

**Markt Roßtal
Landkreis Fürth**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 9

„Jahnstraße“

1. Änderung

- Verfahren gem. § 13 a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

23.07.2018,

zuletzt geändert am 04.09.2018, 11.04.2019, 03.03.2020,

21.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen	3
1.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4. Allgemeine Lage des Baugebietes	6
5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
5.1 Allgemeines	7
5.2 Topographie	7
5.3 Verkehrserschließung	7
5.4 Ver- und Entsorgung	7
5.5 Denkmäler	7
5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	7
5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	9
5.9 Oberflächennahe Geothermie	9
5.10 Immissionen	9
6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	9
7. Bebauung	10
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
7.3 Dachgestaltung	12
7.4 Garagen und Stellplätze	12
7.5 Örtliche Bauvorschriften	13
8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	13
9. Denkmalschutz	16
10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	17
11. Vorbeugender Brandschutz	18
12. Immissionsschutz	19
13. Altlasten	22
14. Grünordnung	22
15. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)	24
16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	25
17. Überregionale Planung	26
18. Hinweise	26
19. Bestandteile des Bebauungsplanes	27

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

1.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

Für die geplante Nachnutzung ist eine städtebauliche geordnete Entwicklung erforderlich. Dies kann seitens des Markts Roßtal am besten über die kommunale Planungshoheit und die Aufstellung eines Bebauungsplans geregelt werden. Hierüber war gem. den Maßgaben des BauGB zu befinden. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden mit dem § 13a BauGB das planungsrechtliche Instrument für die beschleunigte Nachverdichtung von Innenbereichen an die Hand gegeben. Dieses Instrument wurde seitens des Gesetzgebers mit dem Ziel eingeführt, der Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Wohnbauflächen in angemessener Zeitfolge nachkommen zu können.

1.2.1 Beschlüsse

Der Marktgemeinderat des Markts Roßtal hat mit Beschluss vom 23.07.2018 über die geplante Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beraten und mehrheitlich den Beschluss gefasst, zur gezielten Steuerung einer geordneten Entwicklung der Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet einen Teilbereich der bisher als öffentliche Stellplatzanlage genutzten Bereichs westlich der Jahnturnhalle eine Änderung des bestehenden Bebauungsplan durchzuführen. Es wurde beschlossen, dass beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden, da die rechtlichen Rahmenbedingungen hierfür erfüllt sind.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Jahnstraße“ geführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Markts Roßtal Nr. 11/2018 vom 04.09.2018.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Wohnbauflächen entwickelt werden sowie eine Quartierstellplatzanlage als öffentliche Stellplatzanlage gesichert werden.

Der Bau- und Umweltausschuss des Markts Roßtal hat am 09.04.2019 über den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Jahnstraße“ beraten und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Parallel dazu werden die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu den Planungen beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 11.04.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Unter Beachtung der Gesamtabwägung wurde der Entwurf der Bauleitplanung gebilligt und die Auslegung des Entwurfes für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Aufgrund im Nachgang zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingereichten weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Forderung nach weiteren Fachgutachten wurden der Auslegungsbeschlusses durch die Verwaltung des Markts Roßtal zunächst nicht vollzogen.

Nach Abwägung der zusätzlichen Stellungnahmen, wurden weitere Fachgutachten erstellt und bestehende Fachgutachten ergänzt. Dementsprechend war für über die Abwägung der Stellungnahmen auf Basis der zusätzlichen Fachgutachten und der entsprechend ergänzten Bauleitplanung erneut zu beraten.

Dies erfolgte im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2020. Unter besonderer Beachtung der zusätzlichen und ergänzten Fachgutachten wurde der ergänzte Entwurf der Bauleitplanung gebilligt und erneut die Auslegung des Entwurfes für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bisher nicht gefasst.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß den Maßgaben des § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. In der Zeit vom 10.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Öffentlichkeit wurde am 19.09.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Der Termin wurde in der Aula der Mittelschule Roßtal durchgeführt.

Die Termine wurden im Amtsblatt des Markts Roßtal Nr. 11/2018 vom 04.09.201/ bekanntgegeben.

Die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung aller Belange in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind entsprechend der erfolgten Abwägung in die weitere Bearbeitung mit eingeflossen.

1.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte und Gemeinden und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 11.09.2018 und mit Frist bis zum 12.10.2018 gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Zu diesem Zweck sind ihnen die Vorentwürfe zur Bauleitplanung mit Stand vom 04.09.2018 und der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet und im Rahmen der Abwägung für die Erstellung des Entwurfs der Bauleitplanung beachtet.

1.2.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Jahnstraße mit der Begründung wurde vom 27.04.2020 bis einschließlich 29.05.2020 durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 05/2020 am 15.04.2020

1.2.5 Beteiligung der Behörden

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte und Gemeinden und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 23.04.2020 und mit Frist bis zum 29.05.2020 gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Zu diesem Zweck ist ihnen der Entwurf zur Bauleitplanung mit Stand vom 03.03.2020 und der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

1.2.6 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen – noch nicht erfolgt -

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.07.2020 für- und gegeneinander abgewogen und entsprechende Einzelbeschlüsse zu den jeweiligen Stellungnahmen gefasst. Anschließend wurde die Gesamtabwägung zum Verfahren vorgenommen und hierüber ein Beschluss gefasst.

1.2.7 Satzungsbeschluss – noch nicht erfolgt -

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.07.2020 wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Jahnstraße“ im Stand der Fassung vom 21.07.2020 gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Roßtal beabsichtigt die bisher zu sportlichen Zwecken genutzten Gebäude und Flächen südlich der Jahnstraße anderweitig zu nutzen. Die bisherigen Nutzungen wurden bzw. werden mit Fertigstellung der neuen Sportmeile an der Buchschwabacher Straße südlich des Kernortes aufgeben. Eine weitergehende Nutzung der Flächen des Planungsgebietes wie bisher, soll entsprechend der Entscheidungen der Gremien des Markts Roßtal, nicht mehr erfolgen.

In diesem Zuge werden die bisher nördlich der Jahnstraße und westlich der Friedrichstraße befindlichen öffentlichen Stellplätze, welche im Zuge der sportlichen Nutzungen für den Sportplatz und die Jahnturnhalle hergestellt wurden, nicht mehr im vollen Umfang benötigt.

Die Gremien des Markts Roßtal haben sich daher im Rahmen der städtebaulichen Gesamtüberlegungen für das Umfeld mit der zukünftigen Nutzung der öffentlichen Stellplatzanlagen beschäftigt. In diesem Zuge wurde beschlossen, einen Teil der bisherigen Stellplätze aufzugeben. Ziel ist es, die südliche Hälfte der bisherigen Stellplatzanlage als öffentliche Stellplätze für das Quartier Jahnstraße und das neue Quartier Jahnturnhalle zu erhalten. Insgesamt können so ca. 16 Stellplätze als öffentliche Besucherstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dies wird als angemessen für das Umfeld erachtet.

Für die nördliche Hälfte der bisherigen Stellplatzanlage wurde in Abwägung aller Belange beschlossen, die bisherige Nutzung als öffentliche Stellplatzanlage aufzugeben und stattdessen hier eine Fläche für die Entwicklung eines zusätzlichen Wohnhauses zu schaffen.

Hierzu sollen bisher als öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung festgesetzte Flächen zukünftig als Wohnbauflächen festgesetzt werden. Die Wohnbaufläche setzt hierbei die bestehenden Wohnstrukturen nördlich des Änderungsbereiches fort und stellt somit die städtebauliche Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstrukturen nach Süden dar. Sie ist als ortsverträgliche Ergänzung der bestehenden Strukturen im Sinne der Nachverdichtung zu erachten.

Alternative Planungsstandorte

Alternative Planungsstandorte sind nicht gegeben. Neben den vorliegenden Planungen ist aus städtebaulichen Gründen nur ein Verzicht auf die Überplanung möglich. Dies würde ein Beibehalt des Status-quo mit sich bringen, welches aus Sicht des Markts Roßtal keine geeignete Entwicklung darstellt. Eine Stellplatzanlage im benannten Umfang ist mit Aufgabe der sportlichen Nutzungen der Jahnturnhalle nicht mehr nötig. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich in integrierter Lage von Roßtal. Er ist als Innentwicklungsfläche (Brachfläche) zu betrachten und entspricht somit insbesondere den Zielen der Landesentwicklung. Der Planungsumgriff stellt aus Sicht des Markts Roßtal eine angemessene Nachverdichtungsmöglichkeit dar. Die Fläche befindet sich zudem im Eigentum des Markts Roßtal und steht somit unmittelbar für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung. Auf eine weitergehende Standortalternativenprüfung kann daher in Abwägung aller Belange aus Sicht des Markts Roßtal verzichtet werden.

Alternative Entwicklungskonzepte

Wie bereits ausgeführt ist alternativ zur vorgesehenen Überplanung lediglich ein Verzicht auf die Planung möglich. Dies stellt aus Sicht des Markts Roßtal keine geeignete Entwicklung dar. Die bisher im Änderungsbereich festgesetzten öffentlichen Stellplätze werden im vorliegenden Umfang nicht mehr benötigt. Mit der geplanten Rücknahme kann durch die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes im Innenbereich ein (kleiner) Beitrag für die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen geleistet werden, gleichzeitig werden trotz Reduzierung der öffentlichen Stellplatzflächen ausreichende Besucherstellplätze für die angrenzenden Wohnquartiere vorgehalten.

Von einem Verzicht auf die Planungen wird daher abgesehen.

Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Somit kommt für den Änderungsbereich aus Sicht des Markts Roßtal nur die Entwicklung als Wohnbauflächen in Frage. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sind zudem keine sinnvollen städtebaulichen Konfigurationen vorhanden. Geeignete alternative Entwicklungskonzepte sind daher nicht vorhanden. In der Abwägung aller Belange wurde aus den Erschließungsvarianten die Erschließung von Norden, von der Friedrichstraße aus, favorisiert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. den Maßgaben des § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung im nördlichen Teilbereich anzupassen. Ein gesondertes Verfahren hierfür ist nicht notwendig. Zukünftig werden im nördlichen Teilbereich Wohnbauflächen dargestellt. Im südlichen Teil werden weiterhin Stellplatzflächen festgesetzt. Hier ist keine Berichtigung erforderlich.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Roßtal keine zentralörtliche Funktion zu. Roßtal liegt im allgemeinen ländlichen Raum, wird aber im LEP als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Der Markt Roßtal befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Der Regionalplan der Region 7 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Roßtal ist im Regionalplan noch als Unterzentrum bestimmt. Roßtal liegt in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform als Umweltbericht abgebildet.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Kernort von Roßtal.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Nordwesten: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Nordosten: durch angrenzende Verkehrsflächen der Friedrichstraße
- im Südosten: durch angrenzende Verkehrsflächen der Jahnstraße
- im Südwesten: durch angrenzende Verkehrsflächen der Jahnstraße

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Jahnstraße“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans das Grundstück mit der Flurnummer 690, Gemarkung Roßtal. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1.253 m². In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Wohnbaufläche und zur Sicherung der öffentlichen Stellplätze erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet wurden bisher als Parkplatzflächen für die sportlichen Nutzungen in und im Umfeld der Jahnturnhalle genutzt. Diese Nutzungen werden in nächster Zeit vollständig aufgegeben. Der Nutzungszweck der Parkplätze wird somit nicht mehr gegeben sein.

5.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in eine von Nordosten nach Südwesten leicht geneigtem Gelände. Das Gelände fällt auf dem Großteil des Gebietes auf einer Länge von ca. 25 m um ca. 1,50 m, wobei die Parkplatzflächen weitestgehend eben ausgeführt sind. Die Höhenunterschiede werden über Böschungen in den Randbereichen abgefangen. Am Südwestrand sind Hangsituationen mit Höhenunterschieden von bis zu 3,00 m vorhanden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich ist aktuell von Südosten, von der Jahnstraße aus, erschlossen. Hier besteht die Zufahrt zu den bisherigen Parkplätzen. Weitere verkehrstechnische Erschließungen sind nicht vorhanden. Die äußere Erschließung ist über die Jahnstraße gewährleistet. Diese bindet im Nordwesten in die Nürnberger Straße ein.

Die Parkplatzflächen sind im Inneren über eine zentrale Fahrgasse erschlossen, von denen die Stellplätze nach Nordosten und Südwesten abzweigen. Die Stellplätze sind jeweils in Gruppen unterteilt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Am Nordwestrand verlaufen diverse Versorgungsleitungen der N-Ergie Netz GmbH durch das Planungsgebiet.

5.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 29.08.2018) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine beachtenswerten Denkmäler vorhanden. Die nächsten Bau- und Bodendenkmäler befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m nordwestlich im Ortszentrum von Roßtal.

5.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 - 350 mm. Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind die bestehenden Hecken und Gehölzstrukturen am Westrand des Planungsgebietes gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz als Biotop kartiert. Unter der Biotopnummer 6631-0076-006 „Hecken in Roßtal“, Teilfläche 06, ist folgende Beschreibung verzeichnet:

Die Hecken (10 Tfl.) liegen innerhalb der Ortschaft, sie verlaufen größtenteils entlang von Straßen und grenzen zumeist an Privatgärten an. Fast alle Hecken enthalten geringe Mengen an Flieder u.a. Ziersträuchern und haben einen nitrophilen Unterwuchs. Teilfläche 07: Kurze, 2 - 3 m breite Baumhecke aus drei älteren Eichen und einem jungen Nußbaum mit einer lockeren, gemischten Strauchschicht aus Liguster, Rose, Weißdorn u.a.

Am Nordwestrand bestehen weitere Heckenstrukturen, in der Nordwestecke des Planungsgebietes sind weitere große Bäume vorhanden.

Das Planungsgebiet selbst ist weitestgehend durch die bisherige Nutzung als Parkplatz mit der entsprechenden Flächenversiegelung gekennzeichnet. Die Parkplätze sind durch mehrere Baumpflanzungen untergliedert. Die Randbereiche des Änderungsbereichs sind zum überwiegenden Teil unversiegelt.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die bestehenden Siedlungsstrukturen und die typischen Grüngestaltungen privater Grünflächen im Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L4a Flattergras – Hainsimsen - Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der Nähe zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der bisherigen Nutzungen ist nur zu einem sehr geringen Grad mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- der Risikoräume. Das nächsten Trinkwasserschutzgebiete befindet sich ca. 2,0 km Luftlinie nördlich des Planungsgebietes.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet der Schichtenfolge des Blasensandsteins und Semionotensandsteins zuzuordnen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Sandsteine mit tonigen Zwischenschichten. Über dem Festgesteinuntergrund ist dabei meist eine sandig-schluffig-tonige Verwitterungsdecke ausgebildet.

Gem. allg. Informationen des Umweltatlas Bayern ist als Bodentyp ist vorherrschend mit Regosol, gering verbreitet (Acker)Pelosol aus (großführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (großführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein) zu rechnen.

Für das Planungsgebiet wurde bisher kein Bodengutachten erstellt. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Die Grabbarkeit des Bodens ist in den oberen Bereichen weitgehend grabbar, es ist jedoch damit zu rechnen, dass bei nahezu allen Baumaßnahmen mit Eingriffen in die bestehenden Felshorizonte erfolgen werden.

Der Oberboden ist, soweit eine Wiederverwendung möglich und angestrebt ist, sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorhanden. Entsprechend der Aussagen im Bodengutachten des Bebauungsplans Nr. 60 „Jahnturnhalle“ kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Gem. dem dortigen Bodengutachten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet voraussichtlich nur eingeschränkt möglich ist. Soweit Versickerungsanlagen ausgeführt werden sollen, sind voraussichtlich nur oberflächennahe Versickerungsanlagen (z. B. in Form von Mulden oder flachen Rigolen) möglich. Die Versickerungsanlagen müssen zwingend an die Kanalisation angeschlossen werden.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich dem Grundwassergeringleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Grundwasser wurde während der Bodenuntersuchungen nicht angetroffen. Es ist jedoch aufgrund der Geologie und der Hanglage mit Schichtenwasser im Planungsgebiet zu rechnen.

5.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Änderungsbereich liegen nicht vor. Entsprechend der geltenden Maßgaben sind für die abfalltechnische Einstufung im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobungen durchzuführen.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig von den vorstehenden Ausführungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von 50 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Wasser/Wasser- Wärmepumpen sind aufgrund des oberflächennah nur gering anstehenden Grundwassers ungeeignet.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,4 – 1,6 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 50 - 100 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

Westlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m Luftlinie hangabwärts die Staatsstraße St 2409. Aus dem üblichen Betrieb auf der Straße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie Nürnberg – Schnelldorf.

Grundsätzlich gilt, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Staatsstraße bzw. der Bahnlinie kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

An das Planungsgebiet grenzen die weiteren bestehenden Wohnbaugebiete an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen) sind zu dulden.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll im nördlichen Teilbereich neu ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO zur Errichtung eines Einzelhauses ausgewiesen werden. Im südlichen Teil werden, wie bisher auch, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung werden öffentliche Stellplätze vorgesehen. Der Westrand mit den bestehenden biotopkartierten Heckenstrukturen wird als

öffentliche Grünflächen mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Hiermit soll eine angemessene Nachnutzung der nicht mehr benötigten Parkplätze der sportlichen Nutzungen ermöglicht werden, eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbaustrukturen und eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen für die Wohnbauquartiere sichergestellt werden.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 1253 m²	100,0 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 353 m ²	28,2 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 247 m ²	19,7 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 653 m ²	52,1 %

6.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Änderung des Bebauungsplans für die Änderungsbe- reich, geschätzt, wie folgt dar:

Abwasseranlage	ca. 15.000,-- Euro
Verkehrsanlage	ca. 10.000,-- Euro
Straßenbeleuchtung, Grünordnung	ca. 5.000,-- Euro
Wasserversorgung	ca. 3.000,-- Euro

(Alle Kosten Brutto einschl. Baunebenkosten, zzgl. Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, ggf. erf. Archäologie, Stromversorgung und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung)

7. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der bisherigen Parkplatzflächen an der Jahnstraße in Roßtal getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den nördlichen Teilabschnitt des bisherigen Parkplatzes wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nut- zungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der ge- planten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, städtebauliches Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Gemäß den Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung aus städte- baulichen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Für keine der ausge- schlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet als geeignet anzusehen. Die aus entsprechenden Nutzungen zu erwartenden städtebaulichen Konflikte sind in Abwägung aller Belange als nicht vertretbar anzuse- hen.

Mit den Planungen wird die Bebauung eines zusätzlichen Grundstückes ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen bewegen sich somit innerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und entsprechen der Bebauungsdichte im städtebaulichen Umfeld.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zu- lässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grund- stücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bau-

land und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO wird für Garagen, Carports und Stellplätze festgestellt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ anzurechnen sind, soweit die Grundfläche der zuvor genannten Anlagen eine Fläche von 50 m², gemessen bezogen auf die Außenmaße der fertigen baulichen Anlage, nicht überschreitet. In diesem Fall werden auch die zugeordneten Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätze nicht auf die GRZ angerechnet. Die Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da hiermit die gestalterische Entwicklungsmöglichkeit der Baugrundstücke verbessert werden soll. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld verträglich gestaltet. Auf weitergehende Festsetzungen zur Höhengestaltung der baulichen Anlagen wird in Abwägung aller Belange verzichtet, da mit den getroffenen Festsetzungen die Einpassung in das städtebauliche Umfeld hinreichend gewährleistet ist. Die festgesetzte Vollgeschossanzahl orientiert sich am städtebaulichen Umfeld und passt sich damit in das Umfeld ein.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Fassung vom 24.07.2019, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich werden über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,00 ein. Zum nördlich angrenzenden Grundstück wird ein Abstand von ca. 5,00 m eingehalten. Nach Südwesten begrenzen die Kronenbereiche der bestehenden Baumstrukturen das Baufenster. Nach Südosten zu den weiter vorgesehenen Parkplätzen wird ein Mindestabstand von 5,00 m festgesetzt. Über die Baugrenzen wird das Baufenster definiert innerhalb dessen die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist. Es ergibt sich ein klar definiertes Baufenster für die zulässigen Hauptnutzungen, welche die städtebauliche Grundkonzeption des Umfeldes aufnimmt. Der Abstand auf der Nordseite ergibt sich aus der bestehenden Stromversorgungsleitung. Eine Verlegung ist momentan nicht geplant. Somit besteht die Notwendigkeit, hier einen ausreichenden Abstand zu gewährleisten und eine Überbauung, auch durch Garagen u.ä. auszuschließen. Zur Errichtung der Garagen wurde daher eine gesonderte Festsetzung auf der Südseite des allg. Wohngebietes vorgenommen. Hiermit wird die Lage der Garage für das Wohnhaus städtebaulich eindeutig geregelt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird für filigrane Hauseingangsüberdachungen um eine Tiefe um max. 1,50 m zu gelassen, da hieraus keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als filigrane Hauseingangsüberdachung werden dabei Gestaltungen in freitragender Bauweise, bzw. ohne Stützen ausgeführt, verstanden. Terrassen mit Überdachungen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Längenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entlang der festgesetzten Baugrenzen städtebaulich geregelt. Dies ist aufgrund der gewählten Mindestabstände der Hauptnutzungen zu den

Grundstücken als vertretbar zu erachten. Das gesonderte Baufenster für Garage schließt an der Grundstücksgrenzen an ein öffentliches Grundstück an. Somit sind auch hier keine negativen Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Belange zu erwarten. Die Nutzung der Stellplatzanlage wird nicht eingeschränkt.

Am Westrand des Wohnbaugrundstückes sowie westlich der bestehenden Stellplätze sind bestehende Bäume vorhanden. Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde hierzu in einem Urteil ausgeführt:

„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt im Übrigen den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Eine übergebührende Belastung der jeweiligen Eigentümer (Markt Roßtal) aus den vorliegenden Planungen bzgl. ihrer Verkehrssicherungspflichten ist in Abwägung aller Belange nicht erkennbar.

Aus städtebaulichen Gründen wird für des Planungsgebietes eine Einschränkung der zulässigen Bauweise vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Änderungsbereich ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Für das Planungsgebiet wird im überwiegenden Teil die offene Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Gebäude entsprechend mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ausnahme von der Verpflichtung zum seitlichen Grenzabstand sind die innerhalb der Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen gem. BayBO.

7.3 Dachgestaltung

Im Sinne einer guten Gesamtgestaltung des Planungsgebietes wird aus städtebaulichen Gründen die Dachgestaltung geregelt. Unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes wird die zulässige Dachform auf Dachgestaltungen mit Satteldach beschränkt. Grundsätzlich ausgeschlossen wird die Errichtung von Gebäuden mit Zeltdächern, Walm- und Krüppelwalmdächern. Keine der vorgenannten Dachformen ist als städtebaulich geeignet anzusehen. Unter Beachtung der bisherigen Maßgaben zur Dachgestaltung im städtebaulichen Umfeld werden zulässigen Dachneigungen definiert. Dies dient der verträglichen Einpassung in das Umfeld. Die zulässigen Dachneigungen wurden dabei geringfügig an die aktuellen Bauweisen angepasst.

Auf Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonst. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden diese Festsetzungen keine Anwendung. Diese Gebäude dürfen frei gestaltet werden.

Der max. zulässige Kniestock wird leicht erhöht, um eine bessere Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen

Zur ortsverträglichen Einbindung in das Umfeld werden des Weiteren Maßgaben zur Gestaltung der Dächer und von Dachgauben sowie Zwerchhäusern getroffen. Im Sinne der guten Gestaltung und Anpassung an den Bestand werden Maßgaben zu Materialien und Farbgestaltung der Dachflächen der Hauptgebäude getroffen. Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht.

7.4 Garagen und Stellplätze

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Der Markt Roßtal verfügt über eine Satzung zur Regelung des Stellplatzbedarfs sowie der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen. Diese ist in der aktuellen Fassung (zurzeit aktuelle Fassung vom 09.10.2002) für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung anzuwenden. Die Stellplätze sind entsprechend nachzuweisen.

Für die städtebaulich geordnete Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von Garagen und Carports getroffen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften wird festgesetzt, dass baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb des Baufensters zulässig sind.

Die Errichtung von Einfriedungen werden im Sinne der städtebaulich geordneten Gestaltung des Planungsgebietes Maßgaben für die Art der Ausführung sowie die zulässigen Höhen getroffen. Hiermit soll insbesondere das Ortsbild im Übergang zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Bereichen angemessen entwickelt werden. Im Sinne der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere wird angeraten, Einfriedungen ohne Sockel auszuführen. Ein Abstand von 20 cm zwischen Geländeoberkante und Einfriedungsunterkante sollte nicht unterschritten werden.

Aufgrund der bestehenden Höhendifferenzen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass zur Nivellierung der Parzellen Veränderungen des natürlichen Geländes erfolgen werden. Somit werden voraussichtlich Stützmauern notwendig. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung wird daher die Höhe der Stützmauer auf max. 1,50 m sichtbare Höhe begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind daher abzutreten. Grundsätzlich wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, auf die Errichtung von Winkelstützmauern zu verzichten bzw. diese mind. durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Besser geeignet erscheinen grundsätzlich berankbare Gabionenwände, begrünte Böschungen oder begrünbare Pflanztrogsysteme.

Aus Stützmauern dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke und hierbei insbesondere auf den natürlichen Wasserablauf entstehen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt wie bisher auch über die bestehenden Ortstraßen Jahnstraße und Friedrichstraße. Neuer äußere Erschließungen sind nicht erforderlich. Für das geplante neue Wohnbaugrundstück wird eine neue Grundstückszufahrt von der Friedrichstraße angelegt. Der weitere bestehende Parkplatz wird, wie bisher auch, über die bestehende Einmündung in die Jahnstraße erschlossen.

Der zu erwartende Verkehr aus dem neuen Baugrundstück ist für die bestehenden Straßen als vernachlässigbar anzusehen. Der Verkehr aus dem Parkplatz ist bereits im Bestand vorhanden und reduziert sich zukünftig, da mit der Aufgabe der sportlichen Nutzungen mit einem Rückgang des Zielverkehrs zu rechnen ist.

Die bestehenden Straßen sind als hinreichend dimensioniert zu erachten.

Der weitere Verkehrsabfluss wird sich im Wesentlichen über die Jahnstraße nach Nordwesten zur Nürnberger Straße hin entwickeln.

Innere Erschließung

Zusätzliche innere Erschließungen sind nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Parkplatzes erfolgt, wie bisher auch, über die bestehende Fahrgasse. Für das geplante Wohnbaugrundstück ist keine innere öffentliche Erschließung notwendig.

Ruhender Verkehr

Wie bereits unter Kap. 2. ausgeführt, soll im südlichen Teil des Änderungsbereiches die bestehende Stellplatzanlage als öffentliche Besucherstellplätze weitergenutzt werden. Hiermit soll eine angemessene Anzahl an öffentlichen Parkmöglichkeiten für Besucher der Siedlungsstrukturen vorgehalten werden. Um Fehlnutzungen der Stellplätze zu vermeiden, wird ggf. seitens des Markts Roßtal eine Parkraumbewirtschaftung durchgeführt. Es werden ca. 16 Stellplätze vorgehalten. Die Stellplätze sind bereits entsprechend hergestellt. Umbauten sind nicht notwendig.

Für das geplante neue Wohnbaugrundstück sind die notwendigen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung des Markts Roßtal in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 09.10.2002) zu ermitteln und nachzuweisen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Die fußläufige Anbindung an das städtebauliche Umfeld ist über die Jahnstraße und die Friedrichstraße gegeben. Von dort besteht Anschluss in das Ortszentrum. Die Friedrichstraße besitzt teilweise einen einseitigen Gehweg. In der Jahnstraße ist nur in östlicher Richtung teilweise ein einseitiger Gehweg vorhanden. In nordwestlicher Richtung verfügt die Jahnstraße aktuell nicht über einen durchgehenden, abgetrennten Fußweg. Eine Prüfung der dortigen Straßenbreiten ergab, dass hier in Teilen auch nachträglich keine gesonderten Gehwege angebaut werden können. Wo möglich wird im Zuge der Erschließungsplanung für das Baugebiet geprüft, ob in den Engstellenbereichen ggf. durch eine Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit entsprechender Markierung von Flächen für den ruhenden Verkehr eine weitere Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erreicht werden kann. Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass die Jahnstraße auch im bestehenden Zustand aufgrund der im Verhältnis geringen Verkehrsbelastungen eine ausreichende Verkehrssicherheit, auch für Schulkinder, besitzt. In die Abwägung wurde in diesem Zusammenhang auch einbezogen, dass durch den Rückbau der Jahnturnhalle die Verkehrsbewegungen aus der Hallennutzung selbst entfallen werden.

Gesonderte Radwege existieren im Umfeld aktuell nicht und sind auch nicht geplant. Aus planerischer Sicht wären gesonderte Radwege bzw. kombinierte Rad- und Gehwege im städtebaulichen Quartier zwar wünschenswert, sie sind aber aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit den im Ort befindlichen Haltestellen noch in hinreichender Entfernung erreichbar. Die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV – Haltestelle ist in Abwägung aller Belange nicht zu erwarten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Für die Errichtung des Einzelhauses im neuen Wohnbaugebiet sind Baumaßnahmen mit entsprechenden Baustellenverkehr notwendig. Da im Änderungsbereich nur die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses möglich ist, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Baustellenverkehr über die bestehenden Ortsstraßen, insbesondere die Jahnstraße noch hinreichend sicher abgewickelt werden kann. Die Belastungen für das Umfeld sind in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten. Die Bewertung weicht hier von der Abwägung für das östlich befindliche Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 60 „Jahnturnhalle“ ab.

Dies ergibt sich im Wesentlichen durch die Tatsache, dass mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans lediglich die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich sein wird. Die hieraus zu erwartenden Verkehrsbelastungen sind grundsätzlich als gering einzustufen. Im Bereich der Planungen für das Wohnquartier „Jahnturnhalle“ ist hingegen aufgrund der Größe des Planungsgebietes mit umfangreicheren Baumaßnahmen zu rechnen. Durch die im Endzustand geplante Ausbildung einer Stichstraße mit Wendeanlage kann dieser Verkehr entsprechend der Empfehlungen des Verkehrsgutachters für das Projekt Jahnturnhalle verträglich nur mit der gewählten Einbahnstraßenregelung abgewickelt werden.

8.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. Das geplante Einzelhaus kann an die bestehende Entwässerungsanlage noch angeschlossen werden. Die bestehende Entwässerungsanlage besitzt noch hinreichende Kapazitäten für die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen.

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und Nutzungen zulassen, vorrangig örtlich zu versickern. Entsprechend der Entwässerungssatzung des Markts Roßtals besteht gem. § 4 bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser kein Benutzungsrecht, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser möglich ist. Dies betrifft im Besonderen die privaten Grundstücksflächen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes nicht möglich sein wird.

Der Versiegelungsgrad im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist mit max. 0,4 festgesetzt. Stellplätze und deren Zufahrten sind gem. der Bayerischen Bauordnung versickerungsfähig auszuführen. Dementsprechend wird bereits ein Beitrag zur Minimierung des Niederschlagswassereintrags in die öffentliche Kanalisation geleistet. Im Bereich des geplanten allg. Wohngebietes ist eher mit einer Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber der bestehenden Versiegelung des Parkplatzes zu rechnen.

Hinsichtlich einer möglichen gesonderten Ableitung des Niederschlagswassers wurde geprüft, ob den Vorgaben des WHG folgend, eine Ableitung des Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet zu einer Vorflut erfolgen kann. Die nächste Vorflut befindet sich ca. 600 m Luftlinie weiter nördlich. Es bestehen jedoch in dieser Richtung keine vorhandenen Niederschlagswasserkanäle. Eine komplette Neuerstellung einer gesonderten Ableitung ist in angemessener Verhältnismäßigkeit nicht möglich.

Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen würden erhebliche Eingriffe in die öffentlichen Verkehrsanlagen zur Folge haben, welche finanziell für den Markt Roßtal nicht abbildbar sind. Da zudem eine verpflichtende Umbindung aller Grundstücke auf dem Weg zur Vorflut nicht erfolgen kann, würde hier eine Inzellösung geschaffen, welche in Abwägung aller Belange nicht vertretbar ist. Von der Errichtung einer Ableitung muss daher in Abwägung aller Belange Abstand genommen werden.

Der Änderungsbereich wird daher an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Jahnstraße bzw. Friedrichstraße angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Hausanschlüsse in den Mischwasserkanal eingeleitet. Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Bauplatz wird ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Soweit Versickerungen ausgeführt werden, sind die lokalen Bodenverhältnisse nochmals zu prüfen. Versickerungsanlagen müssen mit Überlauf an den geplanten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen, für das private Grundstück eine Zisterne für das anfallende Oberflächenwasser anzulegen und das gesammelte Wasser für die Gartenbewässerung oder ggf. auch als Brauchwasser für die Toilettenspülung zu nutzen und hiermit ein Beitrag zur Minimierung des Trinkwasserverbrauchs zu leisten. Es wird die Herstellung eines Volumens von mind. 3 m³ empfohlen. Soweit Oberflächenwasser nicht in einer Zisterne gesammelt wird, ist es dem Hausanschluss des Grundstücks zuzuleiten und von dort in den Mischwasserkanal abzuleiten. Die Entwässerungssatzung des Markts Roßtal ist zu beachten. Für Einleitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Entwässerung ist eine Ausnahme erforderlich.

Für die öffentlichen Stellplätze besteht bereits eine Entwässerung mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Anpassungen sind nicht erforderlich.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen, historische Kanäle) vorhanden sein, entwässern. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

8.3 Versorgung

Die Wasserversorgung des Baugrundstückes ist ein neuer Hausanschluss aus dem Netz der Wasserversorgung des Markts Roßtal herzustellen. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Friedrichstraße. Für die Wasserversorgungsanlage Buttendorfer Wald ist zurzeit ein Wasserrechtsverfahren zur Verlängerung der Wassergewinnungserlaubnis durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass dieses mit Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bis zur Nutzungsaufnahme abgeschlossen ist. Ein vorzeitiger Baubeginn gem. § 17 WHG wird ggf. rechtzeitig gestellt.

Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist voraussichtlich ausreichend gegeben. Die Elektrizitätsversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-Ergie Netz GmbH. Für die geplanten Nutzungen ist ein neuer Hausanschluss erforderlich. Die Gasversorgung kann ebenfalls durch Herstellung eines neuen Hausanschlusses gewährleistet werden. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt ebenfalls über neue Hausanschlüsse von den bestehenden Versorgungsleitungen in der Friedrichstraße.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Am Nordrand des Änderungsbereiches verlaufen bestehende Versorgungsleitungen der Main-Donau-Netzgesellschaft. Diese sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Die Flächen der Versorgungsstrassen werden mittels dinglicher Sicherung zugunsten des Versorgers gesichert. Das festgesetzte Baufenster berücksichtigt die Lage bei den Planungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) werden bei der Erschließungsplanung beteiligt und die Lage der Hausanschlüsse abgestimmt.

8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Fürth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen an der Friedrichstraße bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind unterzubringen.

Durch die Planungen entstehen keine neuen Erschließungsstraßen. Der neue Bauplatz kann über die Friedrichstraße erreicht werden. Die Bewohner können dort ihre Abfallbehälter bereitstellen. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richtlinien öffentlich befahrbaren Straßen bereitzustellen sind. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen.

9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, Tel. 0911 9773 - 0, zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 26.03.2019

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit

- die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der bestehenden Gefälle im Änderungsbereich und den Aussagen in Bodengutachten aus dem städtebaulichen Umfeld kann das Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen des Bodengutachtens nicht angetroffen. Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet können Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen. Durch die topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Oberflächenwasser der vorhandenen Stellplatzanlage kann in dieser selbst im Wesentlichen zurückgehalten werden. Aus dem geplanten Bauplatz ist nicht mit erheblichen Wassermengen zu rechnen.

Soweit aus der Stellplatzanlage doch Wasser austritt, wird dieses in die Jahnstraße einfließen. Dies ist aus der Gefällesituation heraus unvermeidbar. Dieser Anteil des Oberflächenwassers wird entsprechend der Straßenführung der Jahnstraße und der weiteren Straßen zusammen mit dem dortigen Oberflächenwasser zum Tiefpunkt am Kreisverkehrsplatz an der unteren Bahnhofstraße abfließen. Von dort wird sich das Niederschlagswasser weiter in Richtung Osten zu den dortigen Freiflächen im Umfeld der dortigen Vorflut

ausbreiten. Das aus dem Planungsgebiet zu erwartende zusätzliche Risiko wird unter diesen Rahmenbedingungen als gering eingestuft. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer schadensminimierten Ableitung ausgegangen werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans um ein allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Stellplätze, durch dessen Bebauung bzw. Nutzung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die gemeindliche Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen zulässig. Der zweite Rettungsweg kann daher voraussichtlich über die Rettungsmittel der Feuerwehr Roßtal gewährleistet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr des Markts Roßtal nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Die nächsten entsprechenden Fahrzeuge sind in Zirndorf, Oberasbach und Heilsbronn stationiert.

Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, ist aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes ein Nachweis des zweiten Rettungsweges für alle baulichen Anlagen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, über die Rettungsmittel der Feuerwehr ausgeschlossen. In diesem Fall muss zwingend eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppehaus nachgewiesen und baulich errichtet werden. Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Roßtal beträgt ca. 1,1 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und den bestehenden Hydranten sichergestellt werden.

Erschließung für Feuerwehreinätze

Die geplante Fläche ist von der Jahnstraße bzw. von der Friedrichstraße aus erschlossen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Die Erschließung für Rettungseinsätze ist hinreichend gewährleistet.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Roßtal an das Planungsgebiet an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Änderungsbereich ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen. Weiterhin sind, wie bisher auch, öffentliche Stellplätze zulässig. Hieraus entstehen die typischen Risiken abgestellter Kraftfahrzeuge.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Änderungsbereich ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

12. Immissionsschutz

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013) zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm ein. Diese Lärmbelastungen entstehen aus den Verkehrsbelastungen auf der westlich des Planungsgebietes befindlichen Staatsstraße sowie der nördlich befindlichen Bahnlinie Nürnberg – Schnelldorf.

Zur Ermittlung und Bewertung dieser Belastungen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Der Bericht „Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräuschmissionen“ erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.1, vom 16.01.2020 liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Für die Bewertung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen sind im Städtebau vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet heranzuziehen. Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 sind für ein allgemeines Wohngebiet mit 55 dB (A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht angegeben.

Es zeigt sich aus den Berechnungen, dass an den nördlichen und westlichen Immissionsorten im Planungsgebiet im Zeitraum Nacht eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte zu rechnen ist. Die Orientierungswerte werden im Zeitraum Tag hier zum Teil um bis zu 2 dB(A) und in der Nacht um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Für die Bewertung der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte kann entsprechend der geltenden Regeln im Weiteren die 16. BImSchV herangezogen werden. Die dort beschriebenen Immissionsgrenzwerte können in der Abwägung herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet sind mit Tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) angegeben.

Es zeigt sich somit, dass es in Teilen des Planungsgebietes auch unter Anwendung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Teilen des Planungsgebietes zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmbelastungen kommt.

Die Immissionsbelastungen werden hierbei im Wesentlichen aus der Bahnlinie nördlich des Planungsgebietes bestimmt. Die Bahnlinie überquert hier den Talraum mit einer Brücke. An der Brücke sind keine

Lärmschutzmaßnahmen installiert, wodurch sich die Lärmemissionen ungehindert in Richtung Planungsgebiet ausbreiten können.

Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im Rahmen der Bauleitplanung Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festsetzen, um dem Abwägungsgebot gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu entsprechen. Hierbei sind vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren.

Wie bereits im Immissionsschutzgutachten durch den Fachgutachter ausgeführt, würden aktive Schallschutzmaßnahmen am Gleiskörper selbst, eine spürbare Verbesserung der Lärmbelastungen für das Planungsgebiet sowie auch das weitere städtebauliche Umfeld bewirken.

Dieser Bereich befindet sich aber außerhalb des Planungsgebietes der vorliegenden Bauleitplanung. Daher können entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Ort der Entstehung nicht festgesetzt werden. Eine Umsetzung würde dem Betreiber der Bahntrasse obliegen.

Der Markt Roßtal wird hier mit der Deutschen Bahn über eine Umsetzungsmöglichkeit verhandeln. Hierbei ist allerdings nicht mit einer kurzfristigen Umsetzung zu rechnen, da es sich um ein grundsätzliches Problem entlang von Bahnlinien handelt. Die Deutsche Bahn arbeitet diese Problematik anhand von Prioritätslisten für Bayern ab. Roßtal ist hier nicht an oberster Priorität zu finden.

Somit war für den weiteren Abwägungsprozess zu prüfen, ob aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg realisierbar sind. Durch die topographischen Verhältnisse ist dies in Abwägung aller Belange nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen vor den Gebäuden selbst sind aus städtebaulichen Gründen nicht in angemessener Weise realisierbar. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle müssten Höhen von mindesten 7,50 m erreichen, um auch die zulässigen dritten Stockwerke der baulichen Anlagen zu schützen. Dies ist städtebaulich angemessen im Umfeld der bestehenden Bebauungen nicht umsetzbar.

Von einer entsprechenden Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung wurde daher Abstand genommen. In Abwägung aller Belange können gem. der gesetzlichen Maßgaben Immissionsschutzmaßnahmen auch in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, wenn nachgewiesen ist, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar sind. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Um einen ausreichenden Schutz der geplanten Wohnnutzungen für Außenlärm zu gewährleisten, wurde daher die Verpflichtung zur Ausführung baulicher Maßnahmen, im Sinne von passiven Schallschutzmaßnahmen, in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Als Maßgabe für den Umfang der Schallschutzmaßnahme wurden in Abwägung aller Belange die geringeren Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Hiermit soll ein guter Lärmschutz für das Gesamtgebiet sichergestellt werden.

Zur Bewertung der Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet war zudem noch zu bestimmen, welche Fassung der maßgeblichen DIN 4109 für die Berechnung der Lärmbelastungen an den baulichen Anlagen heranzuziehen war. In Bayern wurde im Oktober 2018 die DIN 4109:2016 – 07 bauaufsichtlich eingeführt. Im Januar 2018 wurde jedoch durch den DIN-Normungsausschuss eine Neufassung mit der DIN 4109:2018-01 eingeführt. Die Fassung 2018-01 bisher nicht bauaufsichtlich in Bayern eingeführt. Maßgeblich kann daher in Bayern öffentlich-rechtlich, und damit für die Bauleitplanung sowie Bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren, nur die Fassung der DIN 4109:2016-07 herangezogen werden. Im Zivilrechtlichen Bereich kommt jedoch die aktuelle Fassung DIN 4109:2018-01 zur Anwendung. Diese ist bei allen weitergehenden konkreten Berechnungen für die Einzelvorhaben und Einzelmaßnahmen zu beachten. Hiermit ist gewährleistet, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die konkreten Baumaßnahmen entsprechend des Stands der Technik umgesetzt werden.

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone mit dem Kürzel „LS“ gekennzeichneten Bereiche des Planungsgebietes sind daher bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016-07, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 (Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu führen. Als bauliche Maßnahmen gelten hierbei die schallorientierte Grundrissausbildung, der Einbau von geeigneten Lärmschutzfenstern, Festverglasungen oder vorgelagerten Schutzmaßnahmen. Ggf. sind zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung der Räume auch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu realisieren.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen

Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder, im Falle eines Genehmigungsverfahren im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer. Hierfür sind die im Bericht 14962.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der neuen aktuellen Datenlage zu ermitteln.

In der Gesamtabwägung kann mit den getroffenen Festsetzungen ein hinreichender Immissionsschutz hinsichtlich des Verkehrslärms im Planungsgebiet sichergestellt werden. Es werden zwar erhöhte Anforderungen an die Planung der passiven Schallschutzmaßnahmen gestellt, welche sich u.U. höhere Kosten bei den Baumaßnahmen zur Folge haben. Dies ist aber in der Gesamtbetrachtung als verträglich zu erachten. Eine Teilfläche des Planungsgebietes soll, wie bisher auch, auch zukünftig als öffentliche Stellplatzanlage genutzt werden. Sie dient dem Besucherverkehr der Wohnquartiere, so dass potentielle Lärmemissionen aus der Parkplatznutzung der allgemein typischen Rahmenbedingungen innerhalb eines Wohnquartiers entsprechen und durch die Anlieger im üblichen Rahmen zu dulden sind. Es wird davon ausgegangen, dass Besucherverkehr vorrangig in den Tagesstunden vorherrscht und somit die maßgeblichen Immissionsgrenz- und Richtwerte hinreichend sicher gewährleistet sind.

Lichtimmissionen aus der Parkplatznutzung

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der bereits erfolgten Gestaltung der Stellplatzanlage wird davon ausgegangen, dass für das städtebauliche Umfeld auch im Nachtzeitraum keine unverhältnismäßigen Immissionsbelastungen in Form von Licht und Blendung aus den Scheinwerfern der Fahrzeuge auf den Stellplätzen zu erwarten sind. Da keine gewerbliche Nutzung der Stellplätze vorliegt, sind die üblichen Belastungen im Rahmen der allgemeinen Rahmenbedingungen der Nutzungen im Siedlungszusammenhang zu dulden.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung des neuen Baugrundstücks und die Errichtung der Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird über die bestehenden Ortsstraßen, insbesondere Jahnstraße, abgewickelt.

Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf der Baustelle selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen stellen auch nach der Rechtsprechung keine im Bauleitplanverfahren abwägungsbeachtlichen Belange dar (Vgl. hierzu VGH Kassel, Urteil vom 19.01.2018, Az. 4 C 796/17.1).

Insofern besteht unter Beachtung der besonderen Maßgaben des Verfahrens gem. § 13a BauGB abschließend lediglich die Möglichkeit, baubedingte Beeinträchtigungen („Baulärm“) im Rahmen der Abwägung aller Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Derartige Belange, die allein während der Phase der Realisierung eines Bebauungsplans entstehen, gehören, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss. Aufgrund ihres lediglich vorübergehenden Charakters mangelt es den mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Bauarbeiten am städtebaulichen Charakter. Die Zumutbarkeit von Bauarbeiten, die mangels Dauerhaftigkeit keinen städtebaulichen Bezug haben, ist ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu regeln.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des neuen Bauplatzes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten.

Für das private Baugrundstück wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Damit ist in Bereiche, in denen keine Versiegelung erfolgt, die Versickerungsfähigkeit der Flächen gewährleistet. Im Bereich des geplanten Bauplatzes sind die Flächen bisher zum überwiegenden Teil versiegelt. Mit der geplanten Maßnahme wird es zu einer Flächenentsiegelung kommen.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig sind. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Da das Umfeld des geplanten Baugrundstückes bereits umfangreich durch Hecken und Gehölzstrukturen eingegrünt ist, kann auf weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung für die private Grundstücksfläche weitestgehend verzichtet werden.

Für die bestehenden Gehölzstrukturen im Westen wird ein eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies dient insbesondere dem Erhalt der dortigen bereits jetzt biotopgeschützten Heckenstrukturen. Für diese Strukturen sowie weitere Bäume im Planungsgebiet wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da diese Strukturen als gestalterische Elemente für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Strukturen sind bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen. Es wird jedoch klargestellt, dass der Erhalt der Bäume oberste Priorität hat. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Baumschutzsatzung des Markts Roßtal verwiesen.

Die Bäume sind daher bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß Richtlinie für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege, RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz:
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen. Ein Wurzelvorhang erfüllt keine statischen Funktionen als Baugrubenverbau. Bei statischen Anforderungen ist ein sogenannter Verbau (z.B.: Berliner Verbau) vorzusehen.
- Herstellung von Versorgungstrassen:
Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen. Angemessene Maßnahmen zum Wurzelschutz können, in Abhängigkeit der individuellen Situation der Bäume, Wurzelvorhänge bzw. situative Verlegung der Versorgungsleitungen unter Erhalt der einzelnen Wurzelstränge (Unterfahrung) sein. Gegebenenfalls ist eine grabenlose Verlegung mittels Durchpressverfahren anzuwenden.
- Baumpflegermaßnahmen:
Baumpflegermaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Rodung von Gehölzen:
Im Zuge der Baumaßnahmen erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der gemäß BNatSchG festgesetzten Schutzzeiten zulässig.
- Baumschutzverordnung:
Bei erforderlicher Fällung von gemäß Baumschutzverordnung des Markts Roßtal geschützten Bestandsbäumen ist eine der gültigen Satzung entsprechende Ersatzpflanzung zu leisten und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Ersatzpflanzungen umgehend fachgerecht zu ersetzen. Für die Bestandsbäume ist ein Fällantrag bei der entsprechenden Behörde zu stellen.
- Baubedingte Bodenverhältnisse:
Für den Zeitraum der baubedingten Wasserhaltung sind die Feuchtigkeitsverhältnisse im Bereich der Vegetation fachlich zu prüfen (z.B.: einfache Sondenmessungen). Bei Anzeichen eines Mangels der Bodenfeuchte, ist abgepumptes Grundwasser nach fachlicher Maßgabe in die betroffenen Bereiche einzuspeisen (Bewässerung von Vegetationsflächen). Art und Weise der Bewässerung und Aufwandsmenge ist fachlich und situationsbezogen zu entscheiden. Die baubedingte Grundwasserhaltung ist nach Erstellung der Bauwerke aufzugeben und gleichzeitig ist der Baukörper zur weiteren Vermeidung von Bodenverdunstung zu verfüllen.

Im Übrigen sind Eingriffe in die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen zulässig. Es betrifft hierbei vor allem Nadelgehölze bzw. in der Vergangenheit „wild“ gewachsene Heckenstrukturen, welche aufgrund der erreichten Tiefe keinen besonderen Biotopwert besitzen. Eingriffe in die bestehenden Heckenstrukturen sollten aber auf das Minimum reduziert werden, und die bestehenden Grünstrukturen in die Gestaltung der Freiflächen wo möglich mit einbezogen werden. Im Sinne der Klarstellung wird ein Eingrünungs- und Durchgrünungsgebot für die öffentlichen Stellplatzanlagen und öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Für die Bepflanzungen im Planungsgebiet wird eine Vorschlagsliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten Arten dem Bebauungsplan beigelegt. Es wird empfohlen, vorrangig Arten dieser Liste zu verwenden. Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Parkplatznutzung gekennzeichnet und ist überwiegend bereits versiegelt. In den Randbereichen bestehend Grünstreifen als Abstandsflächen zu den angrenzenden öffentlichen Straße. Durch die Planung wird auf einem Teil des Planungsgebietes diese Nutzung aufgegeben. Es wird ein neues Wohnhaus mit Nebengebäude errichtet. Hierdurch entsteht eine neue Flächenversiegelung, gleichzeitig wird aber auch eine gewisse Entsiegelung durch die Anlage von Gartenflächen im Bereich von bisherigen Stellplätzen erfolgen. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Besonders schützenswerte Bereiche werden durch die Festsetzung von Grünflächen von einer Bebauung ausgenommen. Die zu erwartende Neuversiegelung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die bestehende Versiegelung der Stellplatzanlage in diesem Bereich voraussichtlich unterschreiten. Im Bereich der verbleibenden Stellplatzanlage ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandene Nutzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Da im Planungsgebiet eine wesentliche Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist, wird eine geeignete Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser aber in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Durch die Entsiegelung in einem Teilbereich wird der versickerungsfähige Anteil der Flächen im Planungsgebiet vom Grundsatz her erhöht. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die besonders wertvollen Hecken- und Baumstrukturen, welche zum Teil auch als Biotop kartiert sind, werden im Bestand. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist als durch die Stellplatzanlage bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung nicht zu erwarten. Durch die zu erwartende Entsiegelung in einem Teilgebiet kann der nun erhöhte Anteil an unversiegelten Flächen durch seine Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Die wichtigen Hecken- und Baumelemente werden erhalten und können weiterhin positiv auf das Kleinklima wirken. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Mit der Nutzung zentrumsnaher Flächen kann auf Autofahrten verzichtet werden und ein Beitrag zur Verbesserung der Luftverhältnisse geleistet werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher als Parkplatz für die Jahnturnhalle und das umliegende Quartier genutzt. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen auf einer Teilfläche eine neue individuelle Siedlungsnutzung als Wohnbauflächen aufgenommen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz tragen somit zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei. Es wird eine angemessene Anzahl von Quartiersstellplätzen weiterhin aufrechterhalten, so dass diese Funktion für den Menschen weiter erhalten bleibt. Die Flächen besitzen auch im Bestand keine Erholungsfunktion für den Menschen. Durch die Errichtung eines Wohnbaugrundstückes wird diese Funktion zu einem gewissen Grad für eine Familie auf einem Privatgrundstück geschaffen. Durch die Nachnutzung brachliegender Flächen im Siedlungszusammenhang, können zentrumsnahe Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Nutzer können auf Autofahrten verzichten, es kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Hecken und Bäume am Westrand geprägt. Lokal bestimmt die Funktion der Stellplatzanlage das Planungsgebiet. Die bestehenden Hecken und Bäume werden erhalten und weiterentwickelt. Somit bleibt das wesentliche Landschaftselement im örtlichen Zusammenhang erhalten. Die nicht mehr benötigten Stellplatzflächen werden rückgebaut. Es wird ein städtebaulich verträgliches Wohnhaus in diesem Bereich errichtet. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen wird eine in den vergangenen Jahren nur noch teilweise genutzte Stellplatzanlage einer neuen Siedlungsnutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Nachnutzung eines ungenutzten Flächenanteils mit maßvoller Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessenere und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im ersten Halbjahr 2018 wurden mehrere örtliche Begehungen des Änderungsbereiches vorgenommen. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten konnten dabei nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Tierarten festgestellt.

Für potentiell vorkommende Fledermausarten im städtebaulichen Umfeld ist das Planungsgebiet grundsätzlich als Nahrungshabitat anzusehen, welches jedoch durch die bisherige Nutzung als Stellplatzanlage nur bedingt attraktiv war. Die bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Planungsgebietes sind grundsätzlich als Brutstellen für entsprechende Spalten- und Höhlenbewohnende Arten anzusehen. Für diese Bereiche wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt, so dass Gefährdungen in diesem Bereich hinreichend minimiert sind. Die bestehenden Heckenstrukturen sind grundsätzlich als geeignet für Hecken- und Gehölzbewohnende Brutvögelarten sowie Nahrungsgäste relevant sein. Eingriffe in die Heckenstrukturen dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Hierdurch werden die Eingriffe in potentielle Habitate geschützter Tierarten minimiert. Dies ist bereits im Bundesnaturschutzgesetz geregelt, so dass hierzu aufgrund der dortigen Vorgaben keine weitergehenden Festsetzungen notwendig sind.

Reptilien, Tagfalter und andere Arten konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden. Auch für potentiell vorkommende Arten der jeweiligen Gattungen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Auch eine Betroffenheit besonders geschützter Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Es wird zudem empfohlen auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

17. Überregionale Planung

Auswirkungen auf die Landes- und Regionalplanung sind aus den vorliegenden Planungen aufgrund der geringen Eingriffsgröße nicht zu erwarten. Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Roßtal hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Jahnstraße“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet. Die Planungen entsprechen zudem dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Als Hinweis ist weiterhin eine im Umfeld des Planungsgebietes vorhandene Umspannstation der Main-Donau-Netz-Gesellschaft dargestellt. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Jahnstraße“ in der Fassung vom 21.07.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie

Diese Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Verkehrsgutachten Markt Roßtal Jahnturnhalle, Bericht Nr. 2711-1337-A, vom 26.06.2018, sowie Nachtrag, Bericht Nr. 2711-1337-B, vom 25.10.2019, beide erstellt durch PB Consult Planungs- und Betriebsberatungsgesellschaft mbH, Nürnberg.
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Az. 14418, vom 16.07.2018, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgerausmissionen, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.1, vom 16.01.2020
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Verkehrsgerausmissionen im Umfeld des Planungsgebietes, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.2, vom 16.01.2020

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.07.2018
Zuletzt geändert am 04.09.2018, 11.04.2019,
03.03.2020, 21.07.2020

Roßtal, den

.....
Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

.....
Markt Roßtal
Rainer Gegner
Erster Bürgermeister