

GEMEINDE RÖTTENBACH

BBP/GOP NR. 20 „AN DER METZGERSGASSE“

Begründung



Stand: 12.11.2018

letztmalig geändert am

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82

P4
projekt

1	Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“	3
1.1	Anlass der Aufstellung, Planungserfordernis	3
1.2	Ziele und Leitgedanken	4
1.3	Beschlussfassung	4
2	Bestandsbeschreibung	5
2.1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“	5
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	6
2.3	Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	6
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	7
2.5	Leitungsträger	7
2.6	Emissionen/Immissionen	7
2.7	Kanalbindung, Oberflächenwasser	7
2.8	Wasserversorgung	7
2.9	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	7
2.10	Belastungen und Bindungen	7
3	Umweltbericht	7
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz	8
5	Artenschutz	8
6	Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung	9
7	Planung	9
7.1	Einleitung / Allgemeine Planungsabsichten	9
7.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
7.3	Grünordnerische Belange	11
7.4	Belange des Artenschutzes	11
7.5	Verkehrsanbindung, Erschließung	11
7.6	Emissionen/Immissionen	12
7.7	Kanalbindung, Oberflächenwasser	12

8	Ablauf der Planung	13
8.1	Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)	14
8.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	15
9	Ausfertigung des Bebauungsplanes	18
10	Anlagen	19
10.1	Artenschutzbeitrag	19

1 Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“

1.1 **Anlass der Aufstellung, Planungserfordernis**

In der Gemeinde Röttenbach besteht eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Diese wird wesentlich bewirkt

- durch die Nähe zum Wachstumsraum der Städte Nürnberg - Fürth - Erlangen, die alle Vorteile eines Oberzentrums bietet,
- durch die äußerst positive Entwicklung im wirtschaftlichen Bereich sowie durch die gezielte Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstandenen neuen Arbeitsplätze im Gemeindegebiet,
- durch das in Röttenbach rar gewordene Bauland,
- durch die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde in der Metropolregion Nürnberg mit Anbindung an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz.

Dem vorhandenen Nachfrageüberhang kann die Gemeinde momentan aus folgenden Gründen nicht gerecht werden¹:

- Einzelne freie Baugrundstücke sind in ausgewiesenen Baugebieten zwar noch vorhanden, sie werden von den Eigentümern aber für eigene Zwecke bevorratet und nicht verkauft.
- Das Gleiche trifft für bebaubare Grundstücke oder Teilflächen von Grundstücken im bebauten Ortsbereich von Röttenbach zu. Diese klassischen „Baulücken“ bestehen nicht etwa, weil die Grundstücke schwer oder gar unverkäuflich wären, sondern weil sie wegen entgegenstehender Eigentümerinteressen nicht auf dem Grundstücksmarkt angeboten werden.
- Innerörtliche Brachflächen einer aufgegebenen baulichen Nutzung, die einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten, stehen ebenfalls nicht (mehr) zur Verfügung.

Dies zeigt, dass es einer zielgerichteten Ortsentwicklung bedarf, um einerseits dem Siedlungsdruck abzuweichen und andererseits den Entwicklungszielen der Gemeinde nach ortsnahen Arbeitsplätzen sowie der Ansiedlung junger Familien und die Stärkung der Familienfreundlichkeit durch Ausbau von Betreuungseinrichtungen zu begegnen.

Hierzu erfolgt nun, im Rahmen der Anstrengungen der Gemeinde Röttenbach bestehende Baulücken und Freiflächen im Gemeindegebiet zu bebauen² die Ausweisung eines nun verfügbaren Freibereiches an der Metzgersgasse als Wohnbaufläche.

Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Nr. 1 für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren werden erfüllt. 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. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

¹ Im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung aus dem Jahr 2016 (FNP/LP Teilfortschreibung Wohnen) wurde der Bedarf nach Wohnbauflächen in Röttenbach nachgewiesen. Insbesondere die vielen Anfragen nach Wohnraum im Nahbereich des Arbeitsplatzes bestärkt die Gemeinde Röttenbach auch weiterhin auf eine konsequente Entwicklung als Wohnstandort zu setzen.

² Der Gemeinderat von Röttenbach hat zur zukünftigen Sicherstellung von am Markt verfügbarem Bauland in seiner Sitzung vom 13.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die Gemeinde grundsätzlich nur dort Bauland ausweist, wo sich die Grundstücke zu 100% im Zugriff der Gemeinde befinden.

1.2 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur 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 schaffen. Weiter soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet der Ortskern von Röttenbach gemäß den Zielen der Altortsanierung im Rahmen der Städtebauförderung gestärkt werden.

Planungsziele sind insbesondere:

- Bereitstellung von Bauland
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Steigerung der Mittelpunktfunktion des Ortskerns von Röttenbach im gesamtgemeindlichen Zusammenhang
- Ausschluss nicht verträglicher Gebietsnutzungen
- Besondere Berücksichtigung umweltschützenden Belange i. S. des § 1a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Bei der in Aussicht genommenen Wohngebietsfestsetzung ist insbesondere auf das Ortsbild und auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht zu nehmen.
- Behebung ortsgestalterischer Missstände in diesem Bereich

1.3 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 09.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich und werden nicht durchgeführt. Der Beschluss wurde am 17.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“ in der Fassung vom 09.07.2018 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.07.2018 bis 04.09.2018 und in der Zeit vom 21.09.2018 bis 05.10.2018 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 30.07.2018 bis 04.09.2018.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 12.11.2018 wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An Metzgersgasse“ in der Sitzung des Gemeinderates am 12.11.2018 als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortskerns von Röttenbach.



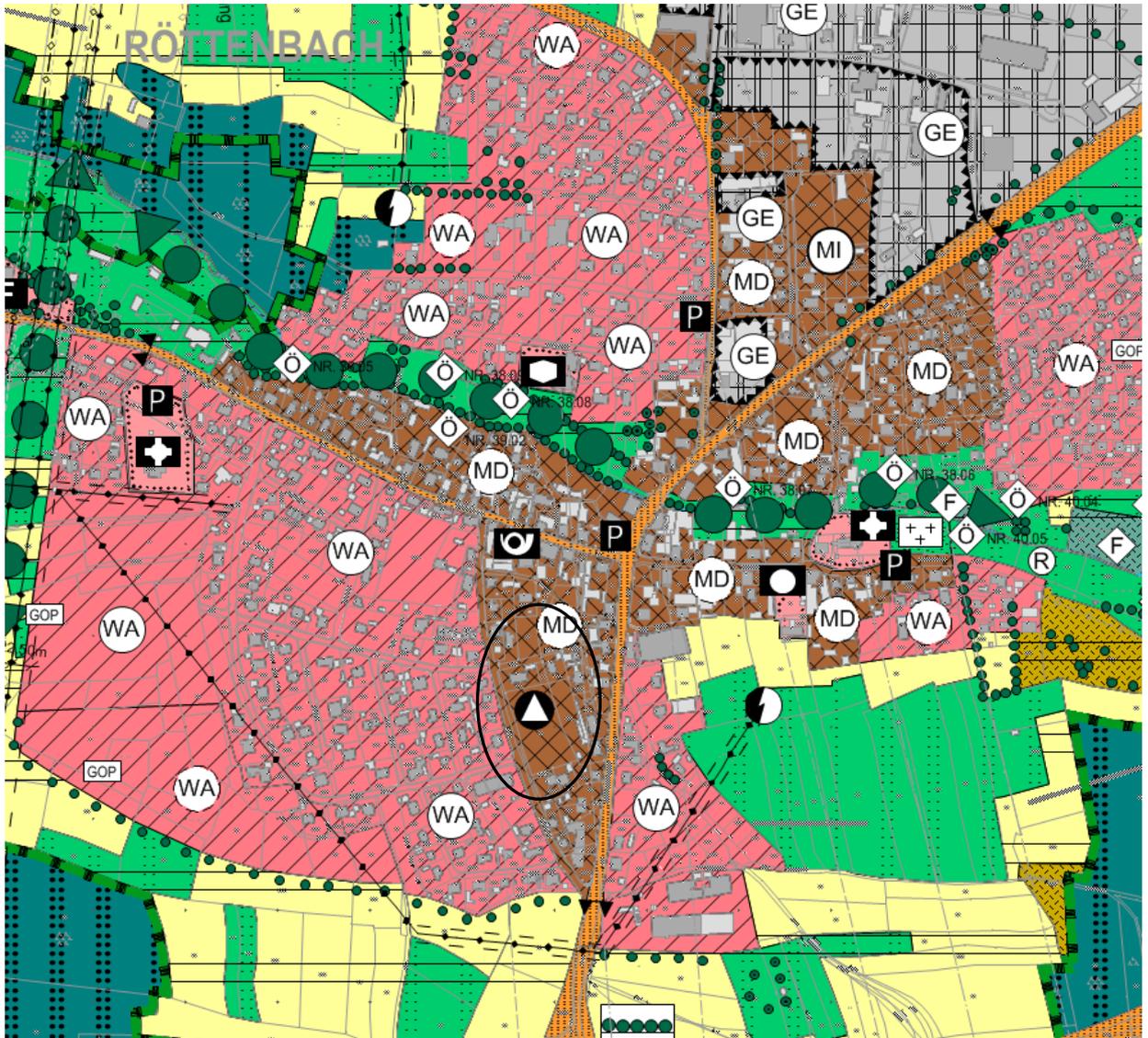
Bestand Frühjahr 2016

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“ ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.000 m² und beinhaltet folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF): der Gemarkung Röttenbach: Fl.-Nr. 224/17, 224/3 (TF), 227, 227/3, 847/35 (TF).

Alle Flächen im Geltungsbereich befinden sich gem. des Beschlusses des Gemeinderates vom 13.06.2016 im Zugriff der Gemeinde³. Hierdurch wird eine zeitnahe Bebauung der Fläche gewährleistet.

³ Der Gemeinderat hat zur zukünftigen Sicherstellung von am Markt verfügbarem Bauland in seiner Sitzung vom 13.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die Gemeinde grundsätzlich nur dort Bauland ausweist, wo sich die Grundstücke zu 100% im Zugriff der Gemeinde befinden.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)



Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (hier digitalisierte Darstellung) stellt den Geltungsbereich noch als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der FNP gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist als eben zu bezeichnen und wird derzeit noch landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Das Plangebiet wird nach Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung und ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden begrenzt. Im Westen schließt der Geltungsbereich an die Metzgersgasse und die angrenzende Wohnbebauung an. Südöstlich an die Fläche angrenzend befindet sich im bestehenden Wohngebiet ein Baubetrieb mit Verwaltung und Lager- / Abstellplatz.

2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Plangebiet ist nach Westen direkt an die Metzgersgasse angebunden. Hierüber erfolgt dann über die Mühlstettener Straße bzw. über die Weißenburger Straße die Anbindung das überörtliche Verkehrsnetz. Weiter besteht im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Anbindung an den Trollweg.

2.5 Leitungsträger

Im Plangebiet finden sich derzeit noch keine Leitungen.

2.6 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräuschemissionen der Metzgersgasse sowie Immissionen durch die Wohnbebauung und den Baubetrieb ein. Die Immissionen scheinen unerheblich. Vom Plangebiet gehen keine wesentlichen Geräuschemissionen aus.

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal. Das Abwasser der angeschlossenen Ortsteile Stirn (Markt Pleinfeld), Röttenbach, Mühlstetten und Niedermalk wird seit Dezember 2017 über ein Pumpwerk zur Kläranlage Georgensgmünd übergeleitet und dort vollbiologisch gereinigt.

Oberflächenwasser (hier unverschmutztes Niederschlagswasser) sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Versickerung von Überlaufwasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingehalten werden.

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/Freihaltezone

Es bestehen keine Bauverbots- bzw. Freihaltezone.

2.10 Belastungen und Bindungen

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt der Gemeinde Röttenbach nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“ befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmälern gibt es hier keine Hinweise.

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

Der Bebauungsplan wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Nr. 1 für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren werden erfüllt. 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. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

5 Artenschutz

Grundsätzlich ist auch im Innenbereich der Artenschutz abzuprüfen.

Gemäß der Unteren Naturschutzbehörde⁴ des Landratsamtes Roth ist „eine qualifizierte Fachaussage zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Eidechsen erforderlich, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben eintreten können und ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Im vorliegenden Fall ist von dem Vorhaben insbesondere auf Flurstück Nr. 227/3 gemäß Luftbild ein Gehölzbestand betroffen. Der Bestand ist auf das Vorhandensein artenschutzrechtlich relevanter Strukturen (Höhlenbäume etc.) zu überprüfen; ggfs. sind Auflagen bzgl. einer Rodung erforderlich. Es kann eine "Trockenabschichtung" der o. g. Arten im Rahmen einer Struktur Erfassung des Gesamtgeländes erfolgen“.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes wurden folgende artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte festgestellt. Das entsprechende Kurzgutachten liegt als Anlage bei⁵.

Eingriffe in vorhandene Vegetationsstrukturen

Mit dem geplanten Vorhaben wird in einen von Wohnbebauung umgebenen relativ mageren Wiesenstandort eingegriffen. Die Randbereiche an der Straße werden als Parkplätze genutzt, zudem dient die Fläche als Hundeausführplatz. Gebäude sind von dem geplanten Eingriff nicht betroffen.

Betroffene Arten

*Die Avifauna des Planungsraumes ist geprägt von Siedlungs- und Gartenvögeln sowie von weit verbreiteten und häufigen Vogelarten (z. B. Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen oder Star), die den Planungsraum vor allem als Nahrungshabitat nutzen. Bei diesen Vogelarten ist eine so geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit anzunehmen, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erfolgt. Die Brutstandorte von **Hecken- und Gebüschbrütern** sind auf die umgebenden Gartenstrukturen beschränkt. Beobachtet wurden vier Brutpaare des Feldsperlings und ein Goldammerpaar. **Hausperlinge** bauen ihre Nester im besiedelten Bereich an Gebäuden oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen oder Stallungen. Die Nestanlage erfolgt in Gebäudenischen, unterhalb von Dachvorsprüngen, aber auch in Nistkästen. Gelegentlich werden Kugelnester in Bäumen, Büschen, Kletterpflanzen oder auf Leitungsmasten errichtet. Mittlerweile steht die früher weit verbreitete und häufige Art in Bayern und ganz Deutschland auf der Vorwarnliste. Im Umfeld des Planungsgebietes sind mindestens drei Brutpaare wahrscheinlich. Beim Überflug wurden Mauersegler (3) und der Turmfalke nachgewiesen, für den das Planungsgebiet einen potenziellen Nahrungslebensraum darstellt.*

*Quartiere von Fledermäusen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Jagende **Zwergfledermäuse** können aber nicht ausgeschlossen werden. Die Zwergfledermaus gehört zu den kleinsten und häufigsten heimischen Fledermausarten. Als ursprünglich Felsspalten bewohnende Art hat diese äußerst anpassungsfähige Fledermaus neue, durch den Menschen geschaffene Lebensräume und Quartierstrukturen besiedelt. So ist die Zwergfledermaus die klassische Siedlungs-Fledermaus und wohl in jedem Dorf und jeder Stadt zu finden. Ihre Wochenstuben finden sich ausschließlich in und an Gebäuden („Spaltenquartierfledermaus“). Auch bei Sommer- und Winterquartieren dominieren Gebäude. In Siedlungen beutet die Zwergfledermaus gerne Ansammlungen kleinerer Fluginsekten aus, etwa unter Straßenbeleuchtungen.*

⁴ Antwort zur Anfrage wg. Prüfung Artenschutz, Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Roth, 20.03.2018

⁵ Artenschutzrechtlich Kurzgutachten – Artenschutzbeitrag (Beauftragung durch Herrn Kauschka), OFA Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach 07.06.2018

Mit der **Feldgrille** (*Gryllus campestris*) wurde eine Art der mageren Wiesenstandorte nachgewiesen. Die Art steht in Bayern auf der Vorwarnliste. Feldgrillen sind sehr wärmebedürftig und bevorzugen daher trockene, nicht zu dicht bewachsene Flächen. Grillen sind sehr scheu. Bei Annäherungsversuchen hört der Gesang auf und die Tiere verstecken sich in einem selbstgegrabenen Erdloch. Der Eingang der Höhle wird bewacht. Bei der Begehung Anfang Mai wurden sechs singende Männchen registriert.

Für den Eingriffsbereich existieren keine Nachweise der **Zauneidechse**. Die Fläche ist zwar gut besonnt, für die Art nutzbare Lebensraumstrukturen (vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden) sind aber nur sehr kleinflächig ausgebildet. 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 Habitate (z. B. Gärten oder sandige Böschungen) verfügt. Es ist somit nicht mit einer Verschlechterung des bestehenden Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen.

Auf Grundlage des Gutachtens sind im Bereich des Bebauungsplanes „nur Tierarten zu erwarten, für die davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgelöst wird.

Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen⁶ können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

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

6 Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden nach Realisierung des Bebauungsplanes keine Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend wohnenden Menschen bzw. zusätzliche Risiken für die Umwelt erwartet.

7 Planung

7.1 Einleitung / Allgemeine Planungsabsichten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An Metzgersgasse“ stellt eine ca. 0,6 ha große Fläche in der zentralen Ortslage von Röttenbach dar, die im Rahmen der Innenentwicklung als Wohngebiet ausgewiesen werden soll, um dem Siedlungsdruck abzulindern und den Entwicklungszielen der Gemeinde nach ortsnahen Arbeitsplätzen sowie der Ansiedlung junger Familien zu ermöglichen. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan weisen die Fläche als Dorfgebiet aus. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der FNP gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 im Wege der Berichtigung angepasst und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Insgesamt entstehen maximal 10 Grundstücke, um der vorherrschenden starken Nachfrage nach Bauland nachzukommen. Im Plangebiet wird eine maximal dreigeschossige Bebauung im Geschosswohnungsbau ermöglicht. Alternativ kann eine zweigeschossige Bebauung erfolgen. Eine Einschränkung der Bauweise besteht nicht. So ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern bzw. Hausgruppen in offener Bauweise (max. Gebäudelänge 50m) möglich. Durch diese hohe Variabilität besteht die Möglichkeit zeitnah auf die geforderten Ansprüche an eine moderne zeitgemäße Bebauung dieser Fläche reagieren zu können.

Bei einer gemischten Bebauung der Grundstücke mit maximal dreigeschossigen Eigenheimen, Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhausanlagen wird wie im Bebauungskonzept dargestellt wird von ca. 25⁷ Wohneinheiten und einem Bevölkerungszuwachs von ca. 50 bis 75 Bewohnern ausgegangen⁸. Bei einer

⁶ hier: Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten bei der Baufeldräumung

⁷ 8 Einzelhäuser mit durchschnittlich ca. 1,5 WE = 12/13 WE + 12 WE aus dem Mehrfamilienwohnen

⁸ Rechnerischer Ansatz 2,5 bis 3 Bewohner pro Wohneinheit

Bebauung ausschließlich mit Mehrfamilienhausanlagen erhöhen sich die Wohneinheiten entsprechend⁹. Insgesamt könnte so Wohnraum für maximal 140 Einwohner¹⁰ im Ortskern von Röttenbach entwickelt werden.

Es wird insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung Plangebietes gesichert und die Einbindung der neuen Siedlungsflächen in die bebaute Ortslage gewährleistet.

7.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und des städtebaulichen Umfeldes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Für den Geltungsbereich sind maximal 3 Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen als Obergrenze zulässig. Als höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Bebauung mit bis zu maximal dreigeschossigen Mehrfamilienwohnanlagen werden in diesem Bereich die angrenzenden Baustrukturen einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung aufgenommen.

Nebengebäude, Garagen / Carports / Stellplätze:

Zur Verbesserung der Flexibilität einer Bebauung dürfen Garagen auch außerhalb der Baugrenzen weitestgehend errichtet werden. Die entsprechenden Flächen für Garagen und deren Zufahrten wurden dementsprechend in Verbindung mit den überbaubaren Flächen weiträumig dargestellt. Insgesamt werden pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen sein, um bei einer Bebauung des Wohngebietes den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Gestaltung der Gebäude und Grundstücke:

Zur Einbindung der Baukörper in das Ortsbild wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 11,00 m, jeweils bezogen auf die Oberkante (OK) des Erdgeschossfußbodens (FFB), festgesetzt.

Die OK FFB ist in Bezug auf die Höhenlage auf die Oberkante Deckschicht der Straßendecke der Erschließungsstraße zu beziehen (max. 0,50 m über dem Niveau der Straße) um ein übermäßiges herausragendes Kellergeschosses zu vermeiden.

Durch diese Festsetzungen wird eine Anpassung der Gebäudehöhe an den Bestand gewährleistet.

Bei den Gebäuden werden Pult- Flach- oder flachgeneigte Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° zugelassen, um neben dem klassischen Satteldach dem Wunsch der Eigentümer nach einer modernen, an die heutigen energetischen Belange ausgerichtete Bebauung zu genügen. Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude und die Lage der Bebauung (umgrenzt von Gebäudebestand) besteht hier keine ortsbildprägende Wirkung, sodass in diesem Bereich neben dem Satteldach auch weitere Dachformen ermöglicht werden können.

Fassaden: Der Ausschluss greller Farbtöne wie das Festlegen der Gestaltung von Balkonbrüstungen als vertikale Holzlattung, 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.

Einfriedungen: Zur einheitlichen Gestaltung werden zur Verkehrsfläche (hier ausgeführt als private Erschließungsanlagen) 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.

⁹ Max. 6 Gebäude mit 6-8 WE pro Gebäude = ca. 40 WE

¹⁰ Max 48 WE a 3 Bewohner

7.3 Grünordnerische Belange

Im Plangebiet sind zur Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper folgende Maßnahmen festgesetzt:

Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Im Bereich der **privaten Erschließungsanlage** sind zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie zur Gliederung des Straßenraumes mindestens 6 heimische mittelkronige und großkronige Bäume zu pflanzen. Ausgefallenen Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Um eine artgerechte Gehölzentwicklung zu gewährleisten, werden für die Baumpflanzungen entlang der **inneren privaten Erschließung** offene Baumscheiben von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ pro Baum festgelegt. In Bezug zu einer größtmöglichen Flexibilität bei der Realisierung der Wohnbauflächen dürfen die Baumstandorte, in Abhängigkeit zu den Zufahrten festgelegt werden.

Um eine hochwertige landschaftsgerechte 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) 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.

Verringerung / Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Minimierung einer Flächenversiegelung im Plangebiet sind private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen ohne Belastung mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

7.4 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes wurde folgende **Maßnahme zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft** formuliert¹¹:

Die **Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Vogelschutzzeiten** (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

7.5 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Plangebiet wird über eine an die Metzgersgasse angebundene private Erschließungsanlage (im Gestaltungskonzept als Ringstraße dargestellt) erschlossen. Weiter besteht die Möglichkeit, den nördlichen Bereich des Plangebietes über eine private Erschließung an den Trollweg anzubinden.

Der Straßenraum im Plangebiet sollte als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,5m gestaltet werden. Durch die Gestaltung des Straßenraumes mit versetzter Fahrspur, Stellplätzen und Begrünung sollte die Aufenthaltsqualität gefördert werden.

Weiter sind die Belange des kommunalen Abfallwesens bezüglich Müllentleerung, Straßenbreiten und Art der Wendeanlagen zu berücksichtigen.

¹¹ Artenschutzrechtlich Kurzgutachten – Artenschutzbeitrag (Beauftragung durch Herrn Kauschka), ÖFA Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach 07.06.2018, liegt als Anlage bei
Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sicher auszuschließen, muss die Baufeldräumung im Zeitraum zwischen Oktober und Februar erfolgen.

7.6 Emissionen/Immissionen

Bezogen auf die Verkehrsgeräusch- bzw. Betriebsgeräuschimmissionen wird davon ausgegangen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

7.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Kanalanbindung:

Das Baugebiet wird langfristig (nach Kanalsanierung und Straßenausbau der Metzgersgasse) im Trennsystem entwässert.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt dann entsprechend WHG § 55 im Trennsystem. Schmutzwasser wird an den bestehenden Sammler zum Pumpwerk Röttenbach angeschlossen.

Oberflächenwasser:

Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben und auf dem Planblatt unter textliche Hinweise dargestellt.

„Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Versickerung von Überlaufwasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100m² angeschlossener Fläche wird empfohlen“.

Weiter sind beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind weiter Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. „Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen“¹².

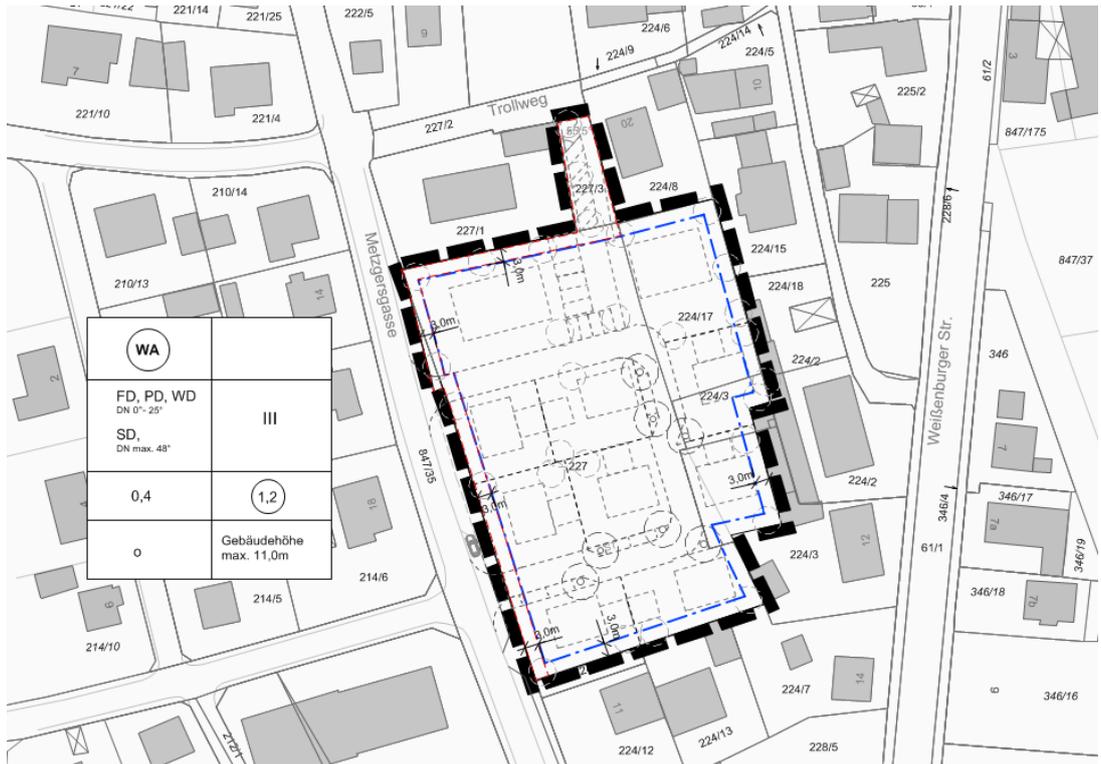
¹² Stellungnahme LRA Roth, 17.07.2018

8 Ablauf der Planung

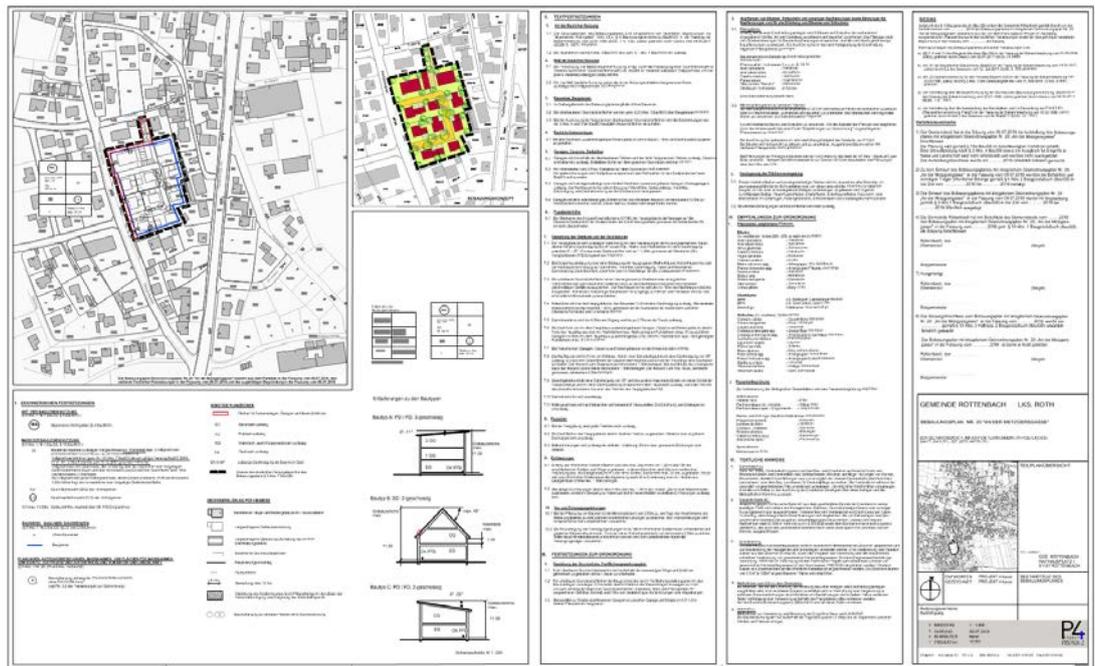


Bebauungskonzept / städtebaulicher Entwurf

Die im Bebauungsplan festgelegten Inhalte und Regelungen wurden in den Sitzung des Gemeinderates vom 09.07.2018 abgestimmt und die öffentliche Auslegung (3 Abs.2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) beschlossen.



Ausschnitt BBP/GOP Entwurf



BBP/GOP Entwurf Stand 09.07.2018

8.1 Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.07.2018 bis 04.09.2018. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

Es wurden insgesamt 33¹³ planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 17.07.2018 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 04.09.2018 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Weiter wurden im Nachgang alle planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Schreiben vom 21.09.2018 über die Art des Bebauungsplanes (Korrektur eines redaktionellen Fehlers; hier: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, nicht vorhabenbezogener Bebauungsplan) informiert.¹⁴

Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

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

¹³ Teilweise Beteiligung mehrerer Fachbereiche

¹⁴ Es hat sich redaktioneller Fehler eingeschlichen. Es wurde fälschlicherweise das Wort vorhabenbezogener Bebauungsplan verwendet. Richtigerweise handelt es sich jedoch um einen auftragsbezogenen Bebauungsplan und nicht wie angegeben, um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf vom 09.07.2018 behält weiterhin seine Gültigkeit.

Neben einer Anpassung der Stellungnahme des Landratsamtes auf Grund der Art des Bebauungsplanes (Landratsamt Roth vom 25.09.2018) gingen keine weiteren Anpassungen ein. Die aktualisierte Stellungnahme des Landratsamtes wurde berücksichtigt.

Hinweise und planungsrelevante Ergänzungen Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth** weist auf einen angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb hin, dessen Tierhaltung (Legehühner) und Brennholzaufbereitung auch weiterhin gewährleistet sein muss. Durch die Berücksichtigung auf die Lage im Dorfgebiet bleibt die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiterhin gewährleistet. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

Die Leitungsträger **Main-Donau Netzgesellschaft Nürnberg** und **Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd PT 13, Nürnberg**, bitten um frühzeitige Beteiligung und verweisen auf die Bereitstellung geeigneter und ausreichender Trassen zur Unterbringung ihrer Leitungen sowie notwendiger Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für evtl. Baumpflanzungen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungsträger werden bei der konkreten Baumaßnahme der Erschließungsanlagen frühzeitig eingebunden. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Bezüglich der Abwasserentsorgung wurde von Seiten **des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg** auf die Notwendigkeit der Erschließung im Trennsystem hingewiesen. Weiter ist für die separate Ableitung von Oberflächenwasser (Versickerung/Einleitung) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist mit dem jeweiligen Bauantrag zu beantragen.

Die Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes zur Kläranlage werden zur Kenntnis genommen¹⁵. Für die Abwasserentsorgung zeichnet der Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal verantwortlich. Die Überrechnung des Kanalnetzes und die Vorlage eines Konzeptes zur Mischwasserbehandlung im Gemeindegebiet von Röttenbach liegen dem Wasserwirtschaftsamt vor. Im Konzept der Mischwasserbehandlung wird die hier geplante Baufläche bereits berücksichtigt. Die bauliche Umsetzung soll 2019 erfolgen. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des **Wasser- und Abwasserzweckverbandes, Rezattal** wird die anliegende hydraulische Netzberechnung für die Löschwasserentnahme vom 03.09.2018 des Ingenieurbüros Kellermann und Engelhardt ITEC GmbH hingewiesen. Der Bereitstellungsnachweis der geforderten Löschwassermenge wird erbracht¹⁶. Die hier angesprochenen Vorgaben werden berücksichtigt.

¹⁵, Die Einleitung von gereinigtem Abwasser aus der Kläranlage Röttenbach in die Schwäbische Rezat hat mit Sanierungsbescheid vom 28.04.2008 eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis bis zum 31.12.2020. Die Kläranlage wurde faktisch im Dezember 2017 aufgelassen. Die anfallenden Schmutzwässer werden über das Überleitungspumpwerk zur Kläranlage Georgensgmünd abgeleitet.

Die Auflagen des o.g. Bescheides, die sich nicht auf die Kläranlage beziehen, bleiben bestehen. In diesem wird die Überrechnung und ggf. die Erstellung einer Sanierungsplanung für die Leistungsfähigkeit der Kläranlage, der Mischwasserbehandlungsanlagen und des Kanalnetzes gefordert. Der Auflage im Bescheid Nr. 1.3.3.3 „Vorlage einer genehmigungsfähigen Kanalnetz- und Mischwasserplanung ... mit konkreten realisierbaren Vorschlägen für die bauliche Umsetzung mit Kostenschätzung bis zum 31.12.2010.“ wurde bis jetzt nicht nachgekommen.

Diese Unterlagen sind für eine weitere gemeindliche Entwicklung von besonderer Bedeutung. In diesem Zusammenhang nehmen wir Bezug auf die Besprechung am 02.08.2018 in Ihrem Haus.

Der von der Gemeinde beauftragte Planer hat uns wie besprochen die Berechnungen bzw. Planungen zur Mischwasserbehandlung zukommen lassen. Eine erste Durchsicht hat kleine wenige Nachbesserungen ergeben, die zwischenzeitlich mit dem Planer besprochen wurden.

Die bauliche Umsetzung soll nach Ihren Angaben im Jahr 2019 erfolgen.

Sobald uns, über das Landratsamt eingereichte, prüffähige Unterlagen im Wasserrechtsverfahren vorliegen und die bauliche Umsetzung von Seiten der Gemeinde für 2019 bestätigt wird, können wir Ihnen gerne eine positive Stellungnahme unsererseits signalisieren“. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, 29.08.2018.

¹⁶ „Am Wasserentnahmepunkt in der Metzgersgasse herrscht unter ungünstigen rechnerischen Ansätzen bei einer Löschwasserentnahme von 13,3 l/s = 48 m³ /h noch ein Netzdruck von 2.9 bar. Der Bereitstellungsnachweis der geforderten Löschwassermenge ist erbracht“.

Von Seiten des **Landratsamtes Roth** wird bezüglich der **wasserrechtlichen Belange** darum gebeten „bei einer angestrebten Versickerung auf dem Grundstück auf die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW)“ zu verweisen. Die entsprechenden Punkte der Begründung (2.7 und 7.7) werden entsprechend ergänzt.

Von Seiten der **UNB (naturschutzfachliche Belange)** wird um eine Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Pflanzgeboten sowie um eine Konkretisierung der Pflanzgebote gebeten.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine öffentlichen Flächen bestehen kann die gewünschte Unterscheidung in öffentliche und private Pflanzgebote nicht erfolgen. Die Pflanzgebote für die privaten Erschließungsanlagen werden bezüglich einer artgerechten Gehölzentwicklung (es werden hier für die Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung offene Baumscheiben von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ pro Baum festgelegt) ergänzt.

Weiter werden die empfohlenen Bäume der Pflanzliste IV.1 -um ökologisch wertvolle und zukunftsfähige Bäume mit guter Durchgrünungswirkung zu erzielen- nicht als "Heister", sondern als "Hochstämme" festgesetzt.

Der Hinweis des Artenschutzes der Baufelddräumung im Zeitraum zwischen Oktober und Februar ist bereits auf dem Planblatt festgesetzt und in der Begründung dargestellt.

Das **Gesundheitsamt** bittet um Beachtung des Grundwasserschutzes auch während der Bauphase und um Vorlage der geplanten Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung des Abwassers. „Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Deckung von Spitzen muss gewährleistet sein“.

Weiter verweist das Gesundheitsamt beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt durch den Bauherrn sowie die Abnahme der Anlagen durch einen autorisierten Fachbetrieb und bittet um den entsprechenden Hinweis.

Weiter wird um Berücksichtigung der Herkunft und des möglichen Verschmutzungsgrades bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sowie eine ggf. notwendige Einschaltung des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

Den Anregungen des Gesundheitsamtes wird entsprochen und der Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Die Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser wie die Entsorgung des Abwassers wird dem Gesundheitsamt vorgelegt. Das Wasserwirtschaftsamt wird bereits beteiligt.

Die **Belange des kommunalen Abfallwesens** bezüglich Müllentleerung, Straßenbreiten und Art der Wendeanlagen werden zur Kenntnis genommen und bei der Gestaltung einer möglichen internen Privaterschließung berücksichtigt. Alternativ wird Müllbeseitigung durch die Anlage von Sammelplätzen für Müllgefäße an der Metzgersgasse sichergestellt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Weiter wird von Seiten des Landratsamtes neben einer Ungenauigkeit in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Abstandsflächen, einer unkonkreten graphischen Betonung (roter Kreis) bei der Darstellung der Bautypen sowie einer fehlenden Angabe der Dachneigung bzw. des Neigungsrahmens (Festsetzung Ziffer 7.4) hingewiesen. Alle hier dargestellten Anregungen wurden berücksichtigt¹⁷.

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

¹⁷ Die textlichen Festsetzungen wurden bezüglich der Abstandsflächen - wie vom Landratsamt vorgeschlagen – klargestellt, der Kreis wurde entfernt, die Festsetzung Ziffer 7.4 wurde um Dachneigung bzw. den Neigungswinkel analog der Darstellung „Bautyp B“ ergänzt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 12.11.2018 wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „An der Metzgersgasse“ als Satzung beschlossen

BBP/GOP Nr. 20 „An der Metzgersgasse“, Stand 12.11.2018

9 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 "An der Metzgersgasse" besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.11.2018 sowie der hier vorliegenden Begründung.

Röttenbach, den

Thomas Schneider
Erster Bürgermeister

10 Anlagen

10.1 Artenschutzbeitrag

ÖFA Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach, 07.06.2018

Claudia Distler Heinrich Distler Ingrid Faltin Georg Waeber Diplom-Biologen



ÖFA - Am Wasserschloss 28b 91126 Schwabach

Kauschka Hoch – Tiefbau GmbH
Metzgersgasse 20

91187 Röttenbach

ÖFA

Am Wasserschloss 28b
91126 Schwabach
Tel: 091 1/63 76 42
Fax: 091 1/63 06 79
www.oefa-bayern.de
e-mail: kontakt@oefa-bayern.de

Gemeinde Röttenbach – Bebauung Metzgersgasse

Artenschutzbeitrag

Die Firma Kauschka Hoch – Tiefbau GmbH plant die Bebauung (2 oder 3 Mehrfamilienhäuser, 7 Bauparzellen EFH) eines ca. 5000 m² großen Grundstückes (Flumnummern 227, 224/17) in der Metzgersgasse in Röttenbach.

Grundlagen

Projekt 4 Stadtplanung & Freiraumplanung: Baukonzepte Metzgersgasse Gemeinde Röttenbach.

Zur Prüfung der aktuellen Situation wurde am 09.05.2018 eine Ortsbegehung durchgeführt (ÖFA).

Eingriffe in vorhandene Vegetationsstrukturen

Mit dem geplanten Vorhaben wird in einen von Wohnbebauung umgebenen relativ mageren Wiesenstandort eingegriffen. Die Randbereiche an der Straße werden als Parkplätze genutzt, zudem dient die Fläche als Hundeausführplatz. Gebäude sind von dem geplanten Eingriff nicht betroffen.

Betroffene Arten

Die **Avifauna** des Planungsraumes ist geprägt von Siedlungs- und Gartenvögeln sowie von weit verbreiteten und häufigen Vogelarten (z. B. Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen oder Star), die den Planungsraum vor allem als Nahrungshabitat nutzen. Bei diesen Vogelarten ist eine so geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit anzunehmen, dass mit hinreichender

Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erfolgt. Die Brutstandorte von **Hecken- und Gebüschbrütern** sind auf die umgebenden Gartenstrukturen beschränkt. Beobachtet wurden vier Brutpaare des Feldsperlings und ein Goldammernpaar. **Haussperlinge** bauen ihre Nester im besiedelten Bereich an Gebäuden oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen oder Stallungen. Die Nestanlage erfolgt in Gebäudenischen, unterhalb von Dachvorsprüngen, aber auch in Nistkästen. Gelegentlich werden Kugelnester in Bäumen, Büschen, Kletterpflanzen oder auf Leitungsmasten errichtet. Mittlerweile steht die früher weit verbreitete und häufige Art in Bayern und ganz Deutschland auf der Vorwarnliste. Im Umfeld des Planungsgebietes sind mindestens drei Brutpaare wahrscheinlich. Beim Überflug wurden Mauersegler (3) und der Turmfalke nachgewiesen, für den das Planungsgebiet einen potenziellen Nahrungslebensraum darstellt.

Quartiere von Fledermäusen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Jagende **Zwergfledermäuse** können aber nicht ausgeschlossen werden. Die Zwergfledermaus gehört zu den kleinsten und häufigsten heimischen Fledermausarten. Als ursprünglich Felsspaltbewohnende Art hat diese äußerst anpassungsfähige Fledermaus neue, durch den Menschen geschaffene Lebensräume und Quartierstrukturen besiedelt. So ist die Zwergfledermaus die klassische Siedlungs-Fledermaus und wohl in jedem Dorf und jeder Stadt zu finden. Ihre Wochenstuben finden sich ausschließlich in und an Gebäuden („Spaltenquartierfledermaus“). Auch bei Sommer- und Winterquartieren dominieren Gebäude. In Siedlungen beutet die Zwergfledermaus gerne Ansammlungen kleinerer Fluginsekten aus, etwa unter Straßenbeleuchtungen.

Mit der **Feldgrille** (*Gryllus campestris*) wurde eine Art der mageren Wiesenstandorte nachgewiesen. Die Art steht in Bayern auf der Vorwarnliste. Feldgrillen sind sehr wärmebedürftig und bevorzugen daher trockene, nicht zu dicht bewachsene Flächen. Grillen sind sehr scheu. Bei Annäherungsversuchen hört der Gesang auf und die Tiere verstecken sich in einem selbstgegrabenen Erdloch. Der Eingang der Höhle wird bewacht. Bei der Begehung Anfang Mai wurden sechs singende Männchen registriert.

Für den Eingriffsbereich existieren keine Nachweise der **Zauneidechse**. Die Fläche ist zwar gut besonnt, für die Art nutzbare Lebensraumstrukturen (vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden) sind aber nur sehr kleinflächig ausgebildet. 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 Habitate (z. B. Gärten oder sandige Böschungen) verfügt. Es ist somit nicht mit einer Verschlechterung des bestehenden Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

- Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

Fazit

Im Wirkraum der hier betrachteten Planung sind nur Tierarten zu erwarten, für die davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgelöst wird.

Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

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

Bearbeitung: Diplom-Biologin Ingrid Faltin
 Am Wasserschloss 28b, 91126 Schwabach

Schwabach, den 07.06.2018

