bebauung und der vorhandenen unterirdischen 20 kV-Kabeltrasse einen Abstand von 1,00m einzuhalten.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist „das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Schallschutz:

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbruckweg" wurden vom Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg eine Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten 14736 vom 12.06.2019 liegt der Begründung als Anlage bei.

Als Beurteilungsgrundlage wird die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen. Hierzu sind die Anforderungen gem. DIN 18005 und gem. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Als wesentliche Emittenten sind die Verkehrsgeräusche des Straßenverkehrs der Bundesstraße B2 (Ortsumgehung) anzusetzen. „Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt gem. RLS-90. Die in den Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrszahlen wurden beim Baysis abgerufen und auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.“

Die Berechnungsergebnisse zeigen hier dass,

- der Orientierungswert tags der DIN 18005 von 55 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten wird.
- Der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV von 59 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird.
- Die Schwelle der unzumutbaren Kommunikation und Erholung für die Nutzung der Außenwohnbereiche einer Wohnung, die nach Rechtsprechung mit kleiner als 62 dB(A) angenommen wird, in allen Bereichen unterschritten und somit eingehalten wird.
- der Orientierungswert nachts der DIN 18005 von 45 dB(A) im südlichen Bereich des Plangebietes um max. 6 dB überschritten und im nördlichen Bereich eingehalten wird.
- der Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV von 49 dB(A) nur an der Südfassade des Gebäudes im Süden des Plangebietes überschritten und in den sonstigen Bereichen eingehalten wird.

4.3 Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hier insbesondere die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzungen zur Grünordnung konkretisiert bzw. ergänzt. Im Plangebiet werden zur Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper folgende Maßnahmen festgesetzt:

Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Im Bereich des **öffentlichen Straßenraums** sind zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie zur Gliederung des Straßenraumes heimische mittelkronige und großkronige Bäume zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind hier mindestens in der durch Planzeichen festgesetzten Anzahl Straßenbäume zu pflanzen. Ausgefallenen Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Um eine artgerechte Gehölzentwicklung zu gewährleisten, sind für die Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung offene Baumscheiben von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ pro Baum vorzusehen²⁵.

Insgesamt richten sich die Grundstückszufahrten nach den festgelegten Grundstücksabsenkungen und Baumstandorten. In Bezug zu einer größtmöglichen Flexibilität bei der Realisierung der Wohnbauflächen dürfen die festgelegten Baumstandorte, sofern die Zufahrt zu den Grundstücken unzumutbar erschwert würde, ausnahmsweise verschoben werden.

Durch die Pflanzmaßnahmen werden Straßenräume mit einem hohen Anteil an begrünten Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern geschaffen, die zu einer hohen Eingrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen für den Arten- und Biotopschutz übernehmen werden.

Um eine hochwertige landschaftsgerechte und wirksame Durchgrünung des Wohnquartiers auch auf den privaten Baugrundstücken zu erreichen wird auf den **privaten Flächen** je angefangenen 200 m² nicht bebaubarer Fläche die Pflanzung eines heimischen Baumes (Laubbäume und Obsthochstämme) als Hochstamm 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm und die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Bereiche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Neben den Baumpflanzungen werden heimische Sträucher und Ranker empfohlen, die in den entsprechenden Qualitäten gepflanzt, sich positiv auf den Natur- und Artenschutz sowie auf das Landschaftsbild auswirken. Die Gestaltung ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrages darzustellen. Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude, zu erfolgen.

Ebenso gehören **begrünte Ortsränder** zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Begrünte Ortsränder bilden so eine qualitative und quantitative Verzahnung der bebauten Ortsstrukturen mit den sie umgebenden Landschaftsstrukturen. Im Plangebiet werden Flächen zur **Entwicklung eines begrünten Ortsrandes** durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes aufgewertet. Die hier festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Alle Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der hohe Baumanteil übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus.

Ausschluss von anorganischen Materialien außerhalb von Wegen und Zufahrten

Neben mikroklimatischen Aspekten wird auch aus Gründen der Biodiversität die Verwendung von anorganischen Materialien (z.B. Marmor Kies, Granitsplitt etc.) als Mulchschicht ausgeschlossen.

Verringerung / Minimierung der Flächenversiegelung

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten ohne Belastung.

Hierzu werden zur Minimierung einer Flächenversiegelung un- oder teilversiegelnde Beläge festgesetzt. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

4.4 Belange des Artenschutzes

Grundsätzlich ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auch im Innenbereich der Artenschutz abzu prüfen. Im Rahmen der Betrachtung des Untersuchungsraumes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung²⁶ (saP) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet, dass die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen darstellt.

²⁵ siehe RAS-LP - Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege.

²⁶ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Juli 2019.

Im Fazit des Artenschutzbeitrages wird festgestellt, dass im Wirkungsraum der hier betrachteten Planung nur Tierarten erwartet werden, für die davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben bei Umsetzungen der Maßnahmen zur Vermeidung²⁷ keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgelöst wird. Unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten eingriffsmindernden Maßnahmen (V1-V4) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden bzw. vermindert werden.

- Die Baufelddräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar (V1).
- Der mögliche Abbruch von alten Gebäuden ist am günstigsten in den Oktober zu legen und muss von einem Fledermausexperten begleitet werden. Bevor der Abriss der Gebäude mit großmechanischen Geräten erfolgt, sind Dachböden und Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere Einzelindividuen) hin zu überprüfen (V2).
- Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt (V3).
- Um die durch mögliche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen verlorengehenden Brutmöglichkeiten von Gebäudebrütern auszugleichen, werden an dem ehemals gewerblich genutzten Baukörper im Süden des Planungsraumes (hohe Gebäude) mindestens drei Koloniekästen für Sperlinge aufgehängt. Die umgesetzte Maßnahme ist bei der UNB anzuzeigen (V4).

4.5 Emissionen/Immissionen hier Lärmschutzmaßnahmen

Bezogen auf die Verkehrsgeräuschimmissionen wird davon ausgegangen, dass durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) an den Fassaden der betroffenen Gebäude im Süden des Plangebietes zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Auf das entsprechenden Schallschutzgutachten wird verwiesen.

5 Ablauf der Planung

Bebauungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“, 2. Änderung, Entwurf Stand: 16.09.2019

²⁷ CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

5.1 Beteiligungsverfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wurde seitens der Gemeinde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.1.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurde eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 durchgeführt. Die Unterlagen waren im Zeitraum vom 11.10.2019 bis 14.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Es gingen keine Anregungen und /oder Bedenken ein.

5.1.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB)

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum vom 30.09.2019 bis 14.11.2019.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen keine Einwände, keine abwägungsrelevanten bzw. keine Äußerungen zur Planung ein:²⁸

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B – Koordination Bauleitplanung, München
- Bund Naturschutz, Roth
- DB Services Immobilien GmbH Nürnberg
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger Georg Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Regierung von Mittelfranken, SG 24, Ansbach
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum

Von folgenden Träger öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen abwägungsrelevante Äußerungen ein:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Ansbach
- Landratsamt Roth
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

²⁸ Die Gemeinde Röttenbach geht in diesen Fällen davon aus, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Roth

weist auf die westlich und nördlich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe hin, zu denen ein ausreichender Immissionsschutzabstand eingehalten werden muss, der auch noch maßvolle betriebliche Entwicklungen an deren Hofstellen berücksichtigt.

Weiter wird der geplante Baumstandort in der Wegegabelung zwischen den Flurwegen 847/28 und 847/27 kritisch betrachtet, da eine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bzgl. der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet besteht schon jetzt ausschließlich eine Wohnnutzung. Eine Neubebauung erfolgt weitestgehend auf der abgewandten Seite. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Der geplante, kritisch betrachtete Baum entfällt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH

weist auf eine Anpassung der Verkehrswege an die Telekommunikationslinien der Telekom hin. Weiter wird mitgeteilt, dass zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes notwendig sind und dass um Mitteilung von Maßnahmen bzgl. einer frühzeitigen Koordinierung gebeten wird.

Weiter wird um Aufnahme folgender fachlicher Festsetzungen in den B-Plan gebeten: „In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen“. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist „das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an den bestehenden Verkehrswegen erfolgen nicht. Alle Grundstücke sind bereits erschlossen. Eine weitere, zusätzliche Erschließung ist nicht beabsichtigt. Die frühzeitige Beteiligung sowie die Aufnahme der o.g. dargestellten fachlichen Hinweise in die Begründung werden berücksichtigt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Landratsamtes Roth

wird festgestellt, dass dem Planungsentwurf öffentliche Belange ihres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Es wird bezogen auf die **Belange des kommunalen Abfallwesens** bezüglich der Müllentleerung darauf hingewiesen, dass die Müllentsorgung nur bei ordnungsgemäßer Aufstellung der Müllgefäße erfolgen kann. Weiter ist im gesamten Plangebiet durch die Anlage ausreichend breiter Straßen, dem notwendigen Lichtraumprofil und den entsprechenden Kurven- und Wendekreisradien, sowie durch die Anlage von Müllsammelplätzen sicherzustellen. „Die vorhandene bzw. die geplante Verkehrsanbindung dürfte für ein Befahren mit einem Abfallsammelfahrzeug ausreichend sein. Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass die vorgesehene Bepflanzung nicht später die Durchfahrt verhindert“.

Eine ordnungsgemäße Müllbeseitigung erfolgt derzeit bereits. Es werden keine baulichen Veränderungen an den Straßen vorgenommen. Die Hinweise bezüglich der Bepflanzung werden berücksichtigt.

Das **Gesundheitsamt** verweist darauf, dass bei der Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser das Wasserwirtschaftsamt einzuschalten, eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung der Spitzenzeiten, der Schutz von Grundwassers auch während der Bauphase sicherzustellen ist. Weiter sind die festgestellten passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Pegelminderung umzusetzen.

In dem Wohngebiet werden keine nennenswerten Verschmutzungen durch Verkehr oder chemische Substanzen erwartet. Das Wasserwirtschaftsamt ist am Verfahren beteiligt. Den Anregungen des Gesundheitsamtes wird entsprochen.

Von Seiten der **UNB** wird nochmals darauf hingewiesen, dass gegen die Planung keine naturschutzfachlichen Versagungsgründe bestehen wenn die genannte naturschutzfachlichen Anmerkungen und Auflagen beachtet werden.

Die angegebenen naturschutzfachlichen Belange wurden auf dem Planblatt bereits unter Ziffer VI, 4. berücksichtigt. Der Punkt V4 wird ergänzt um den Zusatz „Die umgesetzte Maßnahme ist bei der UNB anzuzeigen“.

Weiter wird von Seiten des Landratsamtes neben einer Ungenauigkeit (Die Begründung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern wird lediglich beigefügt) auf die unvollständige Erläuterung der verwendeten Planzeichen, die unauffällige Kennzeichnung der Fassaden (Nr.11.1 der textlichen Festsetzungen) sowie auf den fehlenden Verweis der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in Pkt. 5.2 der textlichen Festsetzungen hingewiesen. **Alle hier dargestellten Anregungen werden berücksichtigt. Die Gebäudedaten aus der Plangrundlage (Dachformen /Geschossigkeit) sind irrelevant und werden entfernt. Der Bebauungsplan wird ergänzt / aktualisiert.**

Die Hinweise, Ergänzungen und Konkretisierungen des Landratsamtes Roth werden berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Die Main-Donau Netzgesellschaft

weist darauf hin, dass eine Versorgung der noch unbebauten Grundstücke mit Strom, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden kann. Auch ist eine Versorgung mit Erdgas. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

Weiter ist zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse einen Abstand von 1,00m sowie nach dem Regelwerk DVGW, Arbeitsblatt GW 125, zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen einen Abstand von 2.50m einzuhalten. Es wird um Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan gebeten.

Die Hinweise der Main-Donau Netzgesellschaft werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Das Staatliche Bauamt, Nürnberg

bittet um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses und um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

Das Staatliche Bauamt erhält die gewünschten Unterlagen. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Das Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg

weist bzgl. der **Wasserversorgung** auf die Überschreitung der für 2018 genehmigten Jahreswassermenge von 11.288 m³/a hin und stellt fest, dass Röttenbach in keinem Verbund mit einem benachbarten Wasserversorger steht und gemäß der Veröffentlichung, „Wasserversorgungsbilanz Mittelfranken“ durch die Regierung von Mittelfranken die Versorgungssicherheit für Röttenbach als „eingeschränkt“ gilt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ursache des „einmaligen“ überhöhten Wasserverbrauchs waren insbesondere der Leitungsbau in der Rother Straße, ein größerer Rohrbruch über Monate in der Mühlstettener Straße sowie anlagenspezifische eigene Wasserverbräuche²⁹.

Die Überschreitung stellt sich als einmaliges Ereignis dar und steht in keinem Bezug zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.

Das Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg bittet bzgl. der **Abwasserbeseitigung** um Beachtung einer Minimierung der Neuversiegelung, der Anlage ortsnaher Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung z.B. durch Gründächer, Dorfweiher, Grünflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw. Weiter wird auf eine Untersuchung des Bodens gem. den

²⁹ „Die verkaufte Wassermenge belief sich 2018 auf 182.266 m³, die Abgabe ans Verteilernetz 282.134 m³. Gleichzeitig gab es einen Wasserverlust von 99.868 m³. Dieser enorme Wasserverlust hat verschiedene Gründe: Insbesondere ist hierbei zu erwähnen der Leitungsbau in der Rother / Weißenburger Straße, größerer Rohrbruch über Monate in der Mühlstettener Straße sowie die anlagenspezifischen eigenen Wasserverbräuche (Saugbehälter reinigen, Spülwasser, Leitung spülen, Schiebtausch etc.)“ Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Rezattal, Röttenbach 08.2019.

die Vorgaben zur Versickerung am Entstehungsort (NwFreiV, TRENGW usw.) sowie auf die Vorgaben zur Ableitung (falls eine Versickerung nicht möglich ist) gemäß dem DWA Merkblatt 153 hingewiesen.

Auch sollte der Einbau von Zisternen nicht unter Hinweisen empfohlen sondern satzungsrechtlich festgeschrieben werden. Weiter ist die Nutzung von Zisternenwasser als Grauwasser dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden.

Die genannten Maßnahmen zur Reduzierung des Abwassers sind bereits weitestgehend im Bebauungsplan festgesetzt. Auch die Hinweise zur NwFreiV und TRENGW sind in den Textfestsetzungen bereits vorhanden. Das verbindliche Festlegen von Retentionszisternen im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Festsetzung rechtlich nicht eindeutig geklärt ist³⁰ und für den Wohnbestand keine Nachteile geschaffen werden sollen.

Weiter wird auf die derzeitige Situation der Abwasserbeseitigung und die fehlende wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Mischwasser und auf die notwendigen vollständigen Planunterlagen zum wasserrechtlichen Antrag hingewiesen.

Mittlerweile liegt eine beschränkte Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser vor (Bescheid des LRA Roth vom 11.11.2019). Das RÜB Stirn wird im Zuge der momentanen Baugebieterschließung Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ errichtet.

Bzgl. **Wasserbau** wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz hingewiesen, die bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken bei jeder Aufstellung von Bauungs- und Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

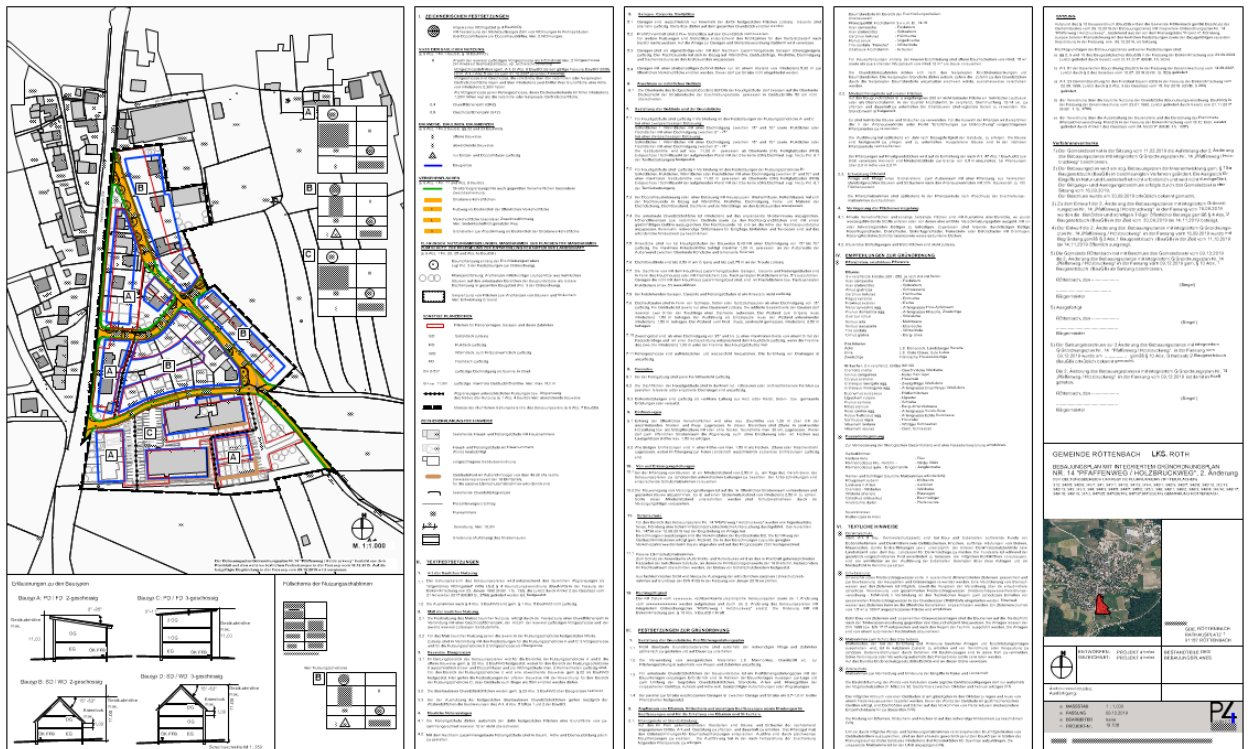
Im Rahmen der Aktualisierung des hier behandelten Bebauungsplanes wird kein weiteres Baurecht geschaffen. Mit der Reduzierung der Nutzungsintensität und des Versiegelungsgrades (GRZ) durch die Nutzungsänderung von MI in WA werden gemeinsam mit den o.g. Festsetzungen zur Förderung einer Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung von Abwasser geschaffen. Änderungen in der Planung sind nicht beabsichtigt.

Die eingegangenen Hinweise, Ergänzungen und Konkretisierungen des Beteiligungsverfahrens ergeben keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

³⁰ Die textliche Festsetzung „Niederschlagswasser von Dächern darf nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet werden, sondern muss über Sickeranlagen dem Grundwasserzugeführt bzw. in Zisternen gesammelt werden ist nur insoweit durch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gedeckt, als sie eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers enthält. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers fehlt es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an der Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB (VGH München, Beschluss v. 13.04.2018- 9 NE 17.1222).

5.2 Satzungsbeschluss

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 09.12.2019 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ als Satzung beschlossen.



Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“, 2. Änderung, Stand: 09.12.2019

6 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“, besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 09.12.2019 sowie der hier beigefügten Begründung.

Röttenbach, den

Thomas Schneider
Bürgermeister

7 Anlagen

7.1 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung



Gemeinde Röttenbach
Herrn Lutz

91187 Röttenbach

Verteiler: christian.lutz@roettenbach.de

8
Seiten inkl. Deckblatt
12.06.2019
Datum

Dietmar Jagusch
Bearbeiter

Telefon: 0911 / 670 47 - 42
E-Mail: jagusch@ifbsorge.de

14736
Projekt-Nr.

Bebauungsplan Nr 14.

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung

14736_001mit_lm.docx

Mitteilung mit der Bitte um:

Kenntnisnahme Erledigung Rücksprache Prüfung/Ergänzung

Sehr geehrter Herr Lutz,

die schallimmissionsschutztechnischen Prognoseberechnungen der Verkehrsgerausche, ausgehend ausschließlich von der Bundesstraße B2, wurden auf der Grundlage der nachstehenden Berechnungsvoraussetzungen durchgeführt:

1. Berechnungsvoraussetzungen

Eine Übersicht über das Plangebiet, die Umgebung sowie die Lage der berücksichtigten Schallquelle ist im Übersichtsplan, Anlage 1, dargestellt.

Verkehrsdaten Bundesstraße B2:

Die Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß RLS-90. Die in den Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrszahlen wurden beim Baysis abgerufen und auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet (vgl. Anlage 2).

Schallschutz • Raumakustik • Erschütterungsschutz • Thermische und Hygrische Bauphysik • Tageslicht • Energiedesign • Nachhaltigkeit

DAkkS-akkreditiertes Prüflabor
Urkunde D-PL-19990-01-00
Messstelle § 29b BImSchG
VMPA-Schallschutzprüfstelle
Audiloren nach DGNB
FLiB-Zertifizierung Luftdichtheit
Ö.b.u.v. Sachverständige
Zertifizierte Passivhaus-Planer

Wolfgang Sorge Ingenieurbüro
für Bauphysik GmbH & Co. KG
Sitz Nürnberg HRA 16521
Amtsgericht Nürnberg Registergericht
Bankverbindung
Sparkasse Nürnberg
IBAN DE98 7605 0101 0022 9229 59
BIC SSKNDE77XXX

Persönlich haftende Gesellschafterin
FWW Verwaltungs GmbH
Sitz Nürnberg HRB 29484
Amtsgericht Nürnberg Registergericht
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. (FH) Wilfried Wieland, M.Eng., M.BP.
Dipl.-Ing. (FH) Thorsten Wegner
Dipl.-Ing. (FH) Wolff Fülle

Südwestpark 100
90449 Nürnberg
Tel.: 0911 / 67047-0
Fax: 0911 / 67047-47
bauphysik@ifbSorge.de
www.ifbSorge.de

beraten • planen • prüfen



2. Beurteilungsgrundlage

Für Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Plangebiet wird die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebietes (WA) herangezogen. Folgende Anforderungen sind daher zu beachten:

2.1 Anforderungen gemäß DIN 18005

Gebietsausweisung	Orientierungswerte L_{eq} in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40/45 ¹⁾
¹⁾ Der höhere Wert gilt für die Beurteilung von Verkehrsgeschmmissionen		

2.2 Anforderungen gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Gebietsausweisung	Immissionsgrenzwerte L_{eq} in dB(A)	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	59	49

Hinweis zur Beurteilung der Außenwohnbereiche

Gemäß dem Urteil 7 D 34/07.NE des Oberverwaltungsgerichtes NRW ist eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche einer Wohnung (Terrassen, Balkone, Loggien und Dachgärten) möglich, wenn diese einem Dauerschallpegel tags von $L_r \leq 62$ dB(A) ausgesetzt sind. Damit wird die Schwelle der unzumutbaren Kommunikation und Erholung nicht überschritten.

Die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen ist auf die Tagzeit beschränkt.

Wahrung gesunder Wohnverhältnisse

Für die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle (Gesundheitsgefährdung bzw. Eigentumsbeeinträchtigung) durch Verkehrsgeschmmissionen sind gesetzlich keine Grenzwerte festgelegt. In der Rechtsprechung werden jedoch im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten die Grenzen für Gesundheitsgefährdung allgemein ab 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht angenommen.



3. Berechnungsergebnisse

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet, ausgehend ausschließlich von der Bundesstraße B2, sind in Form von Rasterlärmkarten wie folgt dargestellt:

Anlage 3: Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), Immissionshöhe 2,00 m ü. GOK

Anlage 4: Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), Immissionshöhe 5,00 m ü. GOK

Anlage 5: Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), Immissionshöhe 5,00 m ü. GOK

4. Beurteilung

Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) - vergleiche hierzu Anlagen 3 und 4

Der Orientierungswert tags der DIN 18005 von $L_{OW} = 55 \text{ dB(A)}$
wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV von $L_{IGW} = 59 \text{ dB(A)}$
wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Schwelle der unzumutbaren Kommunikation und Erholung für die Nutzung der Außenwohnbereiche einer Wohnung, die nach der Rechtsprechung mit $L_r \leq 62 \text{ dB(A)}$ angenommen wird, wird in allen Bereichen unterschritten und somit eingehalten.

Nachtzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) - vergleiche hierzu Anlage 5

Der Orientierungswert nachts der DIN 18005 von $L_{OW} = 45 \text{ dB(A)}$
wird im südlichen Bereich des Plangebietes um $\Delta L \leq 6 \text{ dB}$
überschritten und im nördlichen Bereich eingehalten.

Der Immissionsgrenzwert nachts der 16. BImSchV von $L_{IGW} = 49 \text{ dB(A)}$
wird an der Südfassade des Gebäudes im Süden des Plangebietes um $\Delta L \leq 2 \text{ dB}$
überschritten und in allen anderen Bereichen eingehalten.

Als Lärmschutzmaßnahme werden im vorliegenden Fall passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) an den Fassaden der betroffenen Gebäude im Süden des Plangebietes zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen vorgeschlagen. Aus fachtechnischer Sicht wird hierzu die Auslegung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 empfohlen.

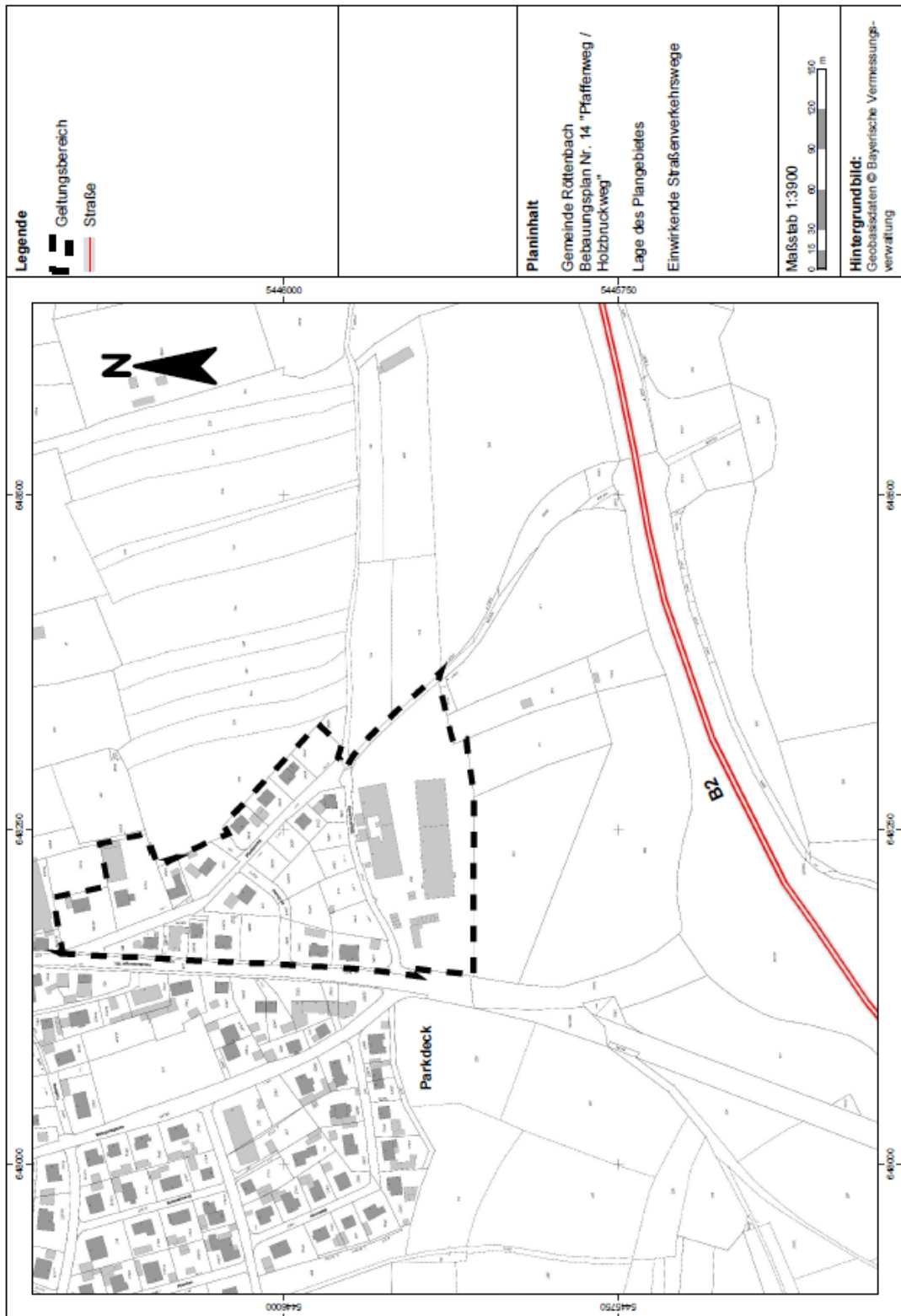
Mit freundlichen Grüßen

Dietmar Jagusch
Projektleitung

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist ohne Unterschrift gültig.
Das Dokument darf weder auszugsweise noch ohne Zustimmung
der Wolfgang Sorge IfB GmbH & Co. KG an Dritte verteilt werden.

14736_001mt

- Anlage 1 -



14736_001mt

- Anlage 2 -



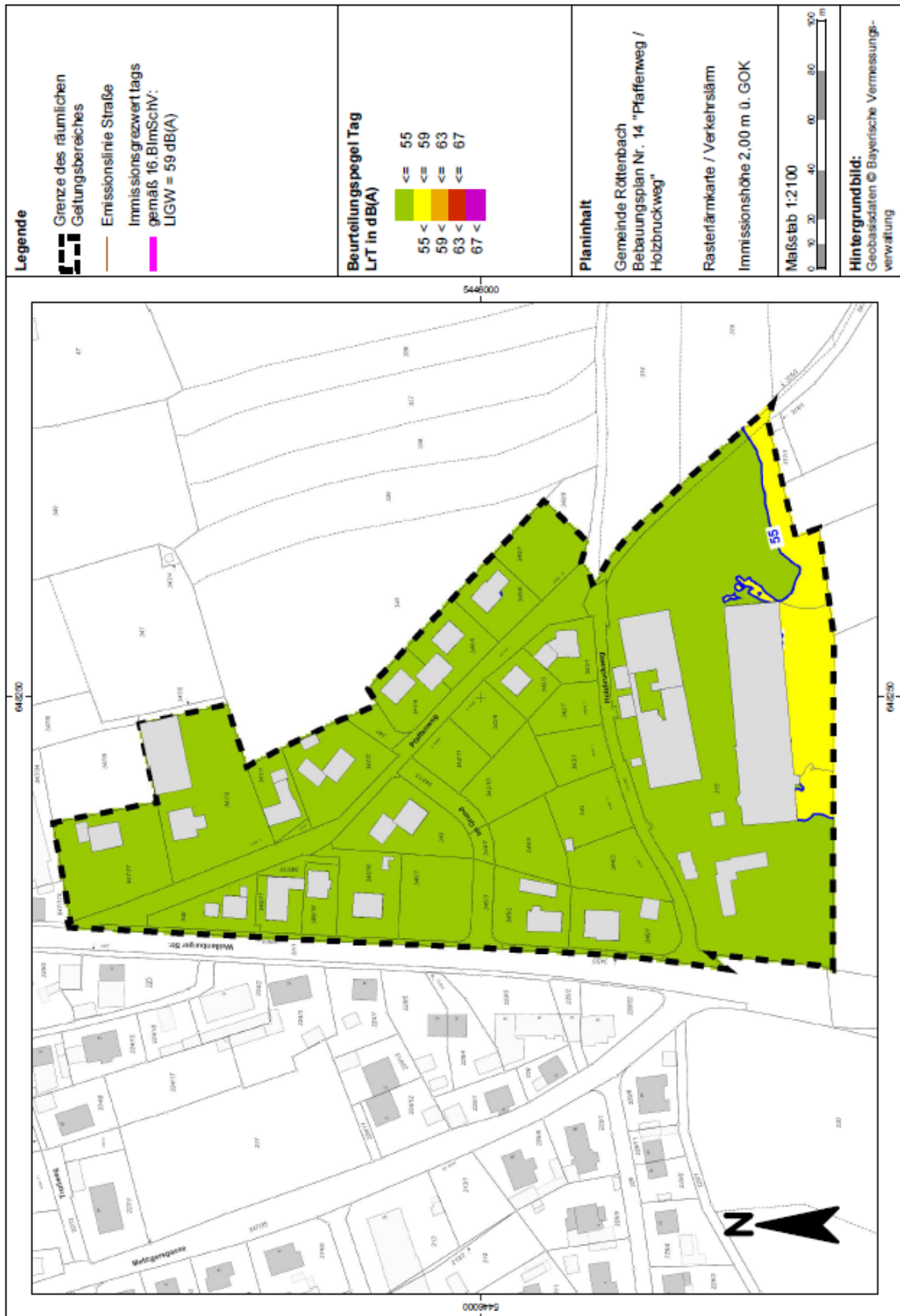
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
 Lärmwerte, Straßenverkehrszählung 2015
 hochgerechnet auf das Jahr 2030

TKZSTNR	Jahr	Strasse	Von	Bis	MT	PT	MN	PN	Abschnitt
68329103	2015	B 2	Roettenbach (L 2923)	Roettenbach (GVS)	735	12,8	125	22,8	2530
Zunahme 1%/Jahr	2030				845	12,8	144	22,8	

L:\Projekt\14736\sonstiges\Bundesstrasse_B2\svz(2015)-B2.xlsx

14736_001mt

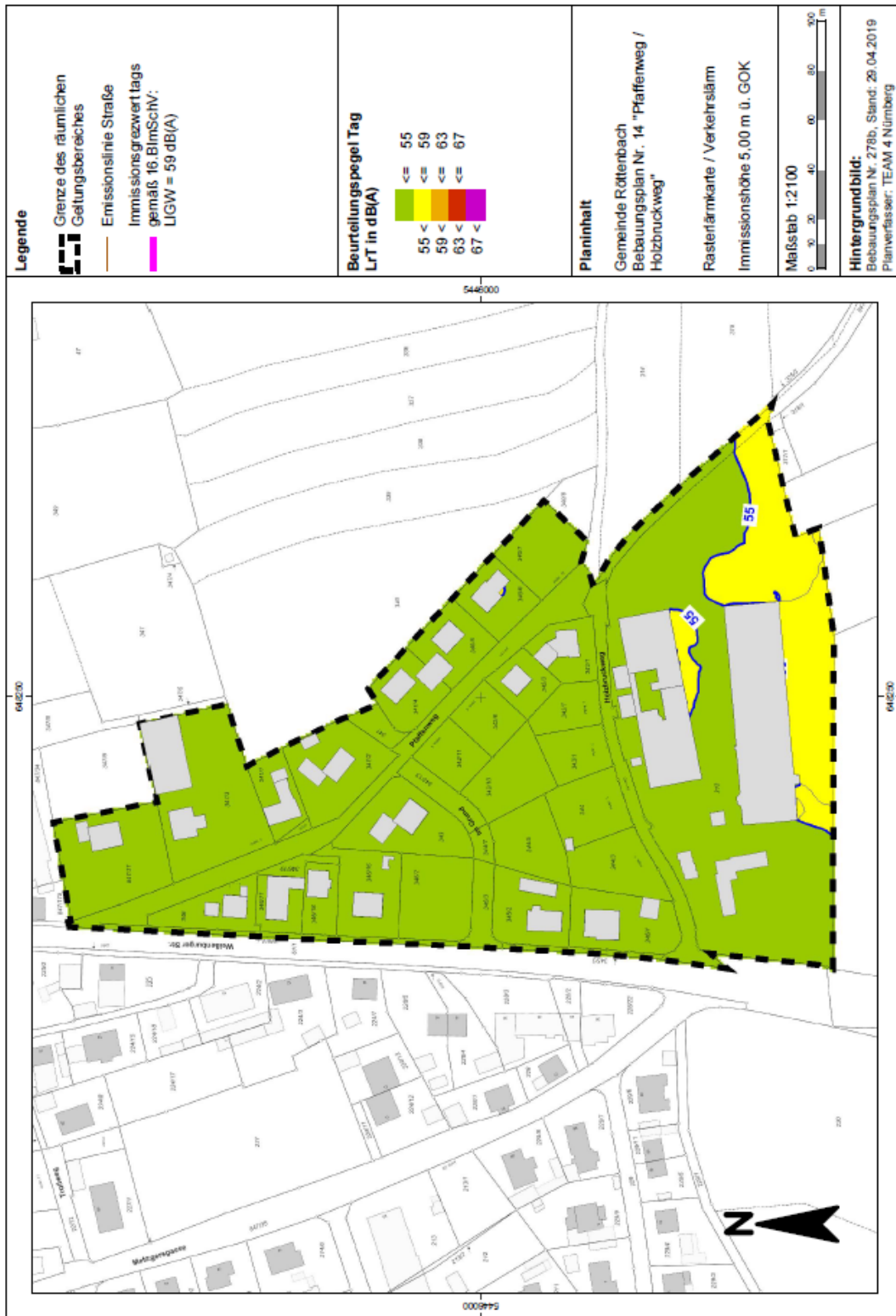
- Anlage 3 -



Standplan 8_1, Update 06.06.2019
L:\Projekt\14736\14736\Entw\Entw\SPB_001_00
Druckdatum: 07.06.2019

14736_001mt

- Anlage 4 -



Legende

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Emissionslinie Straße
- Immissionsgrenzwert tags gemäß 16. BImSchV; UIGW = 59 dB(A)

Beurteilungspegel Tag
LrT in dB(A)

<= 55	55 < 59	59 < 63	63 < 67

Planinhalt
Gemeinde Röttenbach
Bebauungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg / Holzbruckweg"

Rasterärtnkarte / Verkehrslärm
Immissionshöhe 5,00 m ü. GOK

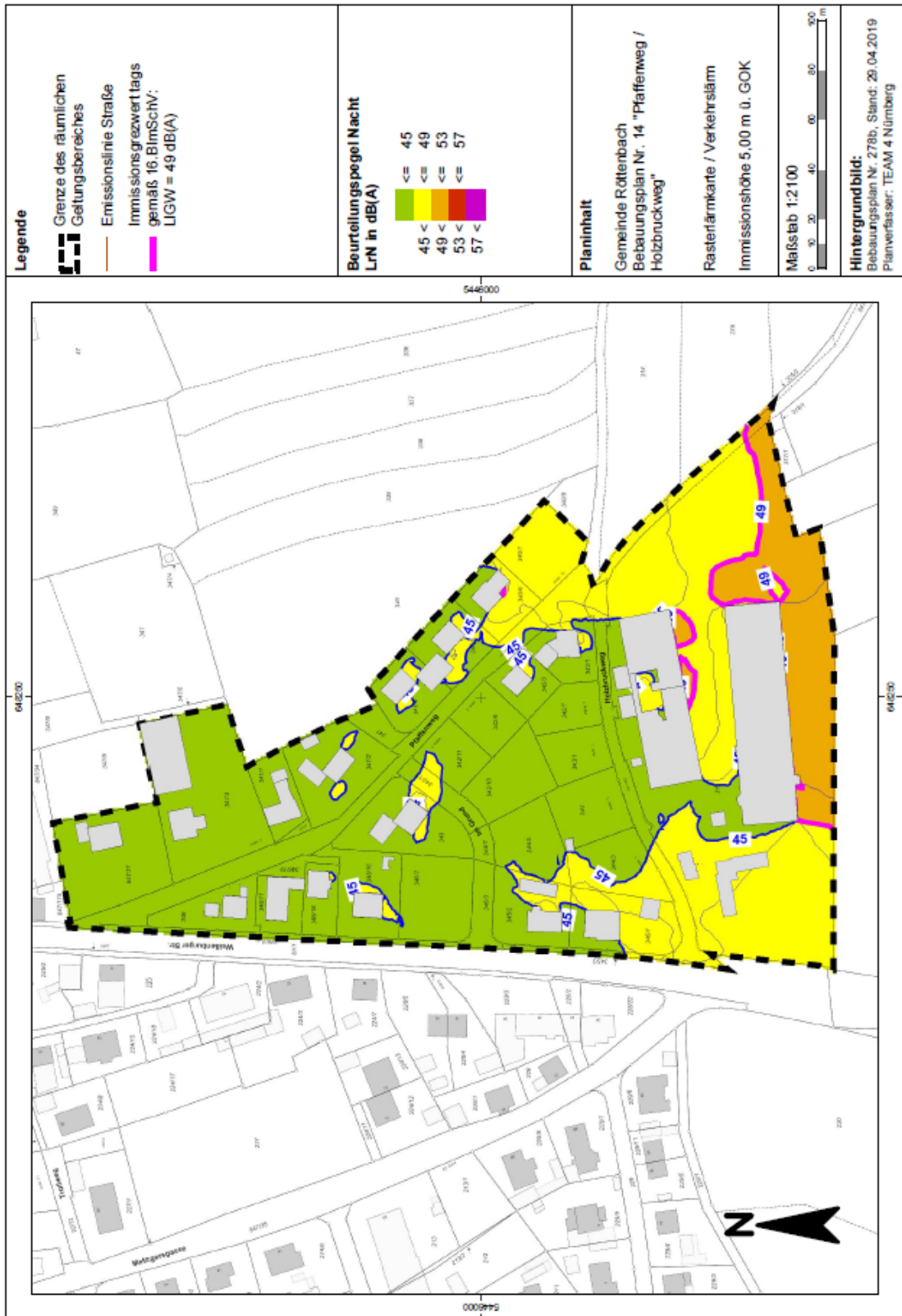
Maßstab 1:2100

Hintergrundbild:
Bebauungsplan Nr. 278b, Stand: 26.04.2019
Planverfasser: TEAM 4 Nürnberg

StandPlan 8.1, Update 06.06.2019
L:\Projekt\14736\Berechnungen\SP8_L00_00
Druckdatum: 07.06.2019

14736_001mt

- Anlage 5 -



Stand: Plan 8.1, Update: 06.06.2019
 Planverfasser: Team 4 Nürnberg
 Zeichenart: 07.06.2019

7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen der Bauleitplanung

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

**Gemeinde Röttenbach
Bebauungsplan Nr. 14
„Pfaffenweg / Holzbruckweg“**

Auftraggeber
Gemeinde Röttenbach

Auftragnehmer
ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz
Roth

Bearbeiter
Ingrid Faltin

Stand der Bearbeitung
Juli 2019



		Seite 1
Gemeinde Röttenbach BPl Nr. 14 „Pfaffenweg/Holzbruckweg“		spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
		Seite
1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2	Datengrundlagen	2
1.3	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	3
2	Wirkungen des Vorhabens	4
2.1	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	4
2.2	Anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	4
2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	5
3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	5
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	5
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)	5
4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	6
4.1.2	Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	6
4.1.2.1	Säugetiere	8
4.1.2.2	Kriechtiere	10
4.1.2.3	Lurche	10
4.1.2.4	Libellen	10
4.1.2.5	Käfer	11
4.1.2.6	Tagfalter	11
4.1.2.7	Nachfalter	11
4.1.2.8	Schnecken	11
4.1.2.9	Muscheln	11
6	Literaturverzeichnis	20
 Anhang		

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In dem bestehenden Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ im Südosten von Röttenbach sind 16 Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut. Weiter bestehen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312 im Süden des Plangebietes mehrere ehemals gewerblich genutzte Baukörper, die aktuell neben dem Standort eines ambulanten Pflegedienstes ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben weiteren Flächen auf dem o. g. Grundstück sind noch 10 Baugrundstücke im Plangebiet nicht bebaut.

Durch das Auflassen der Bundesstraße 2 im Bereich der Weißenburger Straße, die Schließung des im Norden angrenzenden Textilveredelungsbetriebes und die tatsächliche Veränderung der Gebietsart von einem Gebiet mit gemischten Nutzungen zu einem Wohngebiet beabsichtigt die Gemeinde Röttenbach die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch die Auflösung einer Gemengelage zu verbessern und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegt am südöstlichen Ortsrand von Röttenbach östlich der als Ortsstraße umgestalteten Weißenburger Straße. Im Süden und Osten schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Nach Norden wird der Bebauungsplan durch die Bebauung des Altortes begrenzt.

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Gemarkung Röttenbach betroffen: 312; 340/5; 340/6; 340/7; 341; 341/1; 341/2; 341/3; 341/4; 342/1; 342/3; 342/7; 342/8; 342/10; 342/11; 342/13; 343; 343/1; 344; 344/3; 344/5; 344/7; 345/2; 345/3; 346; 346/1; 346/2; 346/3; 346/4; 346/16; 346/17; 346/18; 346/19; 347/3; 847/25; 847/28 (TF); 847/37; 847/206 (TF). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,1 ha.

Die flächengenaue Beschreibung des Vorhabens ist den weiteren Planungsunterlagen zu entnehmen.

In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben eintreten können, ermittelt und dargestellt. (*Hinweis zu „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.*)
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Topographische Karte TK 1 : 25.000 6832 Heideck.
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK).
- Online-Abfrage „Arteninformationen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

- Auswahlliste HNB Mittelfranken für den Naturraum Schichtstufenland.
- Gemeinde Röttenbach Bebauungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ (Projekt 4, Büro für Stadt- und Freiraumplanung 2019).
- Gemeinde Röttenbach BBP/GOP Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“, 2. Änderung. Begründung (Projekt 4, Büro für Stadt- und Freiraumplanung 2019).
- Lageplan 3. Bauabschnitt – Variante Wohnungsbau (2018).
- Zwei Übersichtsbegehungen (Juli 2019) mit Erfassung saP-relevanter Arten (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz).
- Fachliteratur mit Verbreitungskarten (vgl. Literaturverzeichnis).

1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Durch **bau-, anlagen- und betriebsbedingte Flächeninanspruchnahme** gehen Lebensräume von wild lebenden Pflanzen und Tieren verloren. Durch zusätzliche **bau- und anlagenbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen** werden Flächen beeinträchtigt. Durch **anlagen- und betriebsbedingte Barriere- und Zerschneidungswirkungen** wird der Verbund von Tierlebensräumen gestört:

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Überbauung, Umformung und Versiegelung des Bodens.
- Temporärer Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme für Baufelder und Baustraßen.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte Standortveränderungen (z. B. Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).
- Funktionsverlust von (Teil-)habitaten durch Beunruhigung von Individuen (Flucht- und Meide-reaktionen) durch akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen durch Baufahrzeuge und Personen.
- Funktionsverlust von (Teil-)habitaten durch Beeinträchtigung von Individuen durch Staub- und Schadstoffimmissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge).

2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Verlust von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten, Verlust von Nahrungshabitaten durch anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme.
- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagenbedingte Zerschneidung.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen (z. B. Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).
- Teilweiser Funktionsverlust von gewachsenen Böden mit ihren vielfältigen Funktionen (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Versiegelung, Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung.
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerungsmaßnahmen.

2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Teilweiser Funktionsverlust oder Funktionsbeeinträchtigung von Tierlebensräumen durch betriebsbedingte akustische und visuelle Störreize.
- Teilweise Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch betriebsbedingte Trennwirkungen.
- Allgemeine mittelbare Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume und Biotope durch Schadstoffeintrag und eine betriebsbedingte Verlärmung.

3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, 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. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V 1:** Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
- **V2:** Der mögliche Abbruch von alten Gebäuden ist am günstigsten in den Oktober zu legen und muss von einem Fledermausexperten begleitet werden. Bevor der Abriss der Gebäude mit großmechanischen Geräten erfolgt, sind Dachböden und Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen (insbesondere **Einzelindividuen**) hin zu überprüfen.
- **V 3:** Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.
- **V 4:** Um die durch mögliche Abriss- und Sanierungsmaßnahmen verlorengehenden Brutmöglichkeiten von Gebäudebrütern auszugleichen, werden an dem ehemals gewerblich genutzten Baukörper im Süden des Planungsraumes (hohe Gebäude) mindestens **drei Koloniekästen** für Sperlinge aufgehängt.

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen

Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Es sind keine CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgendes Verbot:

Schädigungsverbot (siehe Nr. 2 der Formblätter):

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Entnehmen, Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn

- die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. Satz 2 Nr. 1 BNatSchG analog),
- die Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Exemplare oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Standorte im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. Satz 2 Nr. 2 BNatSchG analog),
- die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. Satz 2 Nr. 3 BNatSchG analog).

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Pflanzenarten

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt.

4.1.2 Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter):

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

4.1.2.1 Säugetiere

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Säugetierarten nach Anhang IV FFH-RL

Für das Plangebiet liegt keine aktuelle Erhebung der Fledermäuse vor. Vorkommen der auf Siedlungsbereiche und Kulturlandschaften spezialisierten Zwergfledermaus können aber sicher angenommen werden. Die Offenlandflächen werden als Jagdhabitat von Gebäudefledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) und von Waldfledermäusen aus benachbarten Gehölzen bzw. Wäldern genutzt. Die geplante Maßnahme verkleinert den Jagdlebensraum für die Fledermäuse geringfügig. Die vom Vorhaben beanspruchten Bereiche haben keine existenzielle Bedeutung als Jagdhabitats, so dass die Funktionalität des Lebensraumes gewahrt bleibt.

Alle übrigen zu prüfenden Säugetierarten fehlen entweder großräumig um das Planungsgebiet oder finden dort keine geeigneten Lebensräume.

Tab.1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen bzw. potenziell betroffenen Säugetierarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ KBR
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	FV

RL D Rote Liste Deutschland gem. BfN 2009

Symbol	Kategorie
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
+	Nicht bewertet

RL BY Rote Liste Bayern gem. LFU 2016

Kategorie	Bedeutung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
+	Nicht bewertet (meist Neozoen)
-	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

EHZ	Erhaltungszustand	KBR = kontinentale biogeographische Region
		FV günstig (favourable)
		U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
		U2 ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)
		? unbekannt

Betroffenheit der Säugetierarten

Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Tierart nach Anhang IV a) FFH-RL
<p>1 Grundinformationen</p> <p>Rote-Liste Status: Deutschland: Bayern: Arten im UG: <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p>Erhaltungszustand der Arten auf Ebene der kontinentalen biogeographischen Region <input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig – schlecht</p> <p>Als ursprünglich Felsspalten bewohnende Art hat diese äußerst anpassungsfähige Fledermaus neue, durch den Menschen geschaffene, Lebensräume und Quartierstrukturen besiedelt. Die Zwergfledermaus ist die klassische Siedlungs-Fledermaus und in jedem Dorf und jeder Stadt zu finden. Ihre Wochenstuben finden sich ausschließlich in und an Gebäuden („Spaltenquartierfledermaus“). Auch bei den Sommerquartieren dominieren Quartiere an Gebäuden. Nur gelegentlich werden Nistkästen und Baumhöhlen genutzt. Die Winterquartiere der Art sind sehr vielfältig, bevorzugt werden Gebäude, daneben überwintern die Tiere in Kellern, Kasematten und Höhlen. Zur Jagd genutzt werden Gewässer, auch Wälder und Gehölze, vor allem Laub- und Mischwälder sowie Parks und ähnliche Strukturen. In Siedlungen beutet die Zwergfledermaus gerne Ansammlungen kleinerer Fluginsekten aus, etwa unter Straßenbeleuchtungen.</p> <p>Lokale Population:</p> <p>Die Quartierstandorte im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung werden als eigenständige lokale Population (lokale Ansiedlung) betrachtet. Der Planungsraum und seine unmittelbare Umgebung weisen Strukturen auf, die von Zwergfledermäusen als Quartierstandorte und Nahrungsflächen genutzt werden können.</p> <p>Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird demnach bewertet mit: <input type="checkbox"/> hervorragend (A) <input checked="" type="checkbox"/> gut (B) <input type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)</p>	
<p>2.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1-3 u. 5 BNatSchG</p> <p>Konkrete Artnachweise von Zwergfledermäusen liegen nicht vor. Es kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch das geplante Vorhaben Quartiere der Zwergfledermaus betroffen sind.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V1: Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar. • V2: Abrissarbeiten von alten Gebäuden werden nur unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchgeführt. <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -</p> <p>Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	

Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)		Tierart nach Anhang IV a) FFH-RL
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG		
Bau- und betriebsbedingte Störungen wirken sich nicht negativ auf die Lebensraumeignung des Planungsraumes als Jagdhabitat der Zwergfledermaus aus. Bei den projektbedingt betroffenen Flächen handelt es sich nicht um Flächen von existenzieller Bedeutung für die lokale Population. Zudem stehen im Umfeld des geplanten Vorhabens ausreichend geeignete, ungestörte Jagdhabitats und Quartiere zur Verfügung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann daher sicher ausgeschlossen werden.		
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -		
Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG		
Durch das geplante Vorhaben werden Leit- und Verbindungsstrukturen zwischen Nahrungshabitats oder Teillebensräumen nicht erheblich beeinträchtigt. Daher erhöht sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für die potenziell im Gebiet vorkommenden Zwergfledermäuse nicht signifikant.		
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -		
Tötungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

4.1.2.2 Kriechtiere

Der Planungsbereich weist nur kleinflächig Strukturen auf, die als Fortpflanzungslebensraum für die **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)** geeignet sind (gut besonnte, vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden). Der bau- und anlagenbedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher praktisch ausgeschlossen werden. Zumal das Umfeld des Planungsraumes über günstigere für die Zauneidechse geeignete Habitats (z. B. vegetationsarme, sandige Böschungen) verfügt. Es ist somit nicht mit einer Verschlechterung des bestehenden Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen.

Die übrigen zu prüfenden Kriechtierarten fehlen weiträumig um das Planungsgebiet oder finden dort keine geeigneten Lebensräume.

4.1.2.3 Lurche

Die zu prüfenden Amphibienarten finden im Planungsraum keine geeigneten Lebensräume oder fehlen großräumig um das Planungsgebiet.

4.1.2.4 Libellen

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

4.1.2.5 Käfer

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

4.1.2.6 Tagfalter

Die zu prüfenden Tagfalterarten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

4.1.2.7 Nachtfalter

Die zu prüfenden Arten fehlen großräumig um das Untersuchungsgebiet.

4.1.2.8 Schnecken

Die zu prüfende Art kommt weiträumig um das Untersuchungsgebiet nicht vor.

4.1.2.9 Muscheln

Die zu prüfende Art kommt weiträumig um das Untersuchungsgebiet nicht vor.

4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogel-schutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter):

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten *nicht signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten

Bei den beiden Übersichtsbegehungen im Juli 2019 wurden insgesamt **32 Vogelarten** nachgewiesen. **Mäusebussard** und **Turmfalke** wurden beim Überflug des Planungsraumes und bei Jagdaktivitäten auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen registriert.

Das Artenspektrum des Plangebietes ist geprägt von Siedlungs- und Gartenvögeln sowie weit verbreiteten und häufigen Vogelarten: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star (bundesweit Rote Liste 3), Stieglitz, Straßentaube, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zankönig und Zilpzalp. Bei diesen Arten ist die Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Diese Vogelarten sind in den Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums extra gekennzeichnet (*) und wurden der Spalte „E 0“ zugeordnet. Auch der **Buntspecht** zählt zu den sogenannten „E 0“-Arten. Seine verlassenen Höhlen können zahlreichen Vogelarten, darunter die häufigen Arten Blaumeise, Kleiber, Kohlmeise oder Star, als Brutstandorte dienen. Potenzielle Brutbäume für den Buntspecht sind vor allem die Birken am südöstlichen Rand des Plangebietes.

Die für den Wirkraum der Maßnahme relevanten Vogelarten sind in der Tabelle 2 aufgelistet (**6 Vogelarten**). Bei gleichartiger Betroffenheit wurden die Arten in Gilden zusammengefasst.

Die Beurteilung der Relevanz betroffener Vogelarten basiert auf dem festgestellten avifaunistischen Gesamtartenspektrum. Daneben kommen als Datengrundlagen die Nachweise der ASK aus dem Umfeld des Gebietes, die Rasterverbreitungen im bayerischen Brutvogelatlas sowie die „Artinformationen zu saP-relevanten Arten (Online-Abfrage)“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hinzu.

Alle übrigen Vogelarten kommen nicht im Großnaturreaum vor, wurden bisher nicht in angrenzenden Kartenblättern nachgewiesen oder finden keine geeigneten Lebensräume im Wirkungsbereich des Projektes.

Tab.2: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Europäischen Vogelarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	FV
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V		FV
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	?
Mauersegler	<i>Apus apus</i>		3	U1
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	U1
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	U1

fett streng geschützte Art (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)

RL D Rote Liste Deutschland gem. BfN 2009

Symbol	Kategorie
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
+	Nicht bewertet

RL BY Rote Liste Bayern gem. LfU 2016

Kategorie	Bedeutung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
+	Nicht bewertet (meist Neozoen)
-	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

EHZ Erhaltungszustand

KBR = kontinentale biogeographische Region
 FV günstig (favourable)
 U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
 U2 ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)
 ? unbekannt.

Betroffenheit der Vogelarten

Ökologische Gilde der Gebäudebrüter Haussperling (<i>Passer domesticus</i>), Mauersegler (<i>Apus apus</i>), Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>), Rauchschnalbe (<i>Hirundo rustica</i>) Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL	
1 Grundinformationen Rote-Liste Status Deutschland: - Bayern: - Art im UG: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich siehe Tabelle 2 Status: Brutvogel Erhaltungszustand der Art auf Ebene der <u>kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns</u> <input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig – schlecht Der Erhaltungszustand des Haussperlings auf Ebene der <u>kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns</u> ist unbekannt. <p><u>Haussperlinge</u> bauen ihre Nester im besiedelten Bereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Die Brutplätze im Siedlungsbereich werden in Bayern zunehmend auch von der Schwesterart Feldsperling konkurrierend beansprucht. Der Haussperling brütet bis zu vier Mal im Jahr, oft in Kolonien. Als Nahrung dienen zur Jungenaufzucht Insekten wie Blattläuse, sonst Sämereien und Knospen. Ganzjahresvogel.</p> <p><u>Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschnalbe</u> bauen ihre Nester im besiedelten Bereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schnalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z. B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.</p> <p>Lokale Population: Als lokale Populationen werden die Brutbestände im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen definiert. Der Haussperling ist mit mindestens fünf bis sechs Brutpaaren im Planungsraum vertreten, insbesondere die ehemals gewerblich genutzten, hohen Gebäude im Süden des Planungsraumes bieten vielfältige Neststandorte. Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschnalbe nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat.</p> Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit: <input type="checkbox"/> hervorragend (A) <input type="checkbox"/> gut (B) <input checked="" type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)	
2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG Die Zerstörung von einzelnen Bruthabitaten kann im Zuge des geplanten Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Die Arten sind aber in angrenzenden Bereichen mit weiteren Beständen vertreten. Zudem ist ein günstiges Angebot an Bruthabitaten außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens vorhanden, so dass sich die oben genannten möglichen Verluste nicht signifikant auf die Bestände der Arten auswirken. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. <input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • V 1: Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar. • V 4: Erhöhung des Brutplatzangebotes durch Anbringen von drei Koloniekästen an dem ehemals gewerblich genutzten, hohen Gebäude im Süden des Planungsraumes. <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG	

Ökologische Gilde der Gebäudebrüter Haussperling (<i>Passer domesticus</i>), Mauersegler (<i>Apus apus</i>), Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>), Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>) Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL	
Die genannten Gebäudebrüter finden auch in der näheren Umgebung der geplanten Baumaßnahmen Brutmöglichkeiten. Durch bau- und anlagenbedingte Auswirkungen (Lärm und visuelle Effekte) kann es zu Beeinträchtigungen dieser Brutplätze kommen. Die betroffenen Paare können in angrenzende ungestörte Bereiche ausweichen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG	
Eine Zerstörung von Nestern, Eiern oder Jungtieren wird durch die Baufeldräumung, Gehölzbeseitigung sowie den Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit vermieden.	
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • V 1: Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar. 	
Tötungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

Ökologische Gilde der Hecken- und Gebüschbrüter <i>Feldsperling (Passer montanus), Goldammer (Emberiza citrinella)</i>		Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL
1 Grundinformationen		
Rote-Liste Status Deutschland: - siehe Tabelle 2	Bayern: -	Art im UG: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Status: Brutvogel
Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region Bayerns <input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> ungünstig – unzureichend <input type="checkbox"/> ungünstig – schlecht		
<p>Der <u>Feldsperling</u> ist ein nahezu flächendeckend in Bayern verbreiteter Brutvogel der offenen Kulturlandschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Waldbereichen, Streuobstwiesen und alten Obstgärten. Im Randbereich ländlicher Siedlungen ersetzt der Feldsperling zunehmend den Haussperling und übernimmt auch dessen Niststätten an Gebäuden. Üblicherweise erfolgt die Nestanlage in Höhlen wie Baum- und Spechthöhlen, Nistkästen und im Unterbau von großen Horsten. Die <u>Goldammer</u> ist ein in Bayern flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von Baum und Gebüsch bestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen und an gut eingegrünt Einzelhöfen, entsprechend bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Ruderalflächen. Das Nest steht auf dem Boden in der Vegetation versteckt, vorzugsweise an Böschungen, unter oder an Grasbulten oder niedrig in Büschen.</p>		
Lokale Population: Als lokale Populationen werden die Brutbestände im Untersuchungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen definiert. Entsprechend ausgestattete Hecken und Gehölzstrukturen sind im Gebiet innerhalb und außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens vorhanden. Die Goldammer ist mit mindestens drei, der Feldsperling mit mindestens fünf bis sechs Brutpaaren im Gebiet vertreten.		
Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird demnach bewertet mit: <input type="checkbox"/> hervorragend (A) <input checked="" type="checkbox"/> gut (B) <input type="checkbox"/> mittel – schlecht (C)		
2.1 Prognose des Schädigungsverbots von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG		
Die Zerstörung von einzelnen Bruthabitaten kann im Zuge des geplanten Vorhabens nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Arten sind aber in angrenzenden Bereichen mit weiteren Beständen vertreten. Zudem ist ein günstiges Angebot an Bruthabitaten außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens vorhanden, so dass sich die oben genannten möglichen Verluste nicht signifikant auf die Bestände der Arten auswirken. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.		
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • V 1: Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar. • V 3: Die Rodung von Gehölzen wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -		
Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG		
Die genannten Hecken- und Gebüschbrüter finden auch in der näheren Umgebung der geplanten Baumaßnahme Brutmöglichkeiten. Durch bau- und anlagenbedingte Auswirkungen (Lärm und visuelle Effekte) kann es zu Beeinträchtigungen dieser Brutplätze kommen. Die betroffenen Paare können in angrenzende ungestörte Bereiche ausweichen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.		
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -		

Ökologische Gilde der Hecken- und Gebüschbrüter Feldsperling (<i>Passer montanus</i>), Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>) Ökologische Gilde Europäischer Vogelarten nach VRL	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Störungsverbot ist erfüllt:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG	
Eine Zerstörung von Nestern, Eiern oder Jungtieren wird durch die Baufeldräumung und Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit vermieden.	
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
• V 1: Die Baufeldräumung, der Abriss von Gebäuden sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.	
Tötungsverbot ist erfüllt:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

5 Gutachterliches Fazit

Sofern die in Kapitel 3 formulierten Maßnahmen durchgeführt werden, entstehen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bearbeitung: Ingrid Faltin
Drahtzieherstraße 7 91154 Roth

Roth, 29.07.2019



6 Literaturverzeichnis

Gesetze und Richtlinien

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der Fassung vom 29. Juli 2009.

BUNDEARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1.

RICHTLINIE DES RATES 92/43/EG VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENS-RÄUME SOWIE DER WILD LEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (FFH-RICHTLINIE); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006.

RICHTLINIE DES RATES 2009/147/EG des Rates vom 30.11.2009, bisher 79/409/EG vom 02.04.1979, **ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE);** ABl. Nr. L 20/7.

Literatur

BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. 3 Bände. 2. Auflage, Aula-Verlag Wiebelsheim.

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (2003): Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. - Schriftenreihe Bayer. LfU 166, 384 S.

BEZZEL, E., GEIERSBERGER, I., LOSSOW, G. VON & R. PFEIFER (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer. 560 S.

BINOT M., BLESS R., BOYE P., GRUTKE H. & P. PRETSCHER (1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 55, 433 S., Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

BRÜGGEMANN, T. (2009): Feldlerchenprojekt - 1000 Fenster für die Lerche. Natur in NRW 3/2009: 20-21.

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. - Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (1), 386 S.

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2012): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). - Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (3), 704 S.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB "Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna". 115 S.

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & E. SCHRÖDER (Bearb.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.

EU-Kommission (2006): Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft-Version 5, April 2006.

GLANDT, D. & W. BISCHOFF (1988): Biologie und Schutz der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). - Merten-siella, Bonn 1: 1-257.

HERMANN, G. & J. TRAUTNER (2011): Der Nachtkerzenschwärmer in der Planungspraxis - Habitate, Phänologie und Erfassungsmethoden einer "unsteten" Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. - Naturschutz und Landschaftsplanung 43 (10): 293-300.

- Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern (2009):** Kriterien für die Wertung von Art-nachweisen basierend auf Lautaufnahmen. Version 1, 10/2009. Download unter: http://www.ecoobs.de/downloads/Kriterien_Lautzuordnung_10-2009.pdf
- Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern (2011):** Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung - insbesondere im Rahmen der saP, 14 S.
- KRAPP, F. (Hrsg.) (2001):** Handbuch der Säugetiere Europas; Fledertiere I. - Aula-Verlag.
- KUHN, K. & K. BURBACH (1998):** Libellen in Bayern, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Eugen Ulmer-Verlag.
- MESCHEDE A. & K.-G. HELLER (2000):** Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 66, Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg
- MESCHEDE A. & B.-U. RUDOLPH (2004):** Fledermäuse in Bayern. – Ulmer Verlag, 411 S., Stuttgart.
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Inneren (2012):** Top 7, Aktuelles aus dem Sachgebiet II Z 7; Fledermausschutz (ORR Kienberger). Niederschrift über die Dienstbesprechung Straßenbau am 7.2.2012 in München.
- PETERSEN, B. et al. (2003):** Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1. Bonn Bad Godesberg.
- PETERSEN, B. et al. (2004):** Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 2. Bonn Bad Godesberg.
- PFALZER, G. (2002):** Inter- und Intraspezifische Variabilität der Soziallaute heimischer Fledermausarten (Chiroptera: Vespertilionidae). – Dissertation Universität Kaiserslautern. 251 S.
- RECK, H. et al. (2001):** Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes. - Naturschutz und Landschaftsplanung 33, 145-149.
- RECK, H. et al. (2001):** Tagungsergebnis: Empfehlungen zur Berücksichtigung von Lärmwirkungen in der Planung (UVP, FFH-VU, § 8 BNatSchG, § 20c BNatSchG). - Angewandte Landschaftsökologie Heft 44: S. 153-160.
- RECK, H., C. HERDEN, J. RASSMUS & R. WALTER (2001):** Die Beurteilung von Lärmwirkungen auf frei lebende Tierarten und die Qualität ihrer Lebensräume - Grundlagen und Konventionsvorschläge für die Regelung von Eingriffen nach § 8 BNatSchG. In: Angewandte Landschaftsökologie Heft 44.
- RÖDL, T., RUDOLPH, B.-U., GEIERSBERGER, I., WEIXLER, K. & GÖRGEN, A. (2012):** Atlas der Brutvögel in Bayern. Verbreitung 2005 bis 2009. - Stuttgart, Ulmer, 256 S.
- SKIBA, R. (2009):** Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. – Hohenwarsleben (Westarp Wissenschaften). Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648: 220 S.
- SSYMANK, A., U. HAUKE, C. RÜCKRIEM & E. SCHRÖDER (Bearb.) (1998):** Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspf. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.
- SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & C. SUDFELD (Hrsg.) (2005):** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- TRAUTNER, J. & G. HERMANN (2011):** Der Nachtkerzenschwärmer und das Artenschutzrecht - Vermeidung relevanter Beeinträchtigungen und Bewältigung von Verbotstatbeständen in der Planungspraxis. - Naturschutz und Landschaftsplanung 43 (11): 343-349.
- TRAUTNER, J., KOCKELKE, K., LAMBRECHT, H., MAYER, J. (2006):** Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren – Books on Demand GmbH, Norderstedt.

Internet

www.bayernflora.de

www.lfu.bayern.de (<http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>)

Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

(Fassung mit Stand 08/2018)

Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Artenlisten. Die in den [Arteninformationen](#) des LfU zum Download verfügbaren Tabellen beinhalten alle in Bayern aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2016) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

Hinweis: Die „Verantwortungsarten“ nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG werden erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste, nicht autochthone Arten sowie Gastvögel sind in den Listen nicht enthalten. Ebenso sind in den o.a. Artenlisten des LfU diejenigen Vogelarten nicht enthalten, die aufgrund ihrer eurypäen Lebensweise und mangels aktueller Gefährdung in einem ersten Schritt (Relevanzprüfung) einer vereinfachten Betrachtung unterzogen werden können. Bei diesen weit verbreiteten, sog. „Allerweltsvogelarten“ kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes erfolgt (Regelvermutung).

Die Artentabelle wird seitens des LfU regelmäßig überprüft und ggf. bei neueren Erkenntnissen fortgeschrieben (aktuell aufgrund der Fortschreibung der Roten Liste Vögel Bayern und Deutschland um 5 weitere Vogelarten).

Wenn im konkreten Einzelfall aufgrund einer besonderen Fallkonstellation eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren dieser weitverbreiteten und häufigen Vogelarten von einem Vorhaben betroffen sein können, sind diese Arten ebenfalls als zu prüfende Arten gelistet.

Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

Anhand der unten dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste zur Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form (z.B. in Form der ausgefüllten Listen) in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.

Abschichtungskriterien (Spalten am Tabellenanfang):

Schritt 1: Relevanzprüfung

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

- X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Bayern vorhanden (k.A.)
- 0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfiler nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

- X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt
oder keine Angaben möglich (k.A.)
- 0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art:

- X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können
- 0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit „0“ bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können von einer weiteren detaillierten Prüfung ausgeschlossen werden.

Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

Schritt 2: Bestandsaufnahme

NW: Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

- X** = ja
- 0** = nein

PO: potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

- X** = ja
- 0** = nein

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen *eines der* o.g. Kriterien mit „X“ bewertet wurde, werden der weiteren saP (s. Anlage 1, Mustervorlage) zugrunde gelegt.

Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in der saP entbehrlich.

Weitere Abkürzungen:

RLB: Rote Liste Bayern:

Alle bewerteten Arten der Roten Liste gefährdeter Tiere werden gem. LfU 2016 einem einheitlichen System von Gefährdungskategorien zugeordnet (siehe folgende Übersicht).¹

¹ LfU 2016: [Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns](#) – Grundlagen.

Kategorie	Bedeutung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
♦	Nicht bewertet (meist Neozoen)
–	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

Die in Bayern gefährdeten Gefäßpflanzen werden folgenden Kategorien zugeordnet²:

Gefährdungskategorien	
0	ausgestorben oder verschollen (0* ausgestorben und 0 verschollen)
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen
R	extrem selten (R* äußerst selten und R sehr selten)
V	Vorwarnstufe
•	ungefährdet
••	sicher ungefährdet
D	Daten mangelhaft

RLD: Rote Liste Tiere/Pflanzen Deutschland gem. BfN³:

Symbol	Kategorie
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
♦	Nicht bewertet

Bei der Angabe des jeweiligen Gefährdungsstatus einer Art ist jeweils auf die aktuellen Ausgaben der entsprechenden Roten Listen Bezug zu nehmen. Diese sind auf den Webseiten des [Bundesamts für Naturschutz](#) und des [Bay. Landesamts für Umwelt](#) veröffentlicht.

sg: streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

² LFU 2003: [Grundlagen und Bilanzen](#) der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns.

³ Ludwig, G. e.a. in: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Schriftenreihe des BfN 70 (1) 2009 (https://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/roteliste/Methodik_2009.pdf).

A Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**Tierarten:**

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
Fledermäuse									
0					Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	3	2	x
0					Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x
0					Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	x
0					Fransenfledermaus	Myotis nattereri	-	-	x
0					Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2	x
0					Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	2	V	x
0					Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	-	V	x
0					Großes Mausohr	Myotis myotis	-	V	x
0					Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	V	x
0					Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	x
0					Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	x
0					Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	D	x
0					Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	3	G	x
0					Nymphenfledermaus	Myotis alcaethoe	1	1	x
0					Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	-	-	x
0					Wasserrfledermaus	Myotis daubentoni	-	-	x
0					Zweifelfledermaus	Vespertilio murinus	2	D	x
		x		x	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x
Säugetiere ohne Fledermäuse									
0					Biber	Castor fiber	-	V	x
0					Feldhamster	Cricetus cricetus	1	1	x
0					Fischotter	Lutra lutra	3	3	x
0					Haselmaus	Muscardinus avellanarius	-	G	x
0					Luchs	Lynx lynx	1	2	x
0					Wildkatze	Felis silvestris	2	3	x
Kriechtiere									
0					Europ. Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	1	1	x
0					Schlingnatter	Coronella austriaca	2	3	x
0					Zauneidechse	Lacerta agilis	V	V	x
Lurche									
0					Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	1	3	x
0					Gelbbauchunke	Bombina variegata	2	2	x
0					Kammolch	Triturus cristatus	2	V	x
0					Kleiner Wasserfrosch	Pelophylax lessonae	D	G	x
0					Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	3	x
0					Kreuzkröte	Bufo calamita	2	V	x

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
	0				Laubfrosch	Hyla arborea	2	3	x
0					Moorfrosch	Rana arvalis	1	3	x
0					Springfrosch	Rana dalmatina	3	-	x
0					Wechselkröte	Pseudepidalea viridis	1	3	x

Libellen

0					Östliche Moosjungfer	Leucorrhinia albifrons	1	2	x
0					Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	1	3	x
0					Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	2	3	x
0					Grüne Flussjungfer	Ophiogomphus cecilia	V	-	x

Käfer

0					Großer Eichenbock	Cerambyx cerdo	1	1	x
0					Breitrand	Dytiscus latissimus	1	1	x
0					Eremit	Osmoderma eremita	2	2	x

Tagfalter

0					Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	2	2	x
0					Kleiner Maivogel	Euphydryas maturna	1	1	x
0					Quendel-Ameisenbläuling	Phengaris [Maculinea] arion	2	3	x
	0				Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris [Maculinea] nausithous	V	V	x
0					Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris [Maculinea] teleius	2	2	x
0					Gelbringfalter	Lopinga achine	2	2	x
0					Flussampfer-Dukatenfalter	Lycaena dispar	-	3	x
0					Apollo	Parnassius apollo	2	2	x
0					Schwarzer Apollo	Parnassius mnemosyne	2	2	x

Nachtfalter

0					Heckenwollfalter	Eriogaster catax	1	1	x
0					Haarstrangwurzeleule	Gortyna borellii	1	1	x
0					Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V	-	x

Schnecken

0					Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	1	1	x
---	--	--	--	--	--------------------------	-------------------	---	---	---

Muscheln

0					Bachmuschel, Gemeine Flussmuschel	Unio crassus	1	1	x
---	--	--	--	--	--------------------------------------	--------------	---	---	---

Gefäßpflanzen:

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Dicke Trespe	Bromus grossus	1	1	x
0					Europäischer Frauenschuh	Cypripedium calceolus	3	3	x
0					Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris	2	2	x
0					Kriechender Sellerie	Helosciadium repens	2	1	x
0					Sand-Silberscharte	Jurinea cyanoides	1	2	x
0					Prächtiger Dünnfarn	Trichomanes speciosum	R	-	x

B Vögel**Nachgewiesene Brutvogelarten in Bayern (2005 bis 2009 nach RÖDL et al. 2012) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste**

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
		0	x		Amsel*)	Turdus merula	-	-	-
0					Auerhuhn	Tetrao urogallus	1	1	x
		0	x		Bachstelze*)	Motacilla alba	-	-	-
0					Bartmeise	Panurus biarmicus	R	-	-
	0				Baumfalke	Falco subbuteo	-	3	x
	0				Baumpieper	Anthus trivialis	2	3	-
	0				Bekassine	Gallinago gallinago	1	1	x
0					Beutelmeise	Remiz pendulinus	V	-	-
0					Bienenfresser	Merops apiaster	R	-	x
	0				Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	-	-
	0				Blässhuhn*)	Fulica atra	-	-	-
0					Blaukehlchen	Luscinia svecica	-	-	x
	0	x			Blaumeise*)	Parus caeruleus	-	-	-
	0				Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	3	-
0					Brachpieper	Anthus campestris	0	1	x
	0				Braunkehlchen	Saxicola rubetra	1	2	-
		0	x		Buchfink*)	Fringilla coelebs	-	-	-
		0	x		Buntspecht*)	Dendrocopos major	-	-	-
0					Dohle	Corvus monedula	V	-	-
0					Dorngrasmücke	Sylvia communis	V	-	-
0					Drosselrohrsänger	Acrocephalus arundinaceus	3	-	x
		0	x		Eichelhäher*)	Garrulus glandarius	-	-	-
0					Eiderente*)	Somateria mollissima	n.b.	-	-
0					Eisvogel	Alcedo atthis	3	-	x
		0	x		Elster*)	Pica pica	-	-	-
0					Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	-	-
0					Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	-
0					Feldschwirl	Locustella naevia	V	3	-
		x	x		Feldsperling	Passer montanus	V	V	-
0					Fichtenkreuzschnabel*)	Loxia curvirostra	-	-	-
0					Fischadler	Pandion haliaetus	1	3	x
0					Fitis*)	Phylloscopus trochilus	-	-	-
0					Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	3	-	x
0					Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	1	2	x
0					Gänsesäger	Mergus merganser	-	V	-
		0	x		Gartenbaumläufer*)	Certhia brachydactyla	-	-	-
0					Gartengrasmücke*)	Sylvia borin	-	-	-
0					Gartenrotschwarz	Phoenicurus phoenicurus	3	V	-

Gemeinde Röttenbach BPl Nr. 14 „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Gebirgsstelze ¹⁾	Motacilla cinerea	-	-	-
0					Gelbspötter	Hippolais icterina	3	-	-
0					Gimpel ¹⁾	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-
		0	x		Girlitz ²⁾	Serinus serinus	-	-	-
		x	x		Goldammer	Emberiza citrinella	-	V	-
0					Graumammer	Miliaria calandra	1	V	x
0					Graugans	Anser anser	-	-	-
0					Graureiher	Ardea cinerea	V	-	-
0					Grauschnäpper ¹⁾	Muscicapa striata	-	V	-
0					Grauspecht	Picus canus	3	2	x
0					Großer Brachvogel	Numerius arquata	1	1	x
		0	x		Grünfink ¹⁾	Carduelis chloris	-	-	-
0					Grünspecht	Picus viridis	-	-	x
0					Habicht	Accipiter gentilis	V	-	x
0					Halsbandschnäpper	Ficedula albicollis	3	3	x
0					Haselhuhn	Bonasa bonasia	3	2	-
0					Haubenlerche	Galerida cristata	1	1	x
0					Haubenmeise ¹⁾	Parus cristatus	-	-	-
0					Haubentaucher	Podiceps cristatus	-	-	-
		0	x		Hausrotschwanz ²⁾	Phoenicurus ochruros	-	-	-
		x	x		Hausperling	Passer domesticus	V	V	-
0					Heckenbraunelle ¹⁾	Prunella modularis	-	-	-
0					Heidelerche	Lullula arborea	2	V	x
0					Höckerschwan	Cygnus olor	-	-	-
0					Hohltaube	Columba oenas	-	-	-
0					Jagdhasen ¹⁾	Phasianus colchicus	n.b.	-	-
0					Kanadagans	Branta canadensis	n.b.	-	-
0					Karmingimpel	Carpodacus erythrinus	1	-	x
0					Kernbeißer ¹⁾	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-
0					Kiebitz	Vanellus vanellus	2	2	x
0					Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3	-	-
		0	x		Kleiber ¹⁾	Sitta europaea	-	-	-
0					Kleines Sumpfhuhn	Porzana parva	n.b.	3	x
0					Kleinspecht	Dendrocopos minor	V	V	-
0					Knäkente	Anas querquedula	1	2	x
		0	x		Kohlmeise ¹⁾	Parus major	-	-	-
0					Kolbenente	Netta rufina	-	-	-
0					Kolkrabe	Corvus corax	-	-	-
0					Kormoran	Phalacrocorax carbo	-	-	-
0					Krickente	Anas crecca	3	3	-
0					Kuckuck	Cuculus canorus	V	V	-

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
	0				Lachmöwe	Larus ridibundus	-	-	-
0					Löffelente	Anas clypeata	1	3	-
		x	x		Mauersegler	Apus apus	3	-	-
		x	x		Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	x
		x	x		Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	3	-
	0				Misteldrossel ^{*)}	Turdus viscivorus	-	-	-
0					Mittelspecht	Dendrocopos medius	-	-	x
			0	x	Mönchsgrasmücke ^{*)}	Sylvia atricapilla	-	-	-
0					Nachtigall	Luscinia megarhynchos	-	-	-
0					Nachtreiher	Nycticorax nycticorax	R	2	x
	0				Neuntöler	Lanius collurio	V	-	-
	0				Ortolan	Emberiza hortulana	1	3	x
	0				Pirol	Oriolus oriolus	V	V	-
0					Purpurreiher	Ardea purpurea	R	R	x
		0	x		Rabenkrähe ^{*)}	Corvus corone	-	-	-
0					Raubwürger	Lanius excubitor	1	2	x
		x	x		Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	3	-
	0				Raufußkauz	Aegolius funereus	-	-	x
	0				Rebhuhn	Perdix perdix	2	2	-
	0				Reihente ^{*)}	Aythya fuligula	-	-	-
		0	x		Ringeltaube ^{*)}	Columba palumbus	-	-	-
	0				Rohrhammer ^{*)}	Emberiza schoeniclus	-	-	-
0					Rohrdommel	Botaurus stellaris	1	3	x
0					Rohrschwirl	Locustella luscinioides	-	-	x
0					Rohrweihe	Circus aeruginosus	-	-	x
		0	x		Rotkehlchen ^{*)}	Erithacus rubecula	-	-	-
	0				Rotmilan	Milvus milvus	V	V	x
0					Rotschenkel	Tringa totanus	1	3	x
0					Saatkrähe	Corvus frugilegus	-	-	-
0					Schellente	Bucephala clangula	-	-	-
0					Schilfrohrsänger	Acrocephalus schoenobaenus	-	-	x
0					Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	V	-	-
	0				Schleiereule	Tyto alba	3	-	x
0					Schnatterente	Anas strepera	-	-	-
	0				Schwanzmeise ^{*)}	Aegithalos caudatus	-	-	-
0					Schwarzhalstaucher	Podiceps nigricollis	2	-	x
0					Schwarzkehlchen	Saxicola torquata	V	-	-
0					Schwarzkopfmöwe	Larus melanocephalus	R	-	-
0					Schwarzmilan	Milvus migrans	-	-	x
	0				Schwarzspecht	Dryocopus martius	-	-	x
0					Schwarzstorch	Ciconia nigra	-	-	x

Gemeinde Röttenbach BPl Nr. 14 „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	R	-	
0					Seidenreier	<i>Egretta garzetta</i>	n.b.	-	x
0					Singdrossel ¹⁾	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	-
0					Sommergoldhähnchen ¹⁾	<i>Regulus ignicapillus</i>	-	-	-
0					Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	-	x
0					Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	1	3	x
0					Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	-	-	x
	0		x		Star ¹⁾	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	-
0					Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	3	3	x
0					Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1	-
	0		x		Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	-	-
0					Stockente ¹⁾	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	-	-
	0		x		Straßentaube ¹⁾	<i>Columba livia f. domestica</i>	n.b.	-	-
0					Sumpfmeise ¹⁾	<i>Parus palustris</i>	-	-	-
0					Sumpfrohrsänger ¹⁾	<i>Acrocephalus palustris</i>	-	-	-
0					Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	-	-	-
0					Tannenhäher ¹⁾	<i>Nucifraga caryocatactes</i>	-	-	-
0					Tannenmeise ¹⁾	<i>Parus ater</i>	-	-	-
0					Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	-	V	x
0					Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	-	-	-
0					Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	V	3	-
0					Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	1	3	x
	0		x		Türkentaube ¹⁾	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-	-
		x	x		Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	x
0					Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	2	2	x
0					Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	1	1	x
0					Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	V	V	x
0					Uhu	<i>Bubo bubo</i>	-	-	x
	0		x		Wacholderdrossel ¹⁾	<i>Turdus pilaris</i>	-	-	-
0					Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	3	V	-
0					Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	2	2	x
0					Waldbaumläufer ¹⁾	<i>Certhia familiaris</i>	-	-	-
0					Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	-	-	x
0					Waldlaubsänger ¹⁾	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	2	-	-
0					Waldohreule	<i>Asio otus</i>	-	-	x
0					Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	-	V	-
0					Waldwasserläufer	<i>Tringa ochropus</i>	R	-	x
0					Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	-	-	x
0					Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	-
0					Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	3	V	-
0					Weidenmeise ¹⁾	<i>Parus montanus</i>	-	-	-

ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz 2019

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	-	3	x
	0				Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	1	2	x
	0				Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	V	3	x
0					Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	1	3	x
	0				Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	1	2	-
	0				Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-	-
0					Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	R	2	x
	0				Wintergoldhähnchen ^{*)}	<i>Regulus regulus</i>	-	-	-
		0	x		Zaunkönig ^{*)}	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	-
	0				Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	1	3	x
		0	x		Zilpzalp ^{*)}	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-
0					Zippammer	<i>Emberiza cia</i>	R	1	x
0					Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	1	2	x
0					Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	2	V	x
	0				Zwergtaucher ^{*)}	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	-	-	-

^{*)} weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Vgl. Abschnitt „Relevanzprüfung“ der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

7.3 Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon in Vomhundert für Besuchersätze
1.	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	–
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstiges Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung	10
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohnung	20
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stellplatz je Wohnung	–
1.5	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2	75
1.6	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.7	Schwestern-/ Pflegerwohnheime	1 Stellplätze Stellplatz je 2 Betten, mindestens 3	10
1.8	Arbeitnehmerwohnheime	1 Stellplätze Stellplatz je 4 Betten, mindestens 3	20
1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mindestens 3	50
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stellplatz je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.11	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mindestens 3 Stellplätze	50
1.12	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 3	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² Nf ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² Nf ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V) ²⁾ , mindestens 2 je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² NF (V) ²⁾	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	SonstigeStätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Gemeindekirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
4.4	Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 20 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Squashanlagen	2 Stellplätze je Court	–
5.11	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.12	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.13	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.14	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsstätten	1 Stellplatz je 20 m ² Nf ¹⁾ Verstand. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von lokaler Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² Nf ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Grundschulen, Schulen für Lernbehinderte	1 Stellplatz je Klasse	–
8.2	Hauptschulen, sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stellplatz je 15 Schüler	–
8.4	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.5	Tageseinrichtungen für Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2	–
8.6	Jugendfreizeitheim und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² Nf ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² Nf ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ³⁾	–
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1500 m ² Grundstücksfläche, aber mindestens 10	–

¹⁾ [Amtl. Anm.]: NF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

²⁾ [Amtl. Anm.]: NF (V) = Verkaufszfläche

³⁾ [Amtl. Anm.]: Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

7.4 Bebauungsplan „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ (06.1997)
Planfassung:



PLANZEICHEN:

Freizeitanlagen:

Art der landlichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 11 des BauNVO)

Mit der landlichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 11 des BauNVO)

Freizeitanlagen:

GEZ Geschütztes Grün

GRZ Geschütztes Grün

Z Zahl der zulässigen Vollparzellen als Höchstanzahl

Th 100 Maximal zulässige Fläche, gemessen über der Vorfläche der angrenzenden Freizeitanlage

Einzelne Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB, §§ 12 und 23 des BauNVO)

1 offene Grünanlage

2 mit Baum- oder Strauch

3 mit Einzel- und Gruppenbauanlag

Wasser:

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 des BauGB)

Verkehrsverfahrsfläche

Verkehrsplanungslinie

Landwirtschaftlicher Weg

F Fahweg

von Bauren, Herden u. a. mit einer Höhe von 5,00 m über der Vorfläche (Verkehrsfläche)

Gefällelinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 5 des BauGB)

Öffentliche Grundfläche (Verkehrsfläche)

Lebenszone Bereiche von Hauptgrundflächen (Gefälle)

Prägnanz, Naturerfahrung, Mahdflächen und Flächen für Mahdgeräte, von Grünflächen und Flächen von Grünflächen von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 3 des BauGB)

Anpflanzung von Strauchbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 des BauGB)

Anpflanzung von Bäumen in Gruppenform (ohne Standortbindung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 des BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Strauchern als Heckenbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 des BauGB)

Städteplanzeichen:

Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 Nr. 4 und 22 des BauGB)

Graben

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 des BauGB)

Abgrenzung eines landwirtschaftlichen Anwesens (Mittelbauweise) (§ 9 Abs. 4 Nr. 11 des BauGB)

Hauptfahrschneise (§ 9 Abs. 4 Nr. 6 des BauGB) v. m. Art 28 des BauGB

SEU-PO 20°-10° Bereich, Polwinkel Durchbiegung zwischen 20° und 41° (§ 9 Abs. 4 des BauGB i. V. m. Art 28 des BauGB)

unregelmäßige Neigungswinkel, hier A

NEIGUNGSWINKEL	
0°-10°	0,00-0,17
11°-20°	0,19-0,36
21°-30°	0,38-0,54
31°-40°	0,56-0,73
41°-50°	0,75-0,92
51°-60°	0,94-1,11
61°-70°	1,13-1,30
71°-80°	1,32-1,49
81°-90°	1,51-1,68

Hilfszeichen:

bestimmtes Gelände

offizielle Leitung

1,0 m

Versenkung

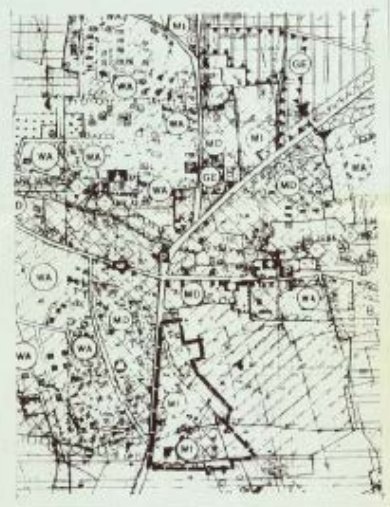
bestimmte Grundabgrenzung

Abwasserbeseitigung:

Aufbauweise Oberflächennasser der Dachflächen von Neubauten ist bei geeigneten topographischen Verhältnissen auf dem Grundstück zur Versenkung zu tätigen. Ein Überlauf für die eventuelle Kanalüberfüllung ist vorzusehen. Die Abwasser-Erhaltung ist dem Vorhaben unter einer Strafbewehrung und zulässig. Die Nachweis ist im Rahmen des Abwasserbeseitigungsvorganges oder des Vorhabens nach Art. 70 des BauGB vorzulegen.

Alternative Energie:

Anlagen zu erneuerlicher Stromerzeugung bzw. zur Energieerzeugung sind genehmigungsfrei, sie müssen allerdings sicherzustellen, dass sie genehmigungsfrei sind.



Genehmigung:

Der Entwurf hat in seiner Sitzung am 09.04.1987 die Aufhebung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 12 Abs. 1 des BauGB (Verfahren: Verwaltungsverfahren).

Röttenbach, 10.08.2000

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 12 Abs. 2 des BauGB vom 10. Dezember 1988 bis 07. Januar 1987 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23. November 1988 öffentlich bekanntgemacht und dem Hinweis, dass Anzeigen während dieser Auslegung zugelassen werden können, zu dem Entwurf des Bebauungsplans werden die Bürger öffentliche Beiträge in der Zeit vom 10. Dezember 1988 bis 07. Januar 1987 einbringen.

Röttenbach, 10.08.2000

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat im Beschlusse vom 14.04.1987 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.1987 gem. § 12 Abs. 1 des BauGB als Befreiung beschlossen.

Röttenbach, 10.08.2000

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 10.08.2000 gem. § 19 Abs. 3 des BauGB verbindlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Röttenbach, 28.10.2000

1. Bürgermeister

BBP / GOP „PFFAFFENWEG/HOLZBRUCKWEG“

GEMEINDE RÖTTENBACH

LANDKREIS ROTH

13.08.2003

BEZUGS-NR. 14, 07, 10, 55
GEHEMT
14.10.00
14.08.00

SIPOS

ARCHITECTUR & ENDTPLANUNG

WET Kipms

KINGSTRASSE 3
91126 SCHWABACH
TEL. 0914/9301

Textliche Festsetzungen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr 1 BauGB)**

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet (MI)“ gem. (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

1.1.1 **Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet (§ 1 BauNVO)**

- Tankstellen (§ 6 [2] Nr 7 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 [5] BauNVO).
- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 6 [3] BauNVO) sind nicht zulässig (§1 [6] Nr 1 BauNVO).

1.2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB), (§§ 16-20 BauNVO)**

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs.1 BauNVO (Grundflächenzahl (GRZ): 0,6, Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschoßzahl, die überbaubare Fläche, der Nachweispflicht für Stellplätze sowie der Größe der Grundstücke im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.2.2 Die höchstzulässige Anzahl und Art der Vollgeschosse sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung und in der Zeichenerklärung als Festsetzung vermerkt. Geschosse im Dachraum, die keine Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 [4] BayBO sind, werden bei der Ermittlung der GFZ nicht berücksichtigt (§ 20 [3] BauNVO).

1.3 **Bauweise (§ 22 BauNVO) und Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO)**

1.3.1 Grundsätzlich gilt für das gesamte Baugebiet die offene Bauweise gemäß § 22 [2] BauNVO mit der Einschränkung, daß ausschließlich entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone Einzelhäuser bzw. Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind mit folgenden Abweichungen:

1.3.1.1 daß Garagen nach Pkt. 1.6 der weiteren textlichen Festsetzungen im Rahmen des Art. 7 [4] BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, insoweit wird die Grenzbebauung festgesetzt.

1.3.2 Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften des Art. 6 Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

1.3.3 Die maximal zulässigen Traufhöhen werden in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planblatt festgesetzt, gemessen am höchsten Schnittpunkt mit der zugeordneten Erschließungsfläche.

1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)**

Die im Planblatt eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB)**

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB)

- 1.6.1 Pro neugeschaffener Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 1.6.2 Die Anzahl der Stellplätze sind bei Gewerbebetrieben gemäß der Rechtsverordnung zum Art. 55 der BayBO "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" im Bek v. 12.2.1978 (MABl S. 181) auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 1.6.3 Die Höhe der Stellplatzablösegebühr ergibt sich aus der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Röttenbach in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.6.4 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist im Sinne des § 9 [1] Nr. 22 BauGB unzulässig mit der Ausnahme, daß bei Umnutzung von gewerblichen Anwesen eines der bisherigen Nebengebäude als Garage umgenutzt werden kann.
- 1.6.5 Stellplätze auf dem Grundstück sind, wenn nicht anders dargestellt, nur bis zur gartenseitigen Baugrenze zulässig.
- 1.6.6 Stellplätze sind so zu gestalten, daß das dort anfallende Oberflächenwasser versickern kann.

1.7 Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB)

- 1.7.1 In den Sichtfeldern an den Ortsstraßen zur Bundesstraße B 2 (5,00 m/70,00 m) und in den Einmündungsbereichen der Grundstückszufahrten in die Bundesstraße (3,00 m/70,00 m), jeweils gemessen in der Achse der untergeordneten Zufahrt und am Fahrbahnrand der Bundesstraße) sind Anpflanzungen, Aufschüttungen, Anhäufungen und sonstige Gegenstände, die höher sind als 0,80 m über OK Fahrbahn unzulässig; hochstämmige Bäume dürfen gepflanzt werden.
- 1.7.2 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile der Ortsdurchfahrt werden keine unmittelbaren Zufahrten zur Bundesstraße 2 zugelassen.
- 1.7.3 Die Anzahl der Zufahrten werden auf maximal 2 pro Grundstück begrenzt. Die Breite der Zufahrten darf 6,0 m nicht überschreiten. Das straßenbegleitende öffentliche Grün kann in diesen Bereichen unterbrochen werden.
- 1.7.4 Die Pflanzungen entlang Bundesstraße und den Ortsstraßen sind mit dem Straßenbauamt bzw. mit der Gemeinde Röttenbach abzustimmen.
- 1.7.5 Bei eventuellen Teilungen der Grundstücksflächen hat die Erschließung der nicht von den Gemeindestraßen begrenzten Flächen intern über Privatwege zu erfolgen.

1.8 Fußbodenhöhe, Anschluß an natürliches Gelände (§ 9 [2] BauGB)

- 1.8.1 Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf maximal 30 cm über der an der Grundstücksgrenze gemessenen mittleren Höhe der Erschließungsstraße liegen.
- 1.8.2 Stützmauern zur Sicherung von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Sicherung von Hauseingängen zulässig.

1.9 Anschluß der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a, b BauGB)

- 1.9.1 An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber der landwirtschaftlichen - oder forstwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten.

1.10 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen (§ 9 Abs. [1] Nr. 4 BauGB, § 14 [1] BauNVO)

1.10.1 Nebenanlagen, bei Wohnnutzung

1.10.1.1 Gartenhäuschen und Fahrradunterstellräume dürfen als einzelstehende, als mit dem Nachbarn zusammengebaute oder als an das Wohnhaus angebaute bauliche Anlagen errichtet werden.

1.10.1.2 Die Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von maximal 2,50 x 3,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird einheitlich mit 2,00 m festgesetzt, Dachvorsprünge bis höchstens 20 cm sind zulässig.

1.10.1.3 Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

1.10.1.4 Nebengebäude, die an das Wohnhaus angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

1.10.2 Nebenanlagen bei gewerblicher Nutzung

1.10.1.2 Nebenanlagen, soweit für gewerbliche Nutzung erforderlich, sind auch mit größeren Grundflächen und Gebäudehöhen zulässig. Sie sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einzelfall mit der Gemeinde abzustimmen.

1.11 Emissionen/Immissionen (§ 9 [1] Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Da bei der Berechnung der durch die Bundesstraße B 2 hervorgerufenen Verkehrsgeräuschimmissionen eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 festgestellt wurde, ist bei An- und Neubauten sowie Umnutzungen auf den Bauparzellen des Planungsgebietes ein Schallschutznachweis mit dem Bauantrag zu führen.

1.12 Grundwasserschutz (§ 9 [1] Nr. 16 BauGB)

1.12.1 Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 98 [1] Nr 1 BayBO i.V.m. § 9 [4] BauGB)****2.1. Dächer**

- 2.1.1** Für Hauptgebäude sind grundsätzlich nur Satteldächer und Pultdächer mit den jeweiligen in den Nutzungsschablonen angegebenen Dachneigungen zulässig.
- 2.1.2** Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 50 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren, gestattet. Freiauskragende sichtbare und verschaltete Pfetten und Sparren am Ortgang dürfen max. 20 cm und an der Traufe max 50 cm betragen.
- 2.1.3** Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp-, und Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge (einer Dachseite) aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Satteldachgauben sind bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 1,50 m und Schleppgauben bis zu einer maximalen Breite von insgesamt 2,50 m zulässig.
- Die Firstoberkante der Satteldachgauben bzw. die Oberkante der Dachfläche von Schleppgauben müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,00 m betragen.
- 2.1.4** Die Dachflächen der Gebäude sind in rotem Farbton mit Ton- oder Betonsteinen einzudecken. Schlepp- und Satteldachgauben sind mit dem gleichen Material einzudecken, wie das Hauptdach.
- 2.1.5** Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.6** Liegende Belichtungsfenster sind mit einer Gesamtfläche von maximal 2,0 m² pro Seite zulässig. Solarzellen und -kollektoren sind bis zu einer maximalen Fläche von 1/3 der Dachflächenseite gestattet. Der Abstand vom Ortgang beträgt mindestens 0,50 m für Dachfenster und Solarzellen und -kollektoren.

2.2 Anbauten

- 2.2.1** Anbauten mit einer Tiefe über 1,20 m müssen sich nach dem bestehenden Gebäude richten. Dächer von Anbauten sind in Form, Neigung Traufhöhe und -ausbildung, sowie Material dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die Gesamtbreite darf 4/7 der jeweiligen Hausseite nicht übersteigen. Die maximale Firsthöhe ist die des bestehenden Hauptdaches.
- 2.2.2** Zwerchhäuser bis zu einer Tiefe von 1,20 m und bis zu einer Breite von 1/3 der gesamten Hausbreite sind zugelassen. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen, vom First mindestens 1,00 m. Satteldächer von Zwerchhäusern müssen sich der Dachneigung des Hauptdaches angleichen.
- 2.2.3** Freiauskragende Balkone sind nicht statthaft.

2.3 Garagen

- 2.3.1** Vor neu zu errichtenden Garagen ist ein zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht einzufriedender Stauraum von mindestens 5 m auf dem Privatgrundstück einzuhalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m als Pflanzstreifen festgesetzt.
- 2.3.2** Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist untersagt. Offene Carports in Massivholzbauweise sind ersatzweise zulässig.

2.3.3 Dächer von Einzel- oder Doppelgaragen sind auszubilden:

- als Satteldach, Dachneigung mindestens 45° oder
- in der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude.

Bei Einbeziehung unter das Hauptdach muß mindestens die Dachfläche der Straßenseite die gleiche Neigung wie die des Hauptdaches erhalten.

Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufenausbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richten sich Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.

2.4 Fenster und Türen

2.4.1 Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite, zulässig. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von über 1,00 m ist eine Gliederung erforderlich. Sonderformen im Bereich der Giebel sind zulässig.

2.4.2 Schaufenster sind als stehendes Rechteck, mindestens jedoch in quadratischer Form auszubilden und nur im Erdgeschoß zulässig. Maßstab und Proportion der darüberliegenden Fassade sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Summe der Öffnungen darf zwei Drittel der Gebäudefront nicht überschreiten. Die Einzelöffnungen sind durch mind. 0,30 m breite Mauerpfeiler voneinander zu trennen. Schaufensterkonstruktionen können in Holz oder Metall (Oberfläche weiß oder braun zu streichen) hergestellt werden. Die Brüstungshöhe muß mindestens 0,30 m betragen. Die Glasflächen müssen mindestens 12 cm hinter die Außenwand zurückversetzt sein.

2.5 Fassaden

2.5.1 Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochenes Weiß, jedoch keine reinweißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

2.5.2 Die Außenwände sind, soweit sie nicht aus Naturstein bestehen, mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich, Spritzputz oder Kratzputz zu versehen. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.

Fassadenverkleidungen mit glasierten Spaltriemchen, Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Asbestzement- oder Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material dürfen nicht angebracht werden.

Für Steinsockel an Außenwänden sowie für Verkleidungen im Bereich von Ladenfenstern können Materialien aus unpoliertem Naturstein verwendet werden.

2.5.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als:

- vertikale Holzlattung,
- gemauerte Brüstung, verputzt und
- aus Stahl.

2.6 Einfriedungen (Art.98 [1] Nr. 4 BayBO i.V.m. §9 [4] BauGB)

2.6.1 Die Abgrenzung privater Flächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen, mit vertikalen Holzlattenzäunen (max. Höhe 0,8 m) ohne Sockelmauerwerk oder mit Hecken vor Maschendrahtzäunen (Hecke straßenseitig) erfolgen. Die Zaunhöhe darf hierbei 0,80 m, gemessen von der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

- 2.6.2** Seitliche Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind als Drahtgeflechtzäune in einer Höhe von max. 0.80 m oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig
- 2.6.3** Rabatten und Sockel sind bis zu einer Höhe von 15 cm über der Höhe der Erschließungsstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig. Sie sind im Gefälle der Erschließungsstraße anzugleichen.
- 2.7** **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig.
- 2.8** **Antennen**
Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig.
- 2.9.** **Werbeanlagen**
An Werbeanlagen, auch an diejenigen im Sinne des Art.72 Abs. 2 und 3 BayBO werden besondere Anforderungen gestellt:
- 2.9.1** Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden für Hinweisschilder und Vitrinen.
- 2.9.2** An jeder Gebäudefront darf grundsätzlich nur eine Werbeanlage angebracht werden. Ausnahmsweise darf aus berechtigten Gründen (z.B. Informationsbedürfnis des Verbrauchers) mit einer weiteren Werbeanlage auf die Leistung oder Ware des Betriebes hingewiesen werden.
Befinden sich in einem Gebäude mehrere wirtschaftliche Einheiten, gilt Punkt 2.9.2 für jede wirtschaftliche Einheit entsprechend.
Bei einer Gebäudefront von mehr als 15 m können Ausnahmen von Punkt 2.9.2 zugelassen werden
- 2.9.3** Werbeanlagen sind grundsätzlich so zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerks sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für werbemäßig genutzte Fensterflächen.
- 2.9.4** Werbeanlagen müssen im Erdgeschoßbereich unterhalb vorhandener Gurtgesimse angebracht werden. Für Werbeanlagen, die bei Neubauten im Bereich der Brüstungsfelder des ersten Obergeschosses plaziert werden und als Unterstützung der waagerechten Gliederungselemente dienen, können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.9.5** Kletterschriften sind unzulässig.
- 2.9.6** Werbeanlagen, die im rechten Winkel zur Gebäudewand angebracht werden (Nasenschilder) sind unzulässig. Historische oder historisierende handwerklich gefertigte Nasenschilder (Ausleger) können zugelassen werden.
- 2.9.7** Firmenschilder dürfen nur eine Größe von maximal 0.25 qm aufweisen. Werden mehrere derartige Schilder angebracht, so müssen sie zusammengefaßt und aufeinander abgestimmt werden.
- 2.9.8** Grelle Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbungen dürfen nicht angebracht werden. Einzelbuchstaben können indirekt beleuchtet werden.
- 2.9.9** Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, daß Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

2.10 Lagerhaltung

Die Lagerung von Verpackungen, Bierkästen usw. ist sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.

III Grünordnung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 [1]. Nr. 25 BauGB.

3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

3.2.1 Veränderungen im bestehenden Grünbestand dürfen nur in Abstimmung mit der Gemeinde getroffen werden.

3.2.2 Die Pflanzungen im Planungsgebiet sind zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

3.3 Pflanzgebote (§ 9 [1] Nr.25 b BauGB)

Die Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf Grundlage der heimischen, standortgerechten Vegetation durchzuführen. Es sollten die im Anhang beigefügten Artenauswahllisten verwendet werden.

3.3.1 An den im Planteil gekennzeichneten Stellen sind auf Privatgrund heimische Laubbäume möglichst aus dem Artenspektrum der beiliegenden Pflanzenliste zu pflanzen.

3.3.2 Im Süden des Bebauungsplanes ist auf Grundstück Fl.-Nr. 311/1 ist eine dichte Baum- und Strauchpflanzung vorgeschrieben. Der Baumanteil muß mindestens 30% der zu pflanzenden Gehölze betragen. Artenauswahl und Gliederung der Bepflanzung ist auf der Grundlage standortgerechter heimischer Vegetation durchzuführen. Es sind die im Anhang beigefügten Artenauswahllisten zu verwenden.

3.3.3 Unbebaute Bereiche

In den unbebauten Bereichen des Bebauungsplanes ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum, möglichst nach beiliegender Artenauswahlliste in einer mindestens 8 m² großen Pflanzscheibe zu pflanzen. Die Standortwahl ist freigestellt.

3.3.4 Fassaden

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit einer Kletterpflanze nach Artenauswahlliste zu bepflanzen.

3.3.5 Dächer

Flachdächer sind zu begrünen. Mindestanforderung: Extensivbegrünung mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation.

3.4 Freiflächengestaltungsplan

Für unbebaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen der Baueingabeplanung Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, Standorten, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze.

Die Kapazität von Regenrückhaltebecken oder Zisternen ist entsprechend der Frei- und Dachflächengestaltung nachzuweisen.

3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden elektrischen Versorgungsleitungen, Fernmeldeanlagen u.ä. zu beachten. Bei Unterschreitung im Einzelfall sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei Neuverlegung o.g. Leitungen ist der Mindestabstand zu geplanten oder vorhandenen Baumstandorten von seiten des Leitungsträgers einzuhalten oder bei Unterschreitung im Einzelfall entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

3.6 Pflanzlisten

zu verwendende Pflanzen:

3.6.1 Bäume (S = auch für den Straßenraum):

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche (S)
Prunus avium	- Vogelkirsche (S)
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche (S)
Quercus robur	- Stieleiche (S)
Sorbus aria	- Mehlbeere (S)
Sorbus aucuparia	- Eberesche (S)
Tilia cordata	- Winterlinde (S)

3.6.2 Obstbäume

Apfel	z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne	z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge,	Fränkische Hauszwetschge

3.6.3 Sträucher, auch für freiwachsende Hecken

Comus mas	- Kornelkirsche
Comus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cytisus scoparius	- Besenginster
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen ***
Ligustrum vulgare	- Liguster ***
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche ***
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball***

*** Diese Pflanzen sind giftig und daher zur Einfriedung von Kinderspielbereichen nicht geeignet.


3.6.4 Gehölzarten mit Kletterhilfe:

Polygonum aubertii	- Knöterich
Lonicera henryi	- Geißblatt
Lonicera x heckrottii	- Geißblatt
Clematis montana	- Waldrebe
Clematis vitalba	- Waldrebe
Clematis Hybriden	- Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

3.6.5 Gehölzarten ohne Kletterhilfe:

Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie

Begründung:

<p style="text-align: center;">BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN</p> <p style="text-align: center;">NR. 14 „PFAFFENWEG / HOLZBRUCKWEG“</p> <p style="text-align: center;">GEMEINDE RÖTTENBACH LANDKREIS ROTH</p>	
<p>SIPOS Architektur und Stadtplanung Dipl.-Ing. Veit Sipos Architekt Königstraße 3 Telefon 09122/2055 91126 Schwabach Telefax 09122/4512</p>	

Inhaltsverzeichnis

1.0 ALLGEMEINES	2
1.1 Beschlußfassung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
3.0 ANGABEN ZUM BESTAND	2
3.1 Nutzung	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Ortsbild	3
3.4 Grün	3
3.5 Immissionen	3
3.5.1 Belastungen des Baugebietes durch Geruchsmissionen:	3
3.5.2 Belastung des Baugebietes durch Verkehrsräusmissionen	4
4.0 PLANUNG	5
4.1 Planungsanlaß	5
4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele	5
4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen	5
4.3.1 Allgemeine Planungsabsichten	5
4.3.2 Nutzung / Ortsgestalt	6
4.3.3 Verkehrserschließung	7
4.3.4 Begrünung des Plangebietes	7
5.0 ABWÄGUNG	8
5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	8
5.2 Berücksichtigung der Belange der Bedürfnisse von Wohnen bzw. Gewerbe und Eigentumsbildung der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen	8
5.3 Die Belange der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	9
5.4 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.5 Belange der Wirtschaft	10
5.6 Belange der Landwirtschaft	10
5.7 Belange des Verkehrs	10
5.8 Sonstige Belange	10
5.8.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	10
6.0 BISHERIGER ABLAUF DER PLANUNG	11
6.1 konzeptionelle Phase	11
6.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung, 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	11
6.3 Öffentliche Auslegung, 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange	12

1.0 Allgemeines

1.1 Beschlußfassung

Der Gemeinderat von Röttenbach hat in seiner Sitzung vom 10. April 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 14 „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ beschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Röttenbach und wird nach Westen durch die Weißenburger Straße und nach Osten durch eine Bebauungszeile entlang des Pfaffenweges begrenzt. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich zwei mehrgeschossige Baukörper, die den Ortsabschluß Röttenbachs nach Süden bilden. Im Norden begrenzt der Pfaffenweg, der hier in die Weißenburger Straße einmündet das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich des 4,06 ha großen Planungsgebietes umfaßt im einzelnen die Flurstücke mit den Nummern:

311/1; 312; 312/1; 313; 314/1; 315/2; 340 (teilw.); 341/1; 341/2; 341; 342; 342/1; 343; 343/1; 344; 344/1; 345/2; 345/3; 346; 346/1; 346/2; 346/3; 346/4; 346/16; 847/3; 847/27; 847/28 (teilw.); 847/37;

2.0 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB größtenteils aus dem FNP entwickelt.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 314 und 315/2 sind im Flächennutzungsplan nicht als Mischbaufläche, sondern als Ackerland dargestellt. Da über diese, auch im Bebauungsplan nicht zu überbauende, Flächen jedoch die Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 313 verläuft ist die Einbindung dieses Bereiches in den Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB städtebaulich sinnvoll. Dementsprechend ist eine Änderung des FNP in diesem Bereich nicht notwendig.

3.0 Angaben zum Bestand

3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist entlang der Weißenburger Straße größtenteils und entlang des Pfaffenweges teilweise bebaut. Die bebauten Bereiche werden teils zum Wohnen, teils gewerblich genutzt. Die noch unbebauten Bereiche bestehen aus Gartenflächen oder erfahren eine landwirtschaftliche Nutzung.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Weißenburger Straße ausgehend über den Pfaffenweg und den Holzbruckweg erschlossen.

3.3 Ortsbild

Die vorherrschende Bebauung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist hauptsächlich durch zweigeschossige Baukörper mit überwiegend ausgebauten Dachgeschoß (E+I+D) geprägt. Als Dachform ist hier das Satteldach bestimmend. Im Süden des Planungsgebietes bestimmen zwei mehrgeschossige verschachtelte Baukomplexe, überwiegend mit Satteldach, die den Ortsrand darstellen, das Ortsbild. Die nördlich im und am Planungsgebiet liegenden Gebäude bestehen mehrheitlich aus zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach und Gewerbebauten (Lagerhalle, Wäscherei).

3.4 Grün

Die bebauten Bereiche des Plangebietes sind mehrheitlich von Privatgärten umgrenzt. Diese Gartenflächen, wie auch die im südöstlichen Bereich bestehenden Gärten, bestehen größtenteils aus Rasen- bzw. Wiesenflächen, die mit Obst- und Nadelgehölzen sowie Sträuchern durchsetzt sind. Wertvoller, schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Die unbebauten Bereiche werden fast ausschließlich, als Grünland, landwirtschaftlich genutzt. Ranken oder Gehölzgruppen an oder in der Feldflur bestehen nicht.

3.5 Immissionen

3.5.1 Belastungen des Baugebietes durch Geruchsmissionen:

Nördlich an den Geltungsbereich des Plangebietes grenzt ein Textilveredelungsbetrieb an. Zur Einstufung der Geruchsmissionen wurde der Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen. Dieser Abstandserlaß stellt eine verwaltungsinterne Weisung der obersten Landesbehörde an die Gewerbeaufsichtsbehörde dar und ist für die Träger der Bauleitplanung nicht verbindlich. Gemäß des Abstandserlasses könnte dieser Betrieb unter die Betriebsart „Garne bleichen mit Chlor u.a.“ eingestuft werden. Im Falle der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes müßte dann ein Abstand von 200 m eingehalten werden. Da jedoch der Bereich bis 150 m vom Betrieb ausgehend bereits bebaut ist (eine Neuüberplanung als Mischbaufläche findet im Bebauungsplan erst in einem Abstand von über 150 m statt), wird in diesem Fall von einer Gemengelage ausgegangen, die eine Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander gebietet. Ferner sind die Maßgaben für die bauplanungsrechtliche Ausweisung eines Mischgebietes nicht gültig. Aus diesen Gründen sind die vom Textilveredelungsbetrieb ausgehenden Geruchsmissionen für die in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen als nicht wesentlich störend einzustufen.

3.5.2 Belastung des Baugebietes durch Verkehrsgeräuschmissionen

Direkt westlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft die Weißenburger Straße (Bundesstraße B2). Die Gemeinde Röttenbach hat im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes im Norden Röttenbachs ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen, das als Richtlinie nun auch bei der Planung des Mischgebietes am südlichen Ortseingang der B2 verwendet wurde.

Anhand der durchgeführten schallimmissionsschutztechnischen Berechnungen wurden bei den Wohngebäuden entlang der B2 (in einem Abstand zur Fahrbahnmitte von 18m - 22m) Schallimmissionen von tags/nachts = 68/61 dB (A) ermittelt.

Die für ein Mischgebiet in der DIN 18005 festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgeräuschmissionen von tags/nachts von 60/50 dB (A) werden somit um 8/11 dB(A) überschritten.

Anhand der Isophondarstellung des Lärmschutzgutachtens wäre zu einer Einhaltung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet ohne Lärmschutzmaßnahmen ein Mindestabstand der Wohnbebauung von ca. 90 m zur Bundesstraße erforderlich. Ferner sind etwaige Emissionen von in einem Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben zu erwarten.

Da der Bereich entlang der Weißenburger Straße jedoch bebaut ist, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar.

Aus diesen Gründen wurde in den weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Neubauten wie auch bei An- und Umbauten an den bestehenden Baukörpern ein Schallschutznachweis mit dem Bauantrag gefordert. Hierdurch wird die Anwendung der zur Einhaltung der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrißgestaltung, Lärmschutzfenster usw. gewährleistet.

Passive Lärmschutzmaßnahmen als alleiniger Lärmschutz können an sich aus technischer Sicht nicht in Betracht gezogen werden, da der Außenwohnbereich (Terasse und Garten) nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes eine ähnliche Schutzwürdigkeit wie der Innenbereich besitzt und bei den bestehenden Schallimmissionen eine adäquate Nutzung des Außenwohnbereiches eingeschränkt wird.

Da jedoch die Verlegung der B2 durch den Bau einer Ortsumgehung bereits in Planung ist, kann von einer Reduzierung der Verkehrsgeräuschmissionen längerfristig ausgegangen werden.

Dementsprechend sind die von der Weißenburger Straße ausgehenden Verkehrsgeräuschmissionen für die in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen in absehbarer Zeit als nicht wesentlich störend einzustufen.

4.0 Planung

4.1 Planungsanlaß

Die Gemeinde Röttenbach möchte mit diesem Bebauungsplan durch Ausweisung eines Mischgebietes die Nachfrage nach Wohnbauflächen und Flächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe entlasten.

4.2 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechend dem § 1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) und insbesondere unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Im weiteren soll der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Bereitstellung von Bauflächen zur Bedarfsdeckung.
- Befriedigung von individuellen Nutzungsbedürfnissen durch das Ermöglichen differenzierter Bauformen, Grundstücksgrößen- und -zuschnitte.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch die Möglichkeit einer relativ hohen Grundstücksausnutzung.
- Regelung der verkehrlichen Situation und bedarfsgerechte Dimensionierung der Gebietserschließung.
- Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes durch Anordnung und Stellung der Baukörper zum Straßenraum.
- Begrünung des Planungsgebietes durch entsprechende Festsetzungen für den öffentlichen und privaten Raum.

Aus diesem Grunde wurden die überbaubaren Flächen in den noch unbebauten Bereichen in Form zusammenhängender Strukturen dargestellt.

4.3 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen

4.3.1 Allgemeine Planungsabsichten

Mit der Aufstellung des BBP/GOP „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ werden die o.g. Ziele verfolgt.

Durch ihn soll eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung des südöstlichen Bereiches der Gemeinde Röttenbach gewährleistet werden.

Das Planungsgebiet ist dafür besonders geeignet, da neben einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung auch die bestehende bauliche Nutzung dieser Fläche planungsrechtlich gesichert wird. In diesem Zusammenhang soll auch die Verkehrssituation in diesem Bereich neu geordnet werden.

Desweiteren wird durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung der hier gestalterisch mangelhafte Ortseingang durch die Maßnahme der Ortsrandeingrünung aufgewertet.

4.3.2 Nutzung / Ortsgestalt

Die Darstellung möglichst zusammenhängender überbaubarer Flächen in den noch unbebauten Bereichen des Planungsgebietes soll individuellen Nutzungsbedürfnissen in diesem Mischgebiet, besonders für Gewerbebetriebe gerecht werden und differenzierter Bauformen, Grundstücksgrößen- und zuschnitte ermöglichen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der Baunutzungsverordnung in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Für das Mischgebiet gelten in Anlehnung an DIN 18005 folgende Orientierungswerte zum Immissionsschutz:

- 55 dB (A) tags
- 45 dB (A) nachts

Durch den Bebauungsplan wird die Art der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt, um unangemessene Belastungen möglichst auszuschließen. So sind Tankstellen, die neben den unerwünschten Geruchsbelästigungen einen erhöhten Verkehr in diesem Bereich zur Folge hätten, unzulässig.

Die die Gestaltung der baulichen Anlagen betreffenden Festsetzungen wurden von der bestehenden Bebauung abgeleitet (vgl. hierzu auch Punkt 3.3 der Begründung).

Durch die Begrenzung der Traufhöhen wird eine nach Osten gestaffelte Höhenreduzierung erreicht, die bei einer zukünftigen Beplanung der östlich angrenzenden Fläche auch eine für Röttenbach typische zweigeschossige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zulassen würde. Dementsprechend wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf drei, bzw. im Osten des Plangebietes auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die erwünschte Gebäudestellung und dadurch bezweckte Raumbildung entlang der Straßen werden bei den noch unbebauten Bereichen Innenräume aus Privatgärten mit zusammenhängenden Grünstrukturen geschaffen. Aus diesem Grunde werden Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht als überbaubare Flächen dargestellt. Bestehende Baukörper werden demzufolge ausschließlich in ihrem Bestand gesichert.

4.3.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch drei Erschließungsansätze an die Weißenburger Straße angeschlossen. Die Erschließung greift im Süden den Holzbruckweg und im Norden den Pfaffenweg zur Verkehrserschließung des Baugebietes auf.

Da der Holzbruckweg, teilweise nur eine Breite von 4,0 m aufweist ist eine Einbahnregelung geplant, da eine Befahrbarkeit mit Lastkraftwagen in zwei Richtungen nicht realisierbar ist. Der Pfaffenweg weist in seinem bebauten Teilstück zwischen Weißenburger Straße und der neu geplanten Erschließungsstraße teilweise nur eine Breite von 4,5 m auf. Dementsprechend wird dieser Bereich für LKW- Durchgangsverkehr gesperrt und erhält einem Straßenquerschnitt von max. 4,75 m.

Aus diesem Grunde wird der, in beide Richtungen für Lkws befahrbare neue Erschließungsansatz, wie auch der südliche Teilbereich des Pfaffenweges, in einer Fahrgassenbreite von 5,5 m geplant. Die Dimensionierung wurde hier jeweils nach dem maßgeblichen Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit < 40 km/h vorgenommen. Dies entspricht einem Querschnitt von 5,50 m nach EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Die neue Erschließungsstraße, die zentral, ausgehend von der Weißenburger Straße, das Plangebiet in nordöstlicher Richtung durchkreuzt und in seiner Fortführung, dann als Sammelstraße, eine mögliche Baugebietserweiterung nach Osten gewährleistet erhält zusätzlich einem 1,5 m breiten Fußweg.

Im Plangebiet werden keine gesondert gekennzeichneten Stellplätze im Straßenraum dargestellt. Die für den Stellplatznachweis erforderlichen privaten oder gewerblichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die im Südosten des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Wege werden nachrichtlich übernommen.

4.3.4 Begrünung des Plangebietes

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Straßenraumeingrünung, durch Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksbereiche, durch konsequentes Freihalten der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie durch die Festsetzung einer Ortsrandbegrünung.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein sowohl quantitativ als auch qualitativ den Bedürfnissen an ein den heutigen Ansprüchen gerechtes Umfeld gewährleistet und die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend von einer Bebauung freigehalten. So sind Stellplätze und Garagen nicht in den in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Dadurch werden einerseits überdimensionierte Zufahrten vermieden und andererseits ein Mindestmaß an privaten Freiflächen erreicht. Durch die zusätzlichen Festsetzungen zur Pflanzdichte auf den unbebauten Grundstücksbereichen (vgl. Punkt 3.3.1 und 3.3.4 der weiteren textlichen Festsetzungen) wird ein ausreichender Umfang und eine ausreichende Qualität der Pflanzung gesichert.

Durch die Festsetzung der Ortsrandbepflanzung (vgl. Punkt 3.3.2 der weiteren textlichen Festsetzungen) für das Grundstück Fl.-Nr. 311/1 wird ein harmonischerer Übergang zwischen dem Siedlungskörper und der freien Landschaft durch die Eingrünung gewährleistet. Dem selben Grund folgend wird für die Grundstücke Fl.-Nr. 314 und 315/2 eine Bebaubarkeit ausgeschlossen.

Die Straßenraumeingrünung im südlichen Bereich des Pfaffenweges und der neu geplanten Erschließungsstraße wird durch beidseitig der Straße verlaufenden Grünstreifen unterschiedlicher Breite begrenzt und mit Straßenbäumen eingegrünt. Um eine Flexibilität in der Anbindung der variablen Bauparzellen zu gewährleisten werden die exakten Standorte der Bäume jedoch nicht festgeschrieben.

5.0 Abwägung

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Gesamtheit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung. Sie tragen ferner dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan regelt, im Rahmen der entsprechenden Planungs- und Fachgesetze, rechts- und allgemeinverbindlich die zulässige Nutzung der Grundstücke und bildet damit gleichzeitig die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet und in die Abwägung eingestellt:

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen liegt bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im wesentlichen innerhalb des durch die Baunutzungsverordnung regelmäßig zulässigen Rahmens. Der vorgegebene regelmäßig zulässige Rahmen läßt in der Verordnung ausdrücklich mögliche Einschränkungen, insbesondere nach § 1 Abs.5 BauNVO der zulässigen Nutzungen zu.

Die Möglichkeit zur Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs.5 BauNVO wurde vor allem dafür geschaffen, um unangemessene Belastungen durch die Planung frühzeitig ausschließen zu können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden. Insbesondere die, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinflussende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude sowie die Belange der Feuerwehr werden nicht beeinflusst.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht hervorgerufen, insbesondere ist eine über das regelmäßig zulässige Maß hinausgehende Versiegelung nicht vorgesehen.

5.2 Berücksichtigung der Belange der Bedürfnisse von Wohnen bzw. Gewerbe und Eigentumsbildung der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

Besonderes Augenmerk bei der Aufstellung des Bebauungsplanes galt der Befriedigung von unterschiedlichen Bedürfnissen an Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebietes. Die ermöglichten Bauformen sprechen in ihrer Heterogenität alle verschiedenen möglichen Nutzergruppen an.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Haus- und Wohnungsformen zulässig:

- Einzelhäuser und Doppelhäuser mit individuellen Grundstücksgrößen und -zuschnitten, an individuell zu bestimmender Lage im Erschließungssystem
- Kombinationen von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude

Durch die Heterogenität der zulässigen Gebäudegrößen ermöglicht der Bebauungsplan die Befriedigung von Wohn- bzw. Arbeitsbedürfnissen und fördert so die Eigentumsbildung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, ohne jedoch die gewünschte städtebauliche Ordnung zu gefährden.

5.3 Die Belange der Erhaltung und Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Durch den Bebauungsplan wird die Gemeinde Röttenbach im Sinne eines ganzheitlichen Gesamtkonzeptes weiterentwickelt. Der Bebauungsplan übernimmt durch die Bereitstellung von Flächen für Handwerk und nichtstörendes Gewerbe sowie für Wohnbebauung wichtige Aufgaben für die Fortentwicklung der Gemeinde Röttenbach, insbesondere zur Erfüllung ihrer Mittelpunktsfunktion innerhalb der Gesamtgemeinde.

Die Festsetzungen zu der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden aus dem Ortsbild bzw. aus den Gestaltungsmerkmalen des direkten städtebaulichen Umfeldes abgeleitet.

Die Belange des Landschaftsbildes wurden insbesondere durch die Staffelung der Baumassen und durch die Eingrünung des Ortsrandes berücksichtigt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksbereiche und durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück wird eine bewußte Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche erreicht. Diese Festsetzungen bewirken am Ortsrand fließenden Übergang des Siedlungskörpers mit der freien Landschaft. Eine weitere Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes fand bei den Festsetzungen zu der inneren Durchgrünung des Plangebietes ihren Ausdruck

5.4 Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich neben der bestehenden Bebauung um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte, ausgeräumte Fläche. Ein unausgleichbarer Verlust für das Landschaftsbild sowie der Flora und Fauna ist nicht zu erwarten, da durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Ausgestaltung der unbebauten Grundstücksbereiche und zur Ortsrandeingrünung ausreichend Grünvolumen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere neu geschaffen wird.

Jede auch noch so schonende Nutzung von bisher unversiegelter Fläche für Bauzwecke führt zu Bodenverbrauch und zu Versiegelung. Daher wurde die Fläche des Plangebietes, unter Beachtung städtebaulicher Qualitäten insbesondere auch einer situationsangepassten, maßvollen Verdichtung und der individuell möglichen Minimierung der Grundstücksgrößen einer möglichst großen Zahl von Nutzern zugänglich gemacht.

Hingewiesen sei auch auf die Standortbeschränkung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen die zur Vermeidung langer, in der Regel versiegelter Zufahrten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen führt.

Zusätzlich wird für verschiedene Bereiche das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, das jedoch in erster Linie aus städtebaulichen Gründen erfolgte und der Gliederung des Ortsrandes und der Auflockerung bzw. der Betonung des Straßenraumes dient.

Die Festsetzungen tragen in ihrer Gesamtheit zu einer Minimierung der überbauten und versiegelten Fläche bei und unterstützen dadurch die natürliche Regenwasserversickerung und damit auch die Grundwasserneubildung.

Aus diesem Grunde soll das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen von Neubauten bei geeigneten hydrogeologischen Verhältnissen auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Ein Überlauf an die örtliche Kanalisation ist vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Verfahrens nach Art.70 BayBO vorzulegen.

5.5 Belange der Wirtschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine wesentlichen Einschränkungen der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im Rahmen ihrer allgemeinen Zulässigkeit in dem Gebiet vor. Einschränkungen sind insofern vorgesehen, daß im Geltungsbereich die im Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Sex-Shops o.ä.) nicht zulässig sind, da sie als deutlicher Störfaktor im städtebaulichen Umfeld anzusehen sind und nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Desweiteren werden, aufgrund der zu erwartenden Geruchsbelästigungen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Tankstellen ausgeschlossen.

5.6 Belange der Landwirtschaft

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes bedeutet den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, der im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan abgewogen wurden. Zur Sicherstellung der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Feldwege beibehalten.

5.7 Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist durch vorhandene und geplante Straßen gewährleistet.

Bei der Dimensionierung und Ausgestaltung der Verkehrsanlagen (vgl. Punkt 4.3.3 der Begründung) wurden die Entwurfsgrundsätze der EAE 85 berücksichtigt. Dementsprechend ist der Holzbruckweg nur in eine Richtung befahrbar und der nördliche Teilbereich des Pfaffenweges für LKW- Verkehr gesperrt.

5.8 Sonstige Belange

5.8.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Planungsgrundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, in Abhängigkeit der gestellten Planungsaufgabe (vgl. Punkt 4.3.1 der Begründung) und den mit der Planung verfolgten Zielen (vgl. Punkt 4.2 der Begründung) weitestgehend berücksichtigt. Durch die vorgesehene städtebauliche Konzeption wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die vorgesehene Dichte, den Bedürfnissen der Bevölkerung angepaßten Grundstücksgrößen, der Bauweise und dadurch möglichen Bauform Rechnung getragen und Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

6.0 Bisheriger Ablauf der Planung

6.1 konzeptionelle Phase

Der Ablauf der Planung war von Anfang an durch eine auf Transparenz und Nachvollziehbarkeit angelegte Planung gekennzeichnet. Die Grundzüge der Planung wurden im Vorfeld in einer konzeptionellen Phase mit der Verwaltung diskutiert. Hier ging es neben der Verkehrserschließung hauptsächlich um die Ausgestaltung der überbaubaren Flächen in diesem Gebiet.

6.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung, 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.10.1995 den Vorentwurf mit der Maßgabe gebilligt, die Grundstücke Fl.-Nr.347/3 und 347/37 in den Bebauungsplan miteinzubeziehen, um so die gesamte Bebauung entlang des Pfaffenweges planungsrechtlich zu sichern. Ferner wurde die 1. Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Es wurden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan 37 Träger öffentlicher Belange angehört.

Es gingen im o.g. Rahmen die Anregungen und Bedenken von 10 Trägern öffentlicher Belange ein.

- Bayerisches Landesamt für Bodendenkmalpflege, Nürnberg
- FÜW, Nürnberg
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Landratsamt Roth
- Mittelfränkische Erdgas GmbH, Nürnberg
- Deutsche Telekom, Nürnberg
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken (Höhere Planungsbehörde), Ansbach
- Straßenbauamt Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken von den Bürgern mitgeteilt.

In der Gemeinderatssitzung am 14.10.1995 wurde abschließend über die Abwägung der Belange entschieden:

Nach der Kenntnisnahme der einzelnen Anregungen und Bedenken und einer gegebenenfalls notwendigen Berücksichtigung (z.B. bei denkmalgeschützten Bodenfunden) wurde neben redaktionellen Änderungen (korrekte Bezeichnung von Art.[4] BayBO, der FNP ist noch nicht rechtskräftig), die vom Landratsamt angeregte Verlagerung von Textteilen aus den textlichen Festsetzungen in die Begründung, bzw. als Hinweis auf das Planblatt und die Herausnahme bzw. Umformulierung oder Konkretisierung einiger Punkte in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung beschlossen.

Ferner wurde durch die Aussagen zu den Immissionen -unter Punkt 3.5 der Begründung- die immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation erläutert und als nicht wesentlich störend eingestuft.

Der von der Höheren Landesplanungsbehörde dargelegte Verweis, daß der Bebauungsplan nicht in allen Bereichen aus dem FNP entwickelt wurde, wurde insofern begründet, daß die betroffenen Grundstücke Fl.-Nr. 314 und 315/2, die im FNP als

Ackerflächen dargestellt sind, auch im Bebauungsplan nicht als Baufläche dargestellt werden. Da jedoch die rückwärtige Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 313 hier verläuft ist die Einbindung dieses Bereiches in den Bebauungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung gem. § 8 Abs.2 BauGB sinnvoll. Eine Änderung des FNP erscheint dem Gemeinderat nicht notwendig.

Desweiteren wurde die Teilung der überbaubaren Fläche in den schon bebauten Bereichen (LRA), das Einarbeiten der vom Straßenbauamt geforderten Sichtdreiecke samt textlichen Festsetzungen, die Darstellung der Stromleitung des FÜW und die Festlegung von Baumpflanzungen im Bereich der Trassen von Leitungsträgern festgesetzt.

Der Gemeinderat hat abschließend die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

6.3 Öffentliche Auslegung, 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung am 14.04.1997 abschließend zur Kenntnis genommen.

Ausschließlich das Forstamt Heideck gab Anregungen an. Hier wird die Fläche für Garagen und Stellplätze insofern korrigiert, daß eine Zufahrt zum Grundstück Pfaffenweg 7 wie bisher erfolgen kann. Desweiteren wurde eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in südlicher Richtung eingeplant, da hier eine auf voller Länge parallel zur geplanten Verbindungsstraße verlaufende Zufahrt möglicherweise nicht mehr notwendig ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken von den Bürgern mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat abschließend den so geänderten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Pfaffenweg/Holzbruckweg samt Begründung und weiteren textlichen Festsetzungen gebilligt und als Satzung beschlossen.

Schwabach, den 18.10.1995

ergänzt: 15.10.1996
20.06.1997

Dipl.-Ing./Architekt Veit Sipos

Bearbeiter: ha;ah

7.5 Bebauungsplan „Pfaffenweg / Holzbruckweg“, 1. Änderung (02.2013)

Planfassung:



Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat Röttenbach hat in der Sitzung vom 11.01.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.02.2010 öffentlich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2011 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.06.2011 bis 25.07.2011 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2011 bis 25.07.2011 öffentlich ausgestellt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2011 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 27.11.2012 bis 31.12.2012 erneut beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.11.2012 bis 31.12.2012 erneut öffentlich ausgestellt.
- f) Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.02.2013 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2013 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Röttenbach, den

(Siegel)

Schneider, Thomas Erster Bürgermeister

- g) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Röttenbach, den

(Siegel)

Schneider, Thomas Erster Bürgermeister

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiet
- Mass der baulichen Nutzung**
- 0,6 Geschichtshöhe, maximal
- 0,6 Grundflächenzahl, maximal
- III (II / D) Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Hochgeschoss
- TH_{max} 7,0m Maximale zulässige Traufhöhe gemessen über der Oberkante der abgegrenzten Erschließungsfläche
- Bauweise**
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelbau
- △ nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Streifenverkehrsfläche
- Streifenbegrenzungslinie
- Landwirtschaftlicher Weg
- F Fußweg
- von Baugrenze, Höcker u. Ä. mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche

- Grünflächen**
- offizielle Grünfläche (Verkehrsgrün)
- Unbauweise Bereiche von Baugrundstücken (Garten)
- Planungen, Nutzungspläne, Maßnahmen und Flächen für Grünanlagen, Grünflächen, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Strauchbäumen
- Anpflanzen von Bäumen in Gartenflächen (ohne Voranordnung)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Umrandungsbau
- Sonstige Festsetzungen**
- GA Fläche für Garagen und Stellplätze
- GA Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung ortsbaunderlicher Art / Mischbauliche Nutzung
- Hauptfahrichtung
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach, auch Krüppeldach
- 16°-53° minimale bzw. maximale Dachneigung in Grad


- Hinweise**
- bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- Vermessung
- bestehende Grundstücksgrenze

Abwasserbeseitigung
Anliegender Oberflächennasser der Dachflächen von Neubauten ist bei geeigneter hydrologischer Verhältnisse auf dem Grundstück zur Vermeidung zu bringen. Ein Überlauf an die öffentliche Kanalisation ist zu vermeiden. Die dabei Entfallenen den Keller sowie eine (Ausschussabfuhr) sind zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren oder des Verfahrens nach Art. 78 BayVO vorzulegen.

Alternative Energien
Anlagen zur solarthermischen Stromerzeugung bzw. zur Umwandlung von solarthermischer Energie in Strom, so müssen allerdings sicherzustellen, dass die entsprechenden Gesichtspunkte genügen.

NUTZUNGSCHABLONE:

Bauliche Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
GRZ
GFZ
Dachform
Neigungsgrenzen
Bauweise
maximale Traufhöhe



GEMEINDE RÖTTENBACH

1. Änderung Bebauungsplan
Nr. 14
"Pfaffenweg / Holzbruckweg"

AUSFERTIGUNG

N 1/1000

WIRTSCHAFTSRECHTLICHE VERFAHRENSNUMMERN

LEISTUNGSNUMMERN

Beth. vom 21.05.2013

Textliche Festsetzungen / Satzung:

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „PFAFFENWEG / HOLZBRUCKWEG“



SATZUNG

GEMEINDE RÖTTENBACH

Urschrift

AUSFERTIGUNG - STAND: 21.02.2013

büro für architektur und städtebau
thomas wenzel architekt dipl. ing. (fh)

Die Gemeinde Röttenbach erlässt

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10, 12 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- aufgrund Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende

SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 „PFAFFENWEG / HOLZBRUCKWEG“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ gilt das am 21.02.2013 ausgearbeitete Planblatt des Architekturbüros Thomas Wenzel. Es ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt der Planänderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes und den textlichen Festsetzungen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

2.1. Dächer

2.1.1 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Krüppelwalmdach festgesetzt.
Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser beträgt 16° - 53°.

2.1.2 Kniestöcke sind bei den Hauptdächern und Zwerchhäusern zulässig.

Frei auskragende Dachüberstände:

Ortgang: max. 50,0 cm
Traufe: max. 75,0 cm

2.1.3 Dachgauben sind generell zulässig (z.B. Satteldach, Schleppdach etc.), jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen.
Der First von Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.1.4 entfällt

2.1.5 entfällt

2.1.6 Sonnenkollektoren, transparente Wärmedämmung und Solarzellen sind zulässig.

2.2. Anbauten

2.2.1 entfällt

2.2.2 Die zulässige Dachneigung von Zwerchhäusern werden bei den zulässigen Dachformen (Nr. 2.1.1) mit 16° - 53° festgesetzt.

2.2.3 entfällt

2.3. Garagen

2.3.1 Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzung ist ein Bereich von mind. 5,0 m und max. 8,0 m einzuhalten. Wird der Abstand größer gewählt, darf der, den 8,00m überschreitenden Teil des Zufahrtbereichs nicht versiegelt werden.

2.3.2 entfällt

2.3.3 Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Form des Haupthauses oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern (max. 5°) auszuführen und sollten begrünt werden.

2.4. Fenster und Türen

2.4.1 entfällt

2.4.2 entfällt

2.5. Fassaden

2.5.1 Größere Metallverkleidungen an Fassaden sind nicht zulässig.
Der Anteil von Metallverkleidungen darf max. 20% der Gesamtfassadenfläche betragen.

2.5.2 entfällt

2.5.3 entfällt

2.6. Einfriedungen

- 2.6.1 Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit Holzlattenzäunen, und/oder Stabgitterzäunen, jedoch ohne Sockelmauerwerk erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten. Es sind auch Naturstein-Mauern bis zu einer Höhe vom max. 0,60 m zugelassen, soweit dadurch nicht der Eindruck einer geschlossenen Wand entsteht. Die maximale Höhe zur Abgrenzung privater (Garten-)flächen zum öffentlichen Straßenraum im Bereich der zwingend einzuhaltenden Sichtdreiecke darf max. 0,80m über Straßenoberkante betragen.“
- 2.6.2 Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander durch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis zu 1,20 m Höhe sind möglich.
- 2.6.3 Stützmauern und Sockel zur freien Landschaft sind unzulässig. Stützmauern aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung zulässig.

2.7. Aufschüttungen und Abgrabungen enfällt

2.8. Antennen enfällt

2.9 Werbeanlagen bleibt unverändert

2.10 Lagerhaltung

Die Lagerung von Verpackungen, Bierkästen usw. ist sichtbar auf dem Grundstück nicht gestattet.
Auf den Privatgrundstücken sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind so aufzustellen, dass sie von der Straße nicht einsehbar sind.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Pfaffenweg / Holzbruckweg“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die den geänderten Festsetzungen widersprechen, außer Kraft.

Röttenbach, 21. Feb. 2013



Thomas Schneider
Erster Bürgermeister



Begründung:

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN
NR. 14 „PFAFFENWEG - HOLZBRUCKWEG“**



BEGRÜNDUNG

GEMEINDE RÖTTENBACH

AUSFERTIGUNG - STAND: 21.02.2013

büro für architektur und städtebau
thomas wenzel architekt dipl. ing. (fh)

Inhaltsverzeichnis

I. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

II. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

III. Begründung der geänderten Festsetzungen

1. Dächer

2. Anbauten

3. Garagen

4. Fenster und Türen

5. Fassaden

6. Einfriedung

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

8. Antennen

9. Lagerhaltung

IV. Umweltbelange

V. Auswirkungen der Planung

I. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Pfaffenweg - Holzbruckweg“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit dem 28.12.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14.

Die Ziele des Bebauungsplanes wie im Punkt 4.3.1 der Begründung des Architekturbüros Sipos wie folgt zitiert.

„Mit der Aufstellung des BBP/GOP „Pfaffenweg/Holzbruckweg“ werden o.g. Ziele verfolgt. Durch ihn soll eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Entwicklung des südöstlichen Bereiches der Gemeinde Röttenbach gewährleistet werden.

Das Planungsgebiet ist dafür besonders geeignet, da neben einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung auch die bestehende bauliche Nutzung dieser Fläche planungsrechtlich gesichert wird. In diesem Zusammenhang soll auch die Verkehrssituation in diesem Bereich neu geordnet werden.

Desweiteren wird durch die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung der hier gestalterisch mangelhafte Ortseingang durch die Maßnahme der Ortsrandeingrünung aufgewertet.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Röttenbach und wird nach Westen durch die Weißenburger Straße und nach Osten durch eine Bauungszeile entlang des Pfaffenweges begrenzt.

Der Geltungsbereich des 4,06 ha großen Planungsgebietes umfasst einzelnen die Flurstücke mit den Nummern:

311/1; 312;312/1;313;314/1;315/2;340 (teilw.); 341/1; 341/2;
341;342;342/1;343;343/1;344;344/1;345/2;345/3;346;346/1;346/2;346/3;346/4;346/16;847/3;847/27;247/28 (teilw.);847/37;

II. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Ausweitung der bisherigen Festsetzungen um einen größeren Freiraum für moderne Bauweisen zu schaffen.

Die Attraktivität des Baugebietes soll damit erhöht, und die Schaffung dauerhafter Werte in Form von modernen Eigenheimen gegeben werden, ohne jedoch den Gebietscharakter zu stark zu verändern. Die Bauweise erlaubt nun durch raumhaltige Dächer ein günstigeres Verhältnis von Grundfläche zu Hüllfläche und kommt somit den in der EnEV 2009 festgelegten Zielen näher.

Ein weiterer wichtiger Grund ist die bessere Möglichkeit zur Schaffung moderner Haustechniken und alternativer Energiegewinnung um den heutigen Stand der Technik Rechnung zu tragen und umweltschonendes Bauen zu ermöglichen.

Deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

III. Begründung der geänderten Festsetzungen

1. Dächer

Die zulässige Dachform wird um Walm- und Krüppelwalmdächer erweitert.

Alle Wohnformen und gestalterischen Ausdrucksformen sollen auf Wunsch der Gemeinde ermöglicht werden.

Die erlaubte Dachneigung der Hauptgebäude und deren Zwerchhäuser werden bei den zulässigen Dachformen auf 16° - 53° erweitert.

Die Mehrgeschossigkeit mit flacheren, raumhaltigen Dächern ermöglicht bei gleicher Wohnfläche eine geringere Gebäudekubatur und somit auch einen reduzierten Energiebedarf.

Gemeinde Röttenbach 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 Begründung

Frei auskragende Dachüberstände werden am Ortgang mit max. 50,0 cm und an Traufen mit max. 75,0 cm zugelassen. Eine zwingende Festsetzung zur Erstellung von Dachüberständen erfolgt nicht mehr.

Die strenge Festsetzung eines zwingend zu erstellenden Dachüberstandes wird durch das Zulassen anderer Gebäudetypen und Dachformen nicht mehr als Notwendig gesehen und nur noch auf ein maximales Maß beschränkt.

Kniestöcke sind bei den Hauptdächern und Zwerchhäusern zulässig.

Die Höhe des Kniestocks wird dabei nicht mehr eingeschränkt.

Die Zulassung weiterer Bauformen macht eine Festsetzung der Kniestockhöhe nicht mehr erforderlich

Dachgauben sind in der Satzung generell zulässig, um sich an die erweiterten Dachformen anpassen zu können.

Vorgeschriebene Dachfarben und Dacheinschnitte entfallen aus der Satzung, um einer größeren individuellen Ausdrucksform, die vom Gemeinderat gewünscht wird, Rechnung zu tragen.

Dachflächenfenstergröße und Flächen zur Energiegewinnung werden nicht mehr größenmäßig beschränkt, um der energetischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

2. Anbauten

Die formalen und metrischen Einschränkungen für Ausbauten entfallen, um einer größeren Gebäudevielfalt zu ermöglichen.

Bei Zwerchhäusern gilt, die vorher beschriebenen Erleichterungen ebenfalls. Es wird nur die Dachneigung wie im Punkt 2.2.2 der Satzung angepasst.

3. Garagen

Bei Garagen und Carports wird die Vorfläche für die Zufahrt beschränkt, um die Versiegelungsflächen zu verkleinern. Desweiteren wird auf eine Materialeinschränkung verzichtet.

Die Festsetzungen des Punktes 2.3.3 werden den gemachten Festsetzungen für die Dachformen angepasst und erleichtert.

4. Fenster und Türen

Die strikten Festsetzungen über Tür- und Fensterproportionen und Ausbildung wird zu Gunsten einer Individualisierung aus der Satzung genommen.

5. Fassaden

Die Fassadengestaltung wird den Grundzügen der neuen Satzung mit individueller Ausformungsmöglichkeiten angepasst und erleichtert.

6. Einfriedung

Die Einfriedungshöhe wird um 40 cm erhöht, da eine Höhe von 80 cm insbesondere bei Tierhaltung als zu niedrig angesehen wird.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der neuen Satzung zulässig, da die vorhandene Topographie nur einen verträglichen Bedarf für Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugen wird.

8. Antennen

Zu Zeiten des Satellitenempfanges ist die Festsetzung nur einer zulässigen Antenne nicht zeitgemäß.

9. Lagerhaltung

Die Satzung wird um das häufig vorhandene Problem der Aufstellung der Entsorgungsbehälter ergänzt, um der Entwicklung mehrerer getrennter Abfallbehälter Rechnung zu tragen.

IV. Umweltbelange

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren bei welchem nur gestalterische Belange betroffen sind.

Da die wesentlichen umweltrelevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes beibehalten werden, ergeben sich keine erheblichen oder gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzlichen Umweltauswirkungen.

Die Änderungen der Bauweise haben keine Auswirkung auf die grünordnerischen Festsetzungen und verursachen keine Änderung der Eingriffsbilanzierung.

V. Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die wesentlichen Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die Bebauungsplanänderung.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

21. Feb. 2013

Röttenbach,.....



Thomas Schneider
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Planverfasser:



Thomas Wenzel

Architekt (FH)