

**Markt Roßtal  
Landkreis Fürth**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Nr. 60  
„Jahnturnhalle“  
in Roßtal**

**- Verfahren gem. § 13 a BauGB -**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**23.07.2018,  
zuletzt geändert am 04.09.2018, 03.03.2020, 21.07.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1    Rechtliche Grundlagen	3
1.2    Verfahren	3
<b>2.    Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
<b>3.    Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
<b>4.    Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>8</b>
<b>5.    Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>9</b>
5.1    Allgemeines	9
5.2    Topographie	9
5.3    Verkehrerschließung	9
5.4    Ver- und Entsorgung	9
5.5    Denkmäler	9
5.6    Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	9
5.7    Boden, Geologie und Hydrogeologie	10
5.8    Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	11
5.9    Oberflächennahe Geothermie	12
5.10   Immissionen	12
<b>6.    Geplante Nutzungen, Größe und Kosten des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>13</b>
6.1    Nutzungen	13
6.2    Größe des auszuweisenden Gebietes	13
6.3    Erschließungskosten	13
<b>7.    Bebauung</b>	<b>13</b>
7.1    Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.2    Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
7.3    Dachgestaltung	17
7.4    Garagen und Stellplätze	17
7.5    Örtliche Bauvorschriften	18
<b>8.    Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
<b>9.    Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>10.   Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>24</b>
<b>11.   Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>25</b>
<b>12.   Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
<b>13.   Altlasten</b>	<b>31</b>
<b>14.   Grünordnung</b>	<b>31</b>
<b>15.   Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)</b>	<b>32</b>
<b>16.   spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>34</b>
<b>17.   Überregionale Planung</b>	<b>34</b>
<b>18.   Hinweise</b>	<b>35</b>
<b>19.   Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>36</b>

## 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 Verfahren

Der Markt Roßtal hat mit der Errichtung der neuen Sportmeile am Südrand des Kernortes eine neues Zentrum für die öffentlichen sportlichen Aktivitäten geschaffen. Als Folge dieser Planungen werden die bisherigen Nutzungen der Jahnturnhalle sowie der dortigen Sportanlagen im Freien nicht mehr benötigt. Bereits im Zuge der Planungen zur Sportmeile wurde durch die Gremien des Markts Roßtal eine Nachnutzung des Geländes diskutiert und hierbei klar die Meinung vertreten, die freiwerdenden Sportflächen zukünftig einer Siedlungsnutzung durch Wohnbebauungen zuzuführen. Dies ergibt sich insbesondere aus der Lagegunst der Flächen sowie der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, die in Roßtal aktuell nicht befriedigt werden kann. Für die 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 gemäß 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.

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 m<sup>2</sup> 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)

#### 1.2.1 Beschlüsse

Der Marktgemeinderat des Markts Roßtal hat mit Beschluss vom 23.07.2018 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans beraten und mehrheitlich den Beschluss gefasst, zur gezielten Steuerung einer geordneten Entwicklung der Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet im Bereich der bisher unbeplanten Flächen im Umfeld der Jahnturnhalle einen Bebauungsplan aufzustellen. Es wurde beschlossen, dass beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden, da die rechtlichen Rahmenbedingungen hierfür erfüllt sind.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung Nr. 60 „Jahnturnhalle“ 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.

Der Bau- und Umweltausschuss des Markts Roßtal hat am 04.09.2018 über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Jahnturnhalle“ 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 04.09.2018 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 des Bebauungsplanes Nr. 60 „Jahnturnhalle“ 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, die benachbarten Städte und Gemeinden sowie die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 23.10.2020 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 zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 60 „Jahnturnhalle“ 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.

Im Rahmen von Grundsatzentscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung der durch die Realisierung der Sportmeile freiwerdenden Flächen, wurde für das vorliegende Planungsgebiet eine Entwicklung als Wohnbauflächen durch die Gremien des Markts Roßtal beschlossen.

Ziel der vorliegenden Planungen ist somit die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen in innerörtlicher Lage von Roßtal.

Die Notwendigkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich aus einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Roßtal. Der Markt Roßtal hat in den vergangenen Jahren mit der Entwicklung des „Roßtaler Südens“ bereits einen großen Beitrag zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage geleistet. Die dortigen Baugrundstücke sind bereits vollständig verkauft und werden aktuell bebaut.

Trotz dieser Maßnahmen bleibt der erhebliche Siedlungsdruck in Roßtal weiter bestehen. Der Markt Roßtal stand somit bereits frühzeitig vor der Fragestellung, ob der weiter bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen weiter entgegen gekommen werden sollte. In Abwägung aller Belange wurde beschlossen, die sich durch Verlegung der sportlichen Nutzungen im Umfeld der Jahnturnhalle in die Sportmeile ergebenden Flächenpotentiale im innerörtlichen Siedlungszusammenhang zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Roßtal zu nutzen.

Ziel der Planungen ist hierbei nicht nur die Schaffung „klassischer“ Einfamilienhausgrundstücke, welche aktuell immer noch erheblich nachgefragt sind, sondern auch die Schaffung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie verdichtete Einzelhausstrukturen mit kleineren Baugrundstücken. Das Planungsgebiet besitzt hierfür die notwendigen Entwicklungspotentiale, um diese Planungsziele zu verwirklichen.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Nachnutzung einer nicht mehr genutzten innerörtlichen Entwicklungsfläche
- Entwicklung verschiedener Wohnstrukturen
- Schaffung von lokaler Aufenthaltsqualität für die Anwohner
- Schaffung einer guten Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen
- Erhalt und Stärkung der örtlichen Biotopstrukturen

### Alternative Planungsstandorte

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 Marktes Roßtal, eine geeignete Fläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen als angemessene Nachnutzung der Brachfläche im städtebaulichen Umfeld dar.

Die Flächen befindet sich zudem im Eigentum des Marktes Roßtal und steht somit unmittelbar für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung.

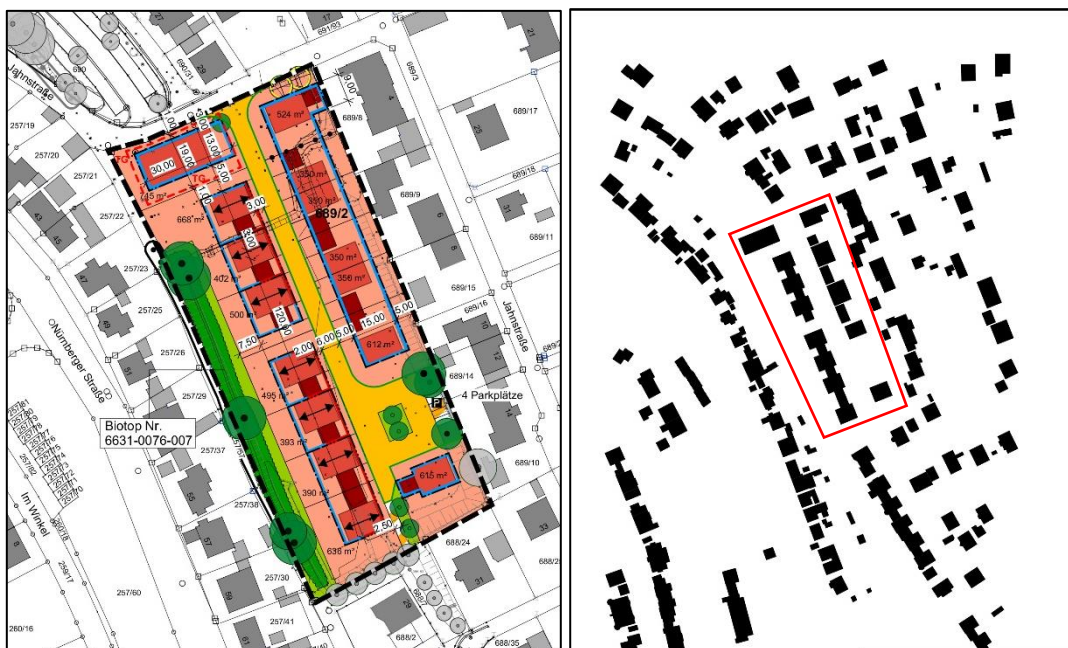
Auf eine weitergehende Standortalternativenprüfung kann daher in Abwägung aller Belange aus Sicht des Marktes Roßtal verzichtet werden. Der nun überplante Bereich stellt in Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der Eignung entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie die bestmöglichen Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetzen die für die vorgesehenen Nutzungen die am besten ortsverträgliche Entwicklungsfläche dar.

### Alternative Entwicklungskonzepte

In die weiteren Planungsschritte zur Bauleitplanung wurden in die Abwägung für die Entwicklung der vorliegenden Flächen mögliche Planungs- und Erschließungsansätze für die zu überplanende Fläche einbezogen.

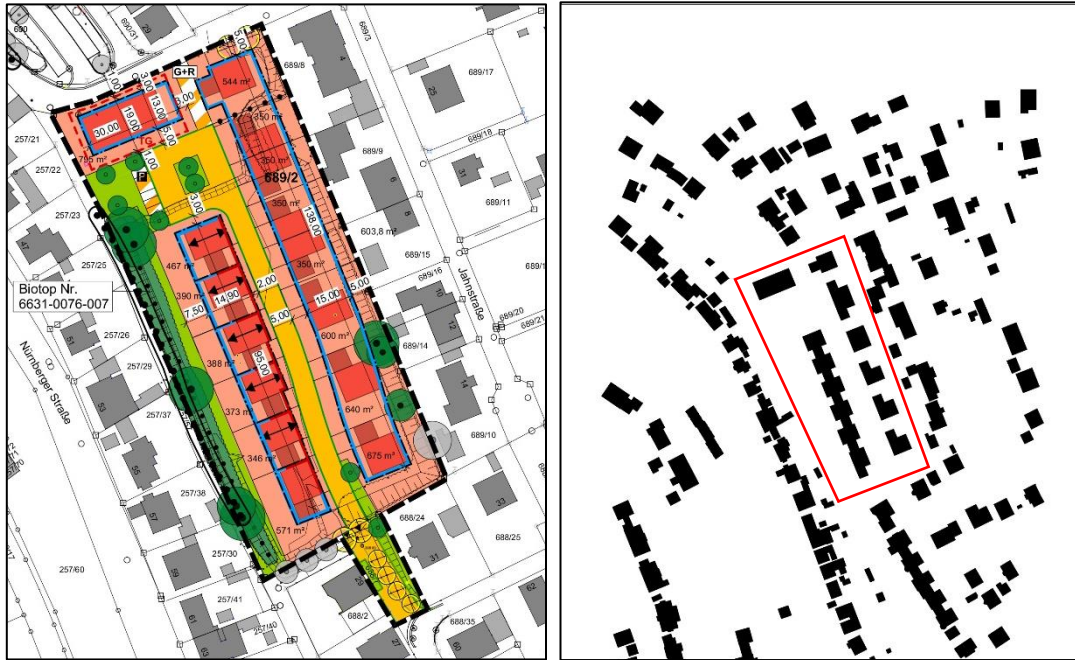
Aufgrund der topographischen Lage des Planungsgebietes auf einem Geländesporn sowie der bereits bestehenden Erschließungsstrukturen im städtebaulichen Umfeld wurde bei den Vorplanungen ein Schwerpunkt auf mögliche Erschließungsvarianten für das Planungsgebiet gelegt. Hierbei wurden sowohl Erschließungen nur von Norden, nur von Süden sowie Durchbindungsvarianten mit zweiseitiger Erschließung untersucht. Hintergrund war hierbei zum einen die Schaffung der bestmöglichen städtebaulichen Konfiguration im Planungsgebiet sowie die bestmögliche Schaffung einer guten Erschließung des Planungsgebietes.

Hierzu wurde wegen der bereits im Vorfeld mitgeteilten Äußerungen der Bewohner im städtebaulichen Umfeld frühzeitig ein Verkehrsgutachten erstellt und dieses in den Planungsprozess mit einbezogen.

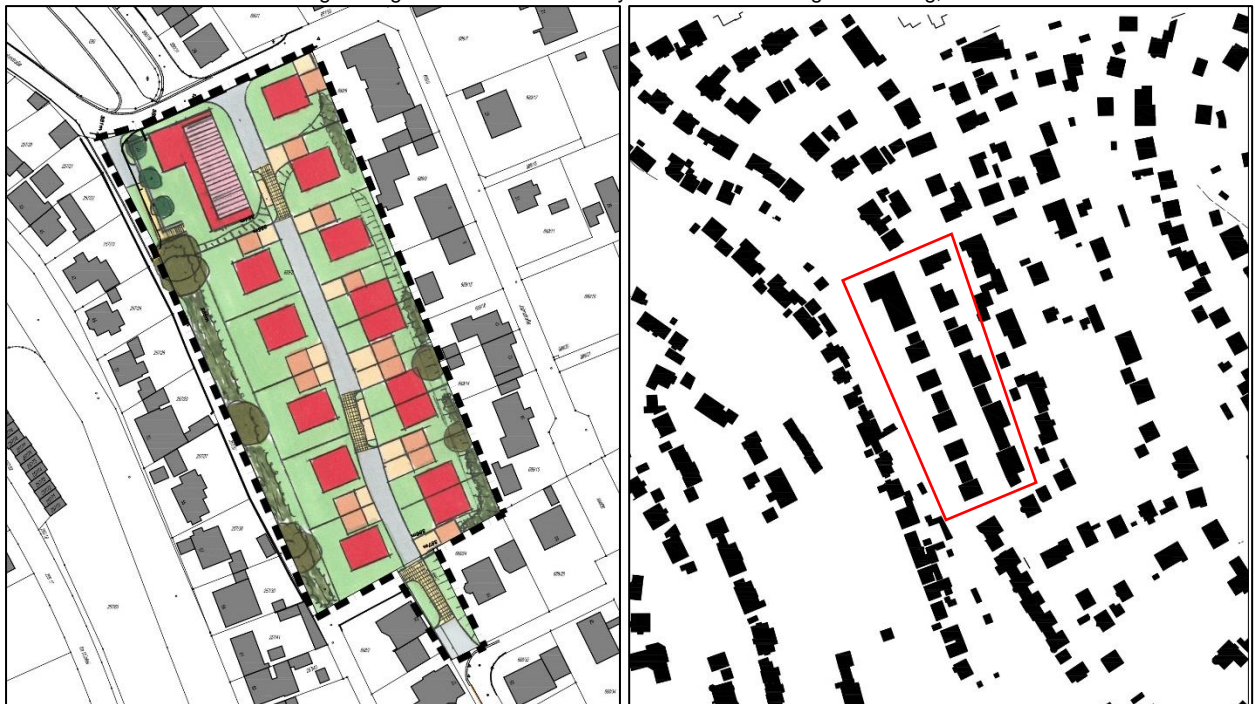


Links: Planungsvariante Erschließung von der Jahnstraße, Rechts: Schwarzplan Baustruktur mit Planungsvariante Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020





Links: Planungsvariante Erschließung vom Hasensprung, Rechts: Schwarzplan Baustruktur mit Planungsvariante Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020



Links: Planungsvariante Durchbindungsvariante, Rechts: Schwarzplan Baustruktur mit Planungsvariante Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020

In der Abwägung aller Belange wurde aus den Erschließungsvarianten die Erschließung von Norden, von der Jahnstraße aus, favorisiert.

In den Überlegungen wurde weiterhin unterschiedliche Entwicklungen der geplanten Wohnbaunutzungen im Spektrum von Geschosswohnungsbau, Einfamilienhausstrukturen sowie verdichteten Wohnbauweisen untersucht. Ziel war, eine gute Mischung zur Schaffung von Geschosswohnungen, Baugrundstücken für Einfamilienhausstrukturen, aber auch verdichteten Einfamilienhausstrukturen zu schaffen. Hierbei wurde auf eine Anpassung an das bestehende städtebauliche Umfeld geachtet und die bestehenden Strukturen in angemessener Weise fortgeführt. Insbesondere sollten die von Süden an der westlichen Hangkante entstandenen verdichteten Kettenhausstrukturen nach Norden im Planungsgebiet fortgeführt werden, während im Osten des Planungsgebietes Einfamilienhausstrukturen, analog der angrenzenden bestehenden städtebaulichen Strukturen vorgesehen wurden. Im nördlichen Abschluss wurde in den Überlegungen für

die Gebietsentwicklung auf eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbau abgezielt, da hier mit der bisher bestehenden Jahnturnhalle bereits ein größeres Bauvolumen realisiert ist. An diesem orientiert sich die neue Bebauung.

In Abwägung aller Belange stellt das nun vorgesehene Entwicklungskonzept die bestmögliche Entwicklung der Fläche im Planungsgebiet dar. Die Planung ist zudem aus Sicht des Markts Roßtal als angemessene Gestaltung und maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen anzusehen und somit als Orts- und landschaftsverträglich anzusehen.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bestand als Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen aber gleichzeitig bereits als Planungsflächen für Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus den wirksamen Flächennutzungsplan. Im Sinne der Klarstellung wird der Flächennutzungsplan gem. den Maßgaben des § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Ein gesondertes Verfahren hierfür ist nicht notwendig.

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 16 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**

Gemäß 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 Norden: durch die Jahnstraße und angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Osten: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Süden: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Westen: durch einen Fußweg und angrenzende Wohnbaustrukturen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplanes Nr. 60 „Jahnturnhalle“ zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans das Grundstück mit der Flurnummer 689/2, Gemarkung Roßtal. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,00 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die Wohnbauflächen erforderlich sind.



## 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 5.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet wurden bisher zu sportlichen Zwecken genutzt. Die entsprechenden Freiflächennutzungen wurden bereits weitestgehend aufgegeben. Die Nutzungen der Sporthalle werden mit Fertigstellung der Sportmeile und der dortigen Gebäude aufgeben. Die Fläche liegt somit kurzfristig brach.

### 5.2 Topografie

Topographisch liegt das Gebiet in eine von Südosten nach Nordwesten leicht geneigtem Gelände. Das Gelände fällt auf dem Großteil des Gebietes auf einer Länge von ca. 140 m um ca. 2,00 m. Am Nordwestrand sowie am Westrand sind stärker Gefälle und Höhenunterschiede von bis zu 3,00 m in den Randbereichen vorhanden. Die am Nordwestrand befindliche Jahnturnhalle wurde in die Hangsituation gebaut. Das Kellergeschoss der Jahnturnhalle liegt auf der West und Nordseite zu großen Teilen frei.

### 5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch aktuell über die Jahnstraße im Norden erschlossen. Für die Jahnturnhalle ist im Kellergeschoss auch eine Erschließung von Westen vorhanden. Von Süden besteht eine Behelfszufahrt von der Straße „Am Hasensprung“. Die Anbindung in das Ortszentrum ist über die Jahnstraße gegeben.

Gesonderte innere Erschließungen sind im Planungsgebiet aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht vorhanden. Am Nordrand besteht im Planungsgebiet eine Parkplatzfläche.

Am Westrand verläuft, außerhalb des Planungsgebietes, ein nicht asphaltierter Gehweg zwischen Jahnstraße und der Straße „Am Hasensprung“. An der Jahnstraße ist nur teilweise ein abgetrennter Gehweg vorhanden.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m Luftlinie südwestlich an der Mittelschule in Roßtal bzw. ca. 650 m Luftlinie südöstlich an der Ostringstraße im dortigen Gewerbegebiet. Es besteht jeweils Anschluss an die Buslinie 112 in Richtung Roßtal Zentrum, Fürth und Zirndorf. In einem Abstand von ca. 400 m Luftlinie nordwestlich befindet sich der Bahnhofpunkt „Roßtal Wegbrücke“ mit Anbindung an die S-Bahn-Strecke S4 in Richtung Nürnberg und Ansbach.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nur im nördlichen Teilbereich an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### 5.5 Denkmäler

Das Internetanwendung BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://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.

Gemäß 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 6631-0076-007 „Hecken in Roßtal“, Teilfläche 07, 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: Dichte, 5 m breite Schlehen-Rosenhecke mit Holunder, Weißdorn und zwei älteren Birken entlang eines Sportplatzes.

Das Planungsgebiet selbst ist weitestgehend durch die bisherige intensive Nutzung als Sportplatz mit den entsprechenden Nebennutzungen gekennzeichnet. Entlang der Planungsgebietsgrenzen sind insbesondere auch nach Osten und Süden umfangreiche Hecken- und Gehölzstrukturen, zum Teil durchsetzt mit Bäumen, vorhanden.

Die Flächen im Planungsgebiet sind zum überwiegenden Teil unversiegelt. Es bestehen aktuell noch eine Tartanbahn und ein Hartplatz in den Freiflächen. Lediglich im nördlichen Bereich, im Umfeld der Jahnturnhalle, sind umfangreiche Versiegelungen der Oberflächen festzustellen.

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

Die potenziell 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.

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

Für das Planungsgebiet wurde bereits ein Bodengutachten erstellt. Der Bericht Az. 14418 der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, vom 16.07.2017 ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Gem. diesem Gutachten wurden in den erstellten Schürfen unterhalb des Mutterbodens bzw. der Asphalt und Tartanbelägen in großen Bereichen eine bis zu 0,75 m starke Auffüllung aus Kalkschotter bzw. Sand festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen bzw. in Bereichen ohne Auffüllungen unmittelbar unterhalb des Oberbodens stehen zunächst schluffig-tonige Sande mit einer Mächtigkeit von ca. 0, - 1,9 m an. Darunter schließt sich der mürbe bis mittelharte Sandstein an. Dieser steht je nach Lage im Baugebiet bereits ab Tiefen von ca. 1,0 m – 1,9 m unterhalb der Geländeoberkante an. Der Sandstein wird der Bodenklasse 6 – 7 nach DIN 18300 zugeordnet. Es somit davon auszugehen, dass für Keller- und Kanalbaumaßnahmen mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen ist.

Bei Gründung in den schluffig-tonigen Sand werden u.U. Bodenverbesserungen notwendig.

Bauwerke in unterkellelter Bauweise können voraussichtlich flach mit Einzel- oder Streifenfundamenten oder mit der Bodenplatte gegründet werden. Oberflächennahe Auflockerungen im Bodenaufbau sind dabei zu entfernen. Zur Flachgründung ist im Bauwerksbereich entweder ein vollflächiger Bodenaustausch vorzunehmen oder eine Gründung auf Magerbetonstreifen, jeweils bis zum tragfähigen Horizont, durchzuführen. Unterkellerte Gebäude gründen voraussichtlich im vorhandenen mürben bis mittelharten, teilweise auch harten Sandstein. Es ist davon auszugehen, dass hier eine hinreichende Tragfähigkeit vorhanden ist. Es muss aber mit erhöhtem Aufwand beim Auslösen des Fels gerechnet werden.

Weitere Angaben zum Bodenaufbau und den Bodenverhältnissen können dem als Anlage beigefügten Bodengutachten entnommen werden. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen im Bodengutachten aufgrund von stichprobenartigen Untersuchungen des Planungsgebietes erstellt wurden. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Die vorstehenden allgemeinen Aussagen des erstellten Bodengutachtens ersetzen nicht die Detailuntersuchungen für die konkrete Baumaßnahme.

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 kann das Vorkommen von Schichtenwasser jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem erstellten Bodengutachten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet voraussichtlich nur eingeschränkt möglich ist. Im Bereich der anstehenden miteldicht bis dicht gelagerten Sande wurde ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von ca.  $k = 4,7 \times 10^{-6}$  festgestellt. Somit ist grundsätzlich noch eine gewisse Sickerfähigkeit vorhanden. Der Sickerhorizont ist jedoch nach unten durch die relativ hoch anstehenden Felshorizonte beschränkt. Die Felshorizonte weisen nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit auf. Der Bodengutachter kommt daher zu dem Schluss, dass die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Versickerungsanlagen insgesamt als ungünstig einzustufen sind. Soweit Versickerungsanlagen ausgeführt werden sollen, sind voraussichtlich nur oberflächennahe Versickerungsanlagen (z. B. in Form von Mulden oder flachen Rigolen) möglich. Die Versickerungsanlagen müssen aber zwingend an die Kanalisation angeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet gepuffert werden muss und von dort kontrolliert und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden muss, da eine geeignete Vorflut in vertretbarer Entfernung nicht vorhanden ist. 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 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**

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde auch eine orientierende Untersuchung von Mischproben aus den Untersuchungspunkten auf Schadstoffbelastungen vorgenommen. Es wurden die bestehenden Oberböden, Auffüllungen sowie die bestehenden Asphalt- und Kunststoffbeläge untersucht.

Bei den vorhandenen Asphaltbelägen wurde kein relevanter PAK-Gesamtgehalt festgestellt. Somit ist davon auszugehen, dass die Asphaltbeläge als Teerfrei zu erachten sind und hiermit die uneingeschränkte Wiederverwertung möglich ist. Die Kunststoffbeläge der Sportanlagen müssen voraussichtlich nicht als gefährliche Abfälle behandelt werden. Die Oberbodenbeläge sind gem. den Bodenanalysen voraus der Deponieklasse DK 0 und der LAGA Einstufung Z1.1. zuzuordnen.

Die Verwertung des anfallenden Oberbodens ist somit grundsätzlich möglich. Die Proben aus den bestehenden Auffüllungen und natürlich gewachsenen Sande überschreiten keine relevanten Grenzwerte nach LAGA und DepV. und sind somit der LAGA Einstufung Z0 bzw. DK 0 zuzuordnen. Der Wiedereinbau ist somit voraussichtlich uneingeschränkt möglich.

Die vorgenommenen Untersuchungen stellen lediglich Stichprobenartig die voraussichtlichen Verhältnisse im Planungsgebiet dar. 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 sonsti-

gen 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. Nach bisherigem Kenntnisstand ist aufgrund der im Verhältnis großen Entfernung nicht mit einer Überschreitung der relevanten Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Grundsätzlich gilt aber, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Staatsstraße 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 ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Hiermit soll eine angemessene Nachnutzung der freiwerdenden Sportplatzflächen entwickelt und ein Beitrag zur Befriedigung der weiterhin erheblichen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Roßtal geleistet werden. Die Flächenentwicklung dient der Befriedigung der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen.

### 6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>1,0 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Verkehrsflächen	ca.	0,14 ha	14,0 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,13 ha	13,0 %
Nettobaufläche Wohnbaugbiet	ca.	0,73 ha	73,0 %

### 6.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten stellen sich zum Stand der Aufstellung des Bebauungsplans, geschätzt, wie folgt dar:

Abwasseranlage	ca. 220.000,00 Euro
Verkehrsanlage	ca. 300.000,00 Euro
Straßenbeleuchtung, Grünordnung	ca. 60.000,00 Euro
Wasserversorgung	ca. 100.000,00 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 ehemaligen Sportplatzflächen an der Jahnstraße in Roßtal getroffen.

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten 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 städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Für keine der ausgeschlossenen Nutzungen ist das Planungsgebiet als geeignet anzusehen. Die aus entsprechenden Nutzungen zu erwartenden städtebaulichen Konflikte sind in Abwägung aller Belange als nicht vertretbar anzusehen.

Die Bebauung der Grundstücke wird differenzierend in Abhängigkeit von der geplanten Bauweise und angestrebten Verdichtungsgrad mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer differenzierenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt. Die Obergrenzen der BauNVO für die Planungen werden daher eingehalten.

Mit der geplanten Strukturierung des Planungsgebietes soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig 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 Grundstücksflächen) 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 Bauland 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 im Bereich von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, dass diese nicht auf die zu ermittelnde GRZ anzurechnen sind, soweit die Grundfläche der zuvor genannten Anlagen eine Fläche von 50 m<sup>2</sup>, 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. Ergänzend wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nicht auf zulässige GRZ und GFZ angerechnet werden. Hiermit soll der Bau entsprechender konzentrierter Stellplatzanlagen gefördert werden. Dies städtebaulich beabsichtigt, um eine unnötige Inanspruchnahme von Flächen für offene Stellplatzanlagen zu minimieren.

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 bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld ermöglicht und die Auswirkungen auf das landschaftliche Umfeld verträglich gestaltet.

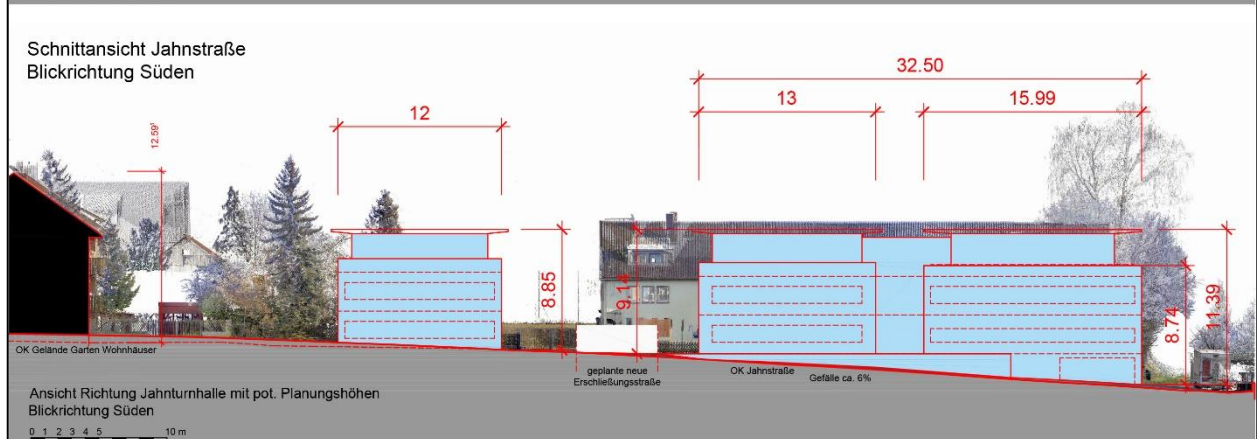
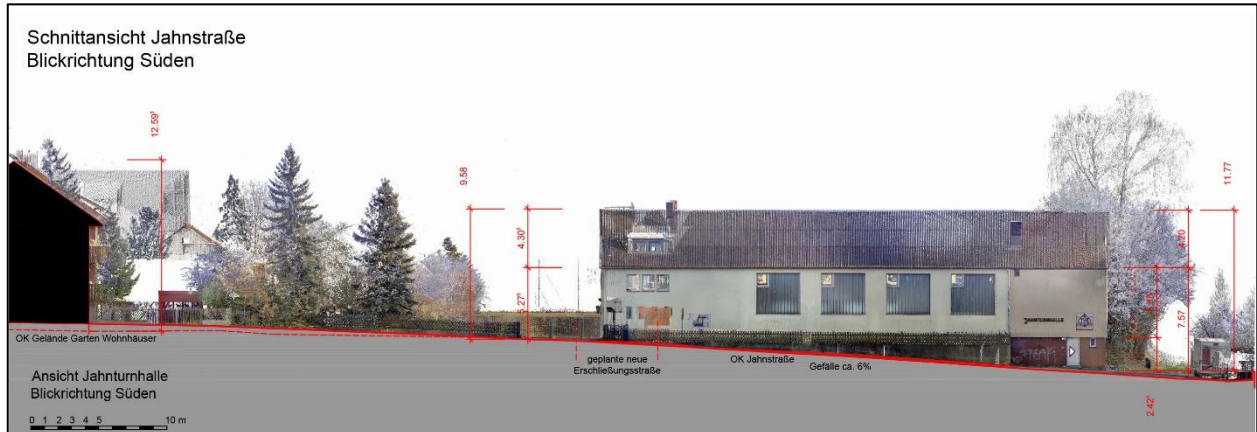
Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, Fassung vom 24.07.2019, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche 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“.

Eine übermäßige Höhenentwicklung im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten (Baufenster WA 1 und 2) wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen ausgeschlossen. Es werden Bezugshöhe über NormalNull gem. Deutschem Haupthöhennetz 12 (DHHN 12) in diesen Bereichen festgesetzt, so dass eine verträgliche Gesamtentwicklung des Gebäude in diesem Bereich sichergestellt wird. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten. Bei Gebäude mit Pultdach gilt die Oberkante First des Hauptdaches als max. Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertigen Attika, bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. Gebäudehöhe. Die Höhenfestsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen zur Gewährleistung einer angemessenen Gesamtentwicklung des neuen Quartiers notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Bayerischen Vermessungsverwaltung aktuell ein neues Höhensystem eingeführt wird. Höhenangaben werden zukünftig im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) vom Landesvermessungsamt zur Verfügung gestellt. Die Abweichung zu den hier festgelegten Höhen gem. DHHN12 kann bis zu +/- 6 cm gem. den Informationen der bayerischen Vermessungsverwaltung betragen. Die Höhen sind dementsprechend ggf. zu transformieren.

Die festgesetzte Höhenentwicklung und Vollgeschossanzahl orientiert sich am städtebaulichen Umfeld und passt sich damit in das Umfeld ein. Lediglich im Bereich des geplanten Hochpunktes wird angemessen, die dort bisher vorhandene Höhenentwicklung der Jahnturnhalle überschritten. Hierbei wird die Hanglage der dortigen Gebäudestruktur bewusst in die Planungen mit einbezogen. Zur Visualisierung der Planungen wurden eine 3D Bestandsvermessung des relevanten Bereiches durchgeführt und hieraus maßstäbliche 2D Ansichten mit den Blickrichtungen nach Süden und Osten abgeleitet, in welche die potenzielle Höhenentwicklungen der neuen Gebäudestrukturen eingezeichnet wurden.





Visualisierung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet mit Blickrichtung Osten © Christofori und Partner, Heilsbronn



Visualisierung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet mit Blickrichtung Süden © Christofori und Partner, Heilsbronn

Aus städtebaulichen Gründen wird für die Teilbereiche des geplanten Geschosswohnungsbau die max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude beschränkt.

Die Einschränkung ist aus städtebaulicher Sicht in Abwägung aller Belange erforderlich, da hiermit eine der Lage angemessene Bebauung sichergestellt werden soll und gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgeschlossen werden.

## 7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden im Bereich der geplanten Einfamilienhausstrukturen sowie des Geschosswohnungsbaus über Baugrenzen definiert. Diese halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Flächen im Umfeld des Planungsgebietes einen Abstand zwischen 3,00 und 5,00 m ein. Hiermit werden die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt sowie die Sicherheit und Leichtigkeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Über die Baugrenzen werden die Baufenster definiert innerhalb derer die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist.

Im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes soll eine verdichtete Einfamilienhausstruktur umgesetzt werden. Diese soll als Kettenhausstruktur analog der Bestandssituation südlich des Planungsgebietes in der Straße „Am Hasensprung“ gestaltet werden. Mit dieser verdichteten Bauweise werden kleinere Baugrundstücke realisiert und durch die hieraus mögliche kompakte Bauweise auch Interessenten mit kleinerem finanziellem Budget bzw. Wunsch nach kleinen Bauplätzen die Möglichkeit der Realisierung des Eigenheimwunsches gegeben. Um diese Entwicklung städtebaulich zu gewährleisten ist es notwendig, die bebaubaren Flächen mit einer Kombination von Baulinien und Baugrenzen festzusetzen, die zwingend bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten sind. Damit soll die städtebauliche Baustruktur des Kettenhauses umgesetzt werden. Insbesondere durch die Festsetzung der Baulinien soll diese Bauweise, in der jeweils eine Hausseite auf der Grundstücksgrenze zum Liegen kommt, sichergestellt werden. Weiterhin wird parallel der neuen Erschließungsstraße eine Baulinie festgesetzt, um auch hier die Kettenhausstruktur städtebaulich geordnet umzusetzen. Im Bereich der festgesetzten Baulinien müssen die Gebäude an den jeweils festgesetzten Lagen errichtet werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätzen, Carports und Garagen ebenfalls nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster zulässig ist. Diese Festsetzung dient der geordneten Gestaltung des Quartiers, da aus städtebaulicher Sicht ansonsten negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Quartiers mit klarer Strukturierung zwischen Bauflächen für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen (zu den gem. der BayBO auch Stellplätze gehören) sowie privaten Grünflächen und öffentlichen Bereichen nicht ausgeschlossen werden können.

Im Teilbereich der Kettenhausstrukturen wird zur Gewährleistung der geplanten städtebaulichen Struktur für geplanten Garagen ein Rückversatz von 3,00 m von der jeweiligen östlichen Baulinie festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien 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.

Aus städtebaulichen Gründen wird für die geplante dritte Vollgeschosebene im Bereich der Baufenster WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass die Außenwände dieser Ebene um mind. 1,50 m von den Außenwänden der darunterliegenden Außenwände zurückzusetzen. Hiermit soll die Mächtigkeit des Gesamtgebäudes reduziert werden. Ausnahme hiervon bilden die notwendigen Treppenhauskerne der Gebäude. Diese dürfen in der Flucht der darunterliegenden Geschosse errichtet werden. Ebenfalls in der Flucht der darunterliegenden Ebenen dürfen die Attika sowie Geländer der 3. Ebene errichtet werden.

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan entlang der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien städtebaulich geregelt. Im Bereich der großzügigeren Baufenster gilt zwischen den jeweiligen Parzellen das Abstandsflächenrecht gem. BayBO.

Im Umfeld der Baugrundstücke 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 aus den vorliegenden Planungen bzgl. ihrer Verkehrssicherungspflichten ist in Abwägung aller Belange nicht erkennbar.

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Planungsgebiet eine Einschränkung der zulässigen Bauweise der geplanten Wohnnutzungen vorgenommen. Dies dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. In Teilbereichen sollen Einzel- und Doppelhäuser, bzw. ausschließlich Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhäuser entstehen, während im nördlichen Teilbereich die zulässige Wohnnutzung auf Mehrfamilienhäuser im Sinne des Geschosswohnungsbaus beschränkt wird. Hiermit soll die städtebaulich angestrebte Mischung der Wohnstrukturen im Planungsgebiet sichergestellt werden.

Für das Planungsgebiet wird im überwiegenden Teil die offene Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen sind die Gebäude entsprechend mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Bereich der geplanten Kettenhausstrukturen (WA 6) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird als halboffene Bauweise definiert. Hierbei sind die Gebäude entsprechend der festgesetzten Baulinien auf einer Seite auf der Grundstücksgrenze zu errichten und somit ohne Grenzabstand. Auf der anderen Grundstücksseite sind die Gebäude analog der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten.

### **7.3 Dachgestaltung**

Im Sinne einer guten Gesamtgestaltung des Planungsgebietes wird aus städtebaulichen Gründen die Dachgestaltung geregelt. In Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet wird die Dachform auf Flachdach oder Pultdach, Sattel-/Pult- oder Flachdach oder ausschließlich auf Satteldach festgelegt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus soll mit der Festsetzung die wirtschaftliche und gestalterische angemessene Entwicklung der Gebäude sichergestellt werden. Im östlichen Teilbereich der Einfamilienhausstrukturen wird eine relativ freizügige Dachgestaltung zugelassen, um den unterschiedlichen architektonischen Wünschen der Bauwilligen gerecht werden zu können.

Im Bereich der geplanten Kettenhausstrukturen wird hingegen eine restriktivere Gestaltung festgeschrieben. In diesem Bereich sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Hiermit soll die Fortführung der bereits errichteten Baustrukturen der Kettenhäuser am Hasensprung fortgeführt werden.

Grundsätzlich ausgeschlossen wird die Errichtung von Gebäuden mit Zeltdächern, Walm- und Krüppelwalmdächern sowie mit Tonnendächern. Keine der vorgenannten Dachformen ist als städtebaulich geeignet anzusehen. Versetzte Pultdächer dürfen mit Ausnahme des Baufensters WA 6 errichtet werden.

In Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet sowie der Dachform werden die zulässigen Dachneigungen definiert. Die zulässigen Dachneigungen für die Satteldächer werden hierbei nochmals differenziert, um im Bereich der Kettenhausstrukturen die bereits bestehenden Gestaltungen aufzunehmen, während in den östlichen Bereichen des Planungsgebietes eine freier Gestaltung von Satteldachhäusern zugelassen wird. Für den Bereich der geplanten Kettenhausstruktur wird in Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen die Firstrichtung der zulässigen Dächer der Hauptgebäude festgesetzt. Hiermit soll die aus städtebaulicher Sicht erforderliche giebelständige Gebäudeausrichtung zur Hangkante hin sichergestellt werden.

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

Ausschließlich im Bereich der Kettenhausstrukturen wird ein max. zulässiger Kniestock definiert. Dieser orientiert sich ebenfalls am Bestand und soll die Fortführung der Bestandgestaltung gewährleisten.

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 festgesetzt.

### **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.

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung werden Maßgaben über die Gestaltung von Garagen und Carports getroffen. Für die Zufahrtsbereiche zu Garagen und Carports sowie Stellplätzen wird die wasser-durchlässige Ausführung festgesetzt, soweit anderweitige Gründe dem nicht widersprechen. Hiermit wird ein Beitrag zur Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet geleistet.

### **7.5 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften wird festgesetzt, dass baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster 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.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bereich des Baufensters WA 6 die Errichtung von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen. Zulässig ist die Errichtung erforderlicher Nebenanlagen wie Müllboxen o. ä. Mit dem Einfriedungsausschluss soll eine großzügigere Übergangszone zwischen den Häusern und der öffentlichen Straße ermöglicht 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

Für die äußere Erschließung des Planungsgebietes wurden, wie bereits unter 2. dargestellt, im Vorfeld der Planungen verschiedene Anbindungen an die bestehende Ortsstraße und die übergeordnete Erschließung geprüft. Aufgrund der bekannten Rahmenbedingungen (ungünstiger Knotenpunkt der Jahnstraße mit der Nürnberger Straße, große Steigung, der Jahnstraße, Fahrbahnverengungen in der Jahnstraße, langer Erschließungsweg über die Straße „Am Hasensprung“, Bedenken der Bewohner im Hasensprung, etc.) wurde durch ein Fachgutachter ein Verkehrsgutachten erstellt. Der Bericht Nr. 2711-1337-A vom 26.06.2018, erstellt durch PB Consult GmbH, Nürnberg, liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei. Die Fachgutachter haben hierbei sowohl eine ausschließliche Anbindung von der Jahnstraße, eine ausschließliche Anbindung über den Hasensprung sowie eine Durchbindungsvariante untersucht.

Im Ergebnis wurde durch den Gutachter festgestellt, dass eine ausschließliche Anbindung des neuen Baugebietes über die Jahnstraße am günstigsten ist, da hiermit die schnellste Anbindung an die übergeordnete Erschließung realisiert werden kann und dabei die geringstmöglichen Belastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Jahnstraße besitzt dabei noch hinreichend Kapazitäten für die Aufnahme des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs aus dem neuen Baugebiet. Der Knotenpunkt der Jahnstraße mit der Nürnberger Straße wurde in diesem Zusammenhang durch den Gutachter ebenfalls mit untersucht und

festgestellt, dass dieser hinreichend leistungsfähig ist. Seitens des Gutachters wurden in diesem Zusammenhang verschiedene Maßnahmen am Knotenpunkt angeregt, um die ungünstigen Sichtbeziehungen am Knotenpunkt zu verbessern. Diese werden, soweit möglich, im Rahmen der Umsetzung der Planungen realisiert. Die geplante Anbindung wurde mit den Straßenbaulastträger besprochen und das grundsätzliche Einverständnis im Vorfeld ausgesprochen.

Im Rahmen der Abwägung zur äußeren Erschließung des Planungsgebietes wurden im Vorfeld durch den Verkehrsgutachter auch alternative äußere Erschließungen untersucht und abgewogen. Anderweitige äußere Erschließungen besaßen gegenüber der nun gewählten Erschließungsvariante deutliche Nachteile, die als so gravierend zu erachten waren, dass diese Erschließungsvarianten nicht weiterverfolgt wurden.

Im Sinne der besseren Erreichbarkeit des Planungsgebietes im Rettungsfall wird im Süden der dort geplante Geh- und Radweg zum Baugebiet Hasensprung als Rettungszufahrt ausgebildet. Die Rettungszufahrt wird mit Sperrmitteln gegen unbefugtes Benutzen gesichert. Die Rettungskräfte sind mit entsprechenden Schließmitteln ausgestattet. Geplant ist, lediglich den vorgesehenen Geh- und Radweg in einer gepflasterten oder asphaltierten Bauweise mit einer Breite von 2,50 m auszuführen. Die für die Rettungskräfte benötigte zusätzliche Fahrbahnbreite soll als schwerlastfähiges Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine ausgeführt werden.

Die äußere Regelererschließung des Planungsgebietes wird aber ausschließlich über die Jahnstraße erfolgen. Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Jahnstraße wird so ausgeführt, dass eine ungehinderte Befahrbarkeit mit allen typischen Fahrzeugtypen gewährleistet ist.

#### Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird ausgehend von der ausgebauten Einmündung in die Jahnstraße eine neue Erschließungsstraße als Stichstraße im Geltungsbereich hergestellt. Hiermit wird die gute Erreichbarkeit aller geplanten Baugrundstücke sichergestellt.

Der geplante Verkehrsraum wird mit einer Gesamtbreite von 6,00 m als gleichberechtigter Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Einzelheiten der Ausformulierung der inneren Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung geregelt. Hierbei werden insbesondere die Schleppkurven von LKW der Entsorgungsunternehmen berücksichtigt. Mit der geplanten Straßenbreite ist auch für den Begegnungsfall eine ausreichende verbleibende Straßenbreite gewährleistet. Auch im Falle des Abstellens von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum verbleibt eine ausreichende befahrbare Straßenbreite.

Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage vorgesehen. Diese soll als Quartiersplatz für das neue Baugebiet dienen und gleichzeitig das ordnungsgemäße Wenden, insbesondere der Fahrzeuge der Entsorger gewährleisten. Die Wendeanlage wird dementsprechend großzügig ausgelegt.

Die Straßen im Planungsgebiet sollen nach aktuellem Planungsansatz als Tempo 30 Zonen entwickelt werden. Die entsprechende Ausweisung erfolgt mittels verkehrsrechtlicher Anordnung im Nachgang zur Umsetzung der Planung.

#### Ruhender Verkehr

Im Bereich der geplanten Wendeanlage ist die Anlage von öffentlichen Besucherstellplätzen für das Quartier geplant. Ggf. wird für diese öffentlichen Stellplätze eine Parkraumbewirtschaftung durchgeführt, um eine Fehlnutzung zu verhindern. Aufgrund der gewählten Breite des öffentlichen Verkehrsraums können voraussichtlich im Straßenraum selbst weitere Fahrzeuge abgestellt werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen im Planungsgebiet vorhanden sein werden.

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind 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 gegeben. Von dort besteht Anschluss in das Ortszentrum. Die Jahnstraße verfügt aktuell nicht über einen durchgehenden, abgetrennten Fußweg. Der Verkehrsgutachter geht aktuell davon aus, dass die Sicherheit der Fußgänger trotzdem noch hinreichend gegeben ist, empfiehlt aber gleichzeitig, langfristig eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Fußgänger in der unteren Jahnstraße zur Nürnberger Straße hin zu realisieren.

Gesonderte Radwege existieren im Umfeld aktuell nicht und sind auch nicht geplant.

Im Sinne der Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer in alle Richtungen wird im Süden des Planungsgebietes eine Geh- und Radweganbindung zum Baugebiet Hasensprung realisiert. Hiermit soll die gute Verknüpfung der neuen und der bestehenden Siedlungsstrukturen sichergestellt werden. Die neue Anbindung ist zudem notwendig um die gute fußläufige Erreichbarkeit der Bildungseinrichtungen (Grund- und Mittelschule) für die Schüler zu gewährleisten.

Auf die Errichtung eines gesonderten Geh- und Radweges parallel der Erschließungsstraße wird aufgrund der gewählten Straßenbreite verzichtet. Innerhalb des Planungsgebietes ist mit dem als gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgeführten Verkehrsraum eine hinreichend sichere Geh- und Raderschließung gewährleistet. Im Bereich der Jahnstraße existieren ebenfalls aktuell keine gesonderten Gehwege. 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.

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

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde auch eine mögliche Baustellenabwicklung und Führung des Baustellenverkehrs mit untersucht. Hierbei wurde insbesondere die beengten Straßenverhältnisse in Teilbereichen der bestehenden Erschließungsstraße mit berücksichtigt und insbesondere die Befahrbarkeit der relevanten Anbindungen an die übergeordnete Erschließung (Nürnberger Straße) untersucht. Mögliche Lösungsvarianten wurden gegenübergestellt und die Varianten sorgsam mit- und gegeneinander abgewogen.

Im Ergebnis zeigte sich dabei, dass der bestehende Knotenpunkt Nürnberger Straße/Jahnstraße von Süden kommend für typische Baufahrzeuge in Richtung des neuen Baugebietes nur schlecht bis gar nicht befahrbar ist.

Seitens des Gutachters wurden daher im Rahmen des Gutachtens verschiedene Szenarien für die Abwicklung des Baustellenverkehrs untersucht. Im Ergebnis wurde empfohlen, den Baustellenverkehr sowohl über den Knotenpunkt Nürnberger Straße/Jahnstraße sowie über das Baugebiet Hasensprung durchzuführen. Der Baustellenverkehr soll hierbei als Einbahnverkehr von Süden nach Norden durchgeführt werden. D.h. Baustellenfahrzeuge sollen von Süden kommend über den Knotenpunkt Nürnberger Straße / Gewerbering und das Baugebiet Hasensprung nach Norden zum Planungsgebiet geführt werden und vom Baugebiet nach Norden über Jahnstraße wieder zur Nürnberger Straße abgeleitet werden.

Hiermit kann eine sicher Baustellenabwicklung für die Erschließungs- und Bauphase des Baugebietes ermöglicht werden und gleichzeitig die Belastungen für das städtebauliche Umfeld auf ein noch verträgliches Maß reduziert werden. Aufgrund des geplanten zeitlichen Bauzwanges auf den Grundstückspartellen von max. 3 Jahren kann somit unter Einbeziehung der Bauphase für die Erschließungsmaßnahmen von einem Zeitraum von max. 5 Jahren im Worst-Case ausgegangen werden.

Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den bestehenden Baugebieten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Hierbei wurde insbesondere die beengten Straßenverhältnisse in Teilbereichen der bestehenden Erschließungsstraße mitberücksichtigt und insbesondere die Befahrbarkeit der relevanten Anbindungen an die übergeordnete Erschließung (Nürnberger Straße) untersucht.

Seitens des Markts Roßtal wird im Vorfeld der Bauausführung eine Beweissicherung an den bestehenden Straßen vorgenommen, so dass ggf. entstehende Schäden eindeutig zugeordnet werden können. Die



Baustellenabwicklung wird zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder eindeutig geregelt, um eine gute Abwicklung sicherzustellen.

## **8.2 Entwässerung**

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. In der nördlich befindlichen Ortsstraße „Jahnstraße“ befindet sich ein Mischwasserkanal DN 400.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse sowie des erstellten Bodengutachtens ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallendes Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes nicht möglich sein wird. Der Bodengutachter kommt in seinem Gutachten zu dem Schluss, dass auch gesonderte Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser, welche als Sickeranlagen ausgeführt sind, mit einem Überlauf an eine Ableitung angeschlossen werden müssen.

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.

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.

Als weitere Maßnahmen eignen sich weiterhin die Ausführung von Gründächern auf Flachdachteilen von Gebäuden sowie die Einrichtung von Zisternen. Empfohlen wird, anfallendes Regenwasser von Steildächern sowie versiegelten Flächen zunächst in Zisternen einzuleiten. Für die privaten Grundstücke bietet es sich an das in einer Zisterne 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 m<sup>3</sup> empfohlen. Zisternen können mit Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Da für den Bereich der Kettenhäuser eine verpflichtende Ausführung mit Satteldach aus städtebaulichen Gründen vorgesehen wird, können Gründächer im Bereich des Planungsgebietes nur bedingt eingesetzt werden. Eine entsprechende Ausführung sollte aber in jedem Fall geprüft werden, da hierdurch ein weiterer Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet werden und entsprechende Gründächer auch einen positiven Beitrag für das Kleinklima leisten können.

Eine Versickerung auf den privaten Grundstücken kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse voraussichtlich nur breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Dies ergibt sich aus dem in der Regel hoch anstehenden Sandsteinschichten im Planungsgebiet. Technische Versickerungen (Rigolen) können daher in der Regel im Planungsgebiet nicht umgesetzt werden. Soweit Versickerungen ausgeführt werden, sind die lokalen Bodenverhältnisse nochmals zu prüfen. Versickerungsanlagen müssen mit Überlauf an die geplante öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen werden.

Soweit Niederschlagswasser nicht örtlich versickert werden kann oder genutzt wird, ist es dem Hausanschluss des Grundstücks zuzuleiten und von dort abzuleiten.

Hinsichtlich der 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. 650 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 Insellösung geschaffen, welche in Abwägung aller Belange nicht vertretbar ist. Von der Errichtung einer Ableitung muss daher in Abwägung aller Belange Abstand genommen werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, ob ggf. im Planungsgebiet selbst ein Trennsystem mit gesondertem Schmutz- und Niederschlagswasserkanal realisiert werden kann. Im Planungsgebiet werden dann jeweils ein gesonderter Schmutz- und Niederschlagswasserkanal errichtet.

Hiermit wäre die Voraussetzung geschaffen, bei Umbauten an der bestehenden Kanalisation im städtebaulichen Umfeld langfristig ggf. doch eine Ableitung zur nächsten Vorflut realisieren zu können. Mittelfristig würde der neu erstellte Niederschlagswasserkanal am Ende der neuen Erschließungsstraße mit dem Schmutzwasserkanal zusammengeführt und in der Jahnstraße in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Die privaten Grundstücke würden hierbei mit einem gesonderten Hausanschluss für Schmutz- und Niederschlagswasser ausgestattet. Der Niederschlagswasserkanal wird hierbei als Stauraumkanal ausgeführt sowie mit einer Drosselung an der Überleitung in den Mischwasserkanal versehen, um keine übermäßige Belastung des bestehenden Kanalnetzes zu erzeugen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum wird nach Vorreinigung ebenfalls in den geplanten Niederschlagswasserkanal eingeleitet.

Das Stauraumvolumen des Niederschlagswasserkanals wird dabei auf ein mind. 10 jährliches Regenereignis ausgelegt. Soweit aus technischen Gründen kein gesonderter Niederschlagswasserkanal errichtet werden kann, wird im Planungsgebiet ein Mischwasserkanal, entsprechend der Bestandssituation im Umfeld ausgebildet. Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet würden dann entsprechend in diesen Mischwasserkanal eingeleitet. Die maßgeblichen Dimensionierung erfolgt dabei ebenfalls mind. auf vorgenanntes Regenereignis. Der Mischwasserkanal würde in diesem Fall ebenfalls als Stauraumkanal ausgebildet.

Die Entwässerung des Planungsgebietes wird an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Jahnstraße angeschlossen. Das Planungsgebiet ist in der Berechnungsgrundlage für das Kanalnetz bisher nur mit einem geringen Versiegelungsanteil (0,1) berücksichtigt. Die Entwässerungsanlage wurde bisher auf ein 5 jährliches Regenereignis dimensioniert. Das aus den Nutzungen anfallende häusliche Abwasser kann nach aktuellem Kenntnisstand ungedrosselt über die bestehende öffentliche Entwässerungsanlage abgeleitet werden. Die diesbezüglich zu erwartenden Abwassermengen sind als gering einzustufen und können vom Kanalnetz noch aufgenommen werden. Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers ist im Planungsgebiet eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung zu realisieren.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen. Die Erschließungsplanung wird mit den Fachbehörden abgestimmt und die erforderlichen Anträge für die Ableitung bei den zuständigen Fachbehörden gestellt. Die Entwässerungssatzung des Markts Roßtal ist zu beachten. Für Einleitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Entwässerung ist eine Ausnahme 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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadhlosen 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. 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 erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Wasserversorgung des Markts Roßtal. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Jahnstraße. Für die Wasserver-

sorgungsanlage Buttendorfer Wald wird 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 Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der N-Ergie Netz mbH. Für die geplanten Nutzungen ist die Verlegung neuer Versorgungsleitungen in das Gebiet notwendig. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Westlich des Planungsgebietes verläuft eine 20kV Freileitung der N-Ergie-Netz mbH. Die Lage der Leitung ist bei der konkreten Vorhabenplanung, insbesondere im Bereich des westlichen Geschosswohnungsbaus zu beachten. Eine Abstimmung mit dem Versorger wird empfohlen.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes sowie des städtebaulichen Umfeldes ist grundsätzlich möglich und wird in der weiteren Erschließungsplanung nochmals intensiv geprüft. Dies erfolgt unter Beachtung der tatsächlichen Bedarfsmengen für das Planungsgebiet. Hierbei wird auch die Tatsache einbezogen, dass regenerative Energiequellen gegenüber einer Gasversorgung tendenziell bevorzugt werden.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Im Planungsgebiet sind mit Ausnahme der Jahnturnhalle aktuell keine entsprechenden Leitungen vorhanden.

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.

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.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

#### **8.4 Abfallentsorgung**

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 im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind unterzubringen.

Die geplante Verkehrsanlage ist durch vorgesehenen Straßenbreiten und Ausführung der geplanten Wendeanlage am Ende der Stichstraße vollumfänglich für die Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge geeignet. Hinterliegergrundstücke entstehen nicht. 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. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

## 9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet 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, BayDschG, 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 leichten Hanglage des Planungsgebietes und den Aussagen des Bodengutachtens 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 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Gegebenenfalls 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.

Die geplante neue öffentliche Straße sowie die Fußwege werden durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefälle so erstellt, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung bzw. Rückhaltung von auf der Oberfläche abfließenden Wassers realisiert wird. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend im Detail geplant. Im Planungsgebiet kann dies beispielsweise durch die Schaffung eines Tiefpunktes im Bereich der Wendeanlage für den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen. Hier kann Niederschlagswasser schadlos rückgehalten werden, bis eine Ableitung über die öffentliche Entwässerungsanlage möglich ist. Gefährdungen im Planungsgebiet sowie im städtebaulichen Umfeld können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Für den Anschlussbereich der neuen öffentlichen Straße an die bestehende Jahnstraße ist davon auszugehen, dass hier zu einem gewissen Grad zusätzliches Regenwasser in den öffentlichen Bereich der Jahnstraße abfließen wird. 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 beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet, durch dessen Bebauung 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 bzw. drei Vollgeschossen zulässig. In einem Teilbereich ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zzgl. Penthaus zulässig. Die Feuerwehr des Markts Roßtal verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug. 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 m<sup>3</sup>/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden. In der neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen und im Planungsgebiet eine zusätzliche Wasserentnahmestelle in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen. Ggf. wird ein Ringschluss mit der Straße Hasensprung hergestellt.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über eine neue Ringstraße erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 6,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

#### 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 Planungsgebiet sind Wohngebäude als Einzel-, und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten geplant. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für Wohnbebauungen.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet 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 wurden ein Schallschutzgutachten erstellt. Der Bericht „Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen“ 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 Immissionsgrenzwerten 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 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. Im 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 bezüglich 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.

#### **Verkehrslärmbelastungen durch das Planungsgebiet für das städtebauliche Umfeld.**

Aufgrund von Bedenken der Anlieger im Umfeld des Planungsgebietes wurde im Rahmen eines gesonderten Fachgutachtens untersucht, welche Lärmauswirkungen der geplanten Bebauungsplan und die damit verbundenen Nutzungen haben. Im Wesentlichen ist durch die geplanten Nutzungen mit Verkehrslärmbelastungen auf den Zuwegungen zum Planungsgebiet zu rechnen.

Das erstellte Fachgutachten, schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Planungsgebietes erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH und Co KG, Nürnberg, Bericht Nummer 14 69 2.2 vom 16. Januar 2020 liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei. Grundlage für die dortigen Ermittlungen waren die Verkehrszahlen der Deutschen Bahn für die Bahnlinie Nürnberg – Schnelldorf sowie die Ergebnisse der Verkehrszählung für die Nürnberger Straße sowie die Jahnstraße. Des Weiteren sind die Berechnungen die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus dem Planungsgebiet eingeflossen.

In den Untersuchungen wurden die zu erwartenden Belastungen einer Prognose 2030 „Nullfall“ mit den zu erwartenden Belastungen einer Prognose 2030 „Planfall“ verglichen. Als Bewertungsgrundlage wurde eine hochgerechnete Verkehrsbelastung im Jahr 2030 angesetzt.

Entsprechend der gesonderten Schallschutzgutachtens erfolgte die Berechnung gem. der Maßgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) unter Anwendung der Berechnungsverfahren der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, in der zur Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verbindlichen Fassung.

In die Berechnungen sind entsprechend der Normung und Vorgaben der RLS-90 Schallreflexionen sowie die abschirmende Wirkung von Gebäude eingeflossen und dementsprechend im Rechenmodell berücksichtigt. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die Gebäude entlang der Jahnstraße in unterschiedlichen Geschosshöhen untersucht. Diese Immissionsorte sind als maßgeblich zu erachten.

Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, das an den betrachtenden Immissionsorten bereits in der Bestandssituation, d.h. ohne Berücksichtigung der Planungen des vorliegenden Bebauungsplans eine Überschreitung der für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorliegt.

Die im Wesentlichen durch die Verkehrsbewegungen auf der Bahnstrecke verursachten Immissionsbelastungen an den untersuchten Gebäuden bewegen sich teilweise im Bereich der allgemein als gesundheitsgefährdend beschriebenen Bereiche. Im Bereich der Gebäude an der Einmündung der Jahnstraße in die Nürnberger Straße ergeben sich aus den Berechnungen Überschreitungen der maßgeblichen Schwellen um 1 – 2 dB.

Vom Grunde her besteht somit bereits im Bestand die Notwendigkeit der Umsetzung von Maßnahmen zur Minimierung der Lärmbelastungen im Sinne der Lärmvorsorge. Dies betrifft jedoch nicht die vorliegende Bauleitplanung, sondern im Wesentlichen die Bahntrasse. Eine Verbesserung kann daher nur in einer gemeinsamen Aktion mit dem Betreiber der Bahnlinie erfolgen.

Im Weiteren war daher zu prüfen, ob die durch die planinduzierten Verkehrsmengen eine weitergehende Erhöhung der Lärmbelastungen an den untersuchten Immissionsorten entstehen könnten. Hierbei ist für Immissionsorte, an denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A), nachts 60 dB(A)) erreicht wird, ein Kriterium von 0,1 dB im Sinne der Unerheblichkeit der planinduzierten Zusatzbelastungen zu beachten. Wird dieses Kriterium überschritten, ist zu prüfen, welche Maßnahmen durchzuführen sind, um die Lärmbelastungssituation zu senken. Dabei ist ein Schutzniveau gem. der Maßgaben zur Lärmvorsorge laut 16. BImSchV in Verbindung mit der 24. BImSchV zu erreichen.

An den weiteren Immissionsorten entlang der Jahnstraße war zu prüfen, ob sich aus dem planinduzierten Verkehr eine wesentliche Änderung der Verkehrsgeräuschimmissionsbelastung eintritt. Dies ist der Fall, wenn die festgestellte planinduzierte Differenz einen Wert von mind. 2,1 dB(A), gerundet 3 dB(A) erreicht.

Hierzu wurde für Planfall 2030 eine Verkehrsprognose für die geplante Nutzung erstellt. Für die Betrachtung des Planfalls wurde dabei der Wegfall der Nutzungen der Jahnturnhalle berücksichtigt. Dies ist in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da dieser Verkehr durch den Rückbau der Jahnturnhalle faktisch nicht mehr anfallen kann.

Im Ergebnis kommt der Gutachter in seinen Betrachtungen für den Planfall 2030 zum Schluss, dass an den Immissionsorten, an denen die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte tag und nachts noch unterschritten werden, durch die Planungen um 0,1 – 1,9 dB erhöht werden. Somit liegt hier gem. den rechtlichen Rahmenbedingungen keine wesentliche Änderung der Belastungen vor. Die Pegelerhöhungen sind damit in Abwägung aller Belange noch als vertretbar zu erachten. Diese Abwägung ist hierbei insbesondere auf die Tatsache zurückzuführen, dass der maßgebliche Anteil an den Lärmbelastungen aus Bahnlärm stammt. Hier bestimmt insbesondere in der Nacht der im Verhältnis hohe Anteil von Güterzügen die Lärmbelastung. Eine Einflussmöglichkeit des Markts Roßtal hierauf ist nicht gegeben.

Für die Immissionsorten, an denen die Immissionsgrenzwerte bereits im Bestandsfall 2030 überschritten werden, wurde durch die Planung keine Pegelveränderung festgestellt. Somit ist durch den Planfall nicht mit einer Erhöhung der Verkehrsgeräuschimmissionsbelastung zu rechnen.

Da auch hier maßgeblich der Bahnlärm für die Belastungen verantwortlich ist, ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass die vorliegenden Planungen auch für das städtebauliche Umfeld als verträglich zu erachten sind.

Der Markt Roßtal wird aber weiterhin auf den Betreiber der Bahnlinie einwirken, um eine Verbesserung der Lärmbelastungssituation zu erreichen. Gleichzeitig wird für mittelfristig angestrebte Maßnahmen an der Jahnstraße der Einsatz von lärmindernden Asphaltbelägen geprüft.

#### **Immissionen aus der Siedlungsnutzung**

Aus dem Planungsgebiet ist mit den üblichen Lärm-, ggf. auch Geruchsbelastungen aus der Siedlungsnutzung, wie sie auch im Umfeld besteht, zu rechnen. Die hieraus zu erwartenden Belastungen sind aber als sozialadäquat und üblich im städtebaulichen Umfeld zu erachten.

#### **Immissionen aus dem regulären Bahnbetrieb**

Nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich Bahnflächen. Ansprüche gegen die Betreiber und Nutzer der Bahnanlagen aufgrund von Einwirkungen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahntrasse. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Die Lärmbelastungen aus dem Bahnbetrieb wurden im Abschnitt Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm behandelt.

#### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung der Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr soll hierbei als Einbahnverkehr vom Hasensprung im Süden durch das Baugebiet nach Norden und von dort über die Jahnstraße wieder zur übergeordneten Erschließung geleitet werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen 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 Planungsgebiet nicht bekannt.

Gemäß dem Bodengutachten sind die Böden im Planungsgebiet voraussichtlich überwiegend der Depo-nieklasse DK 0 und überwiegend der LAGA Klassifizierung Z0 zuzuordnen. In einzelnen Mischproben wur-den Auffälligkeiten festgestellt, welche eine Einstufung Z1.1 nach LAGA. Der Wiedereinbau dieses Materi-als als Rekultivierungsschicht ist entsprechend der Maßgaben der LAGA bedingt möglich. Die vorgenom-menen Untersuchungen stellen lediglich Stichprobenartig die voraussichtlichen Verhältnisse im Planungs-gebiet dar. Entsprechend der geltenden Maßgaben sind für die abfalltechnische Einstufung im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobungen durchzuführen. Das Vorhandensein von schäd-lichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen wer-den.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Boden-verfärbungen 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 Land-schaftspflege 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 Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht über-bauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes als mindestens Halbstamm festgesetzt. Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen. Entlang der öffentlichen Straßenräume sind Hecken als Sichtschutz zulässigen. Hecken sind aus heimischen Sorten zu pflanzen. Den Unterlagen zum Bebau-ungsplan ist eine Vorschlagsliste für geeignete Pflanzarten beigefügt.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von land-schaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen als unzulässig erklärt. Bei den Be-pflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Im Sinne einer guten Durchgrünung des neuen Quartiers werden Maßgaben zur Bepflanzung der öffentli-chen Flächen vorgenommen.

Am Westrand des Planungsgebietes wird im Bereich der dortigen Hecken- und Gehölzstrukturen 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.

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.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Gemäß 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 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 Jahnturnhalle und die Sportnutzungen auf den Freiflächen gekennzeichnet. Es besteht ein großer Teil unversiegelter Flächen. Durch die Bebauung werden die bestehenden Nutzungen aufgegeben, es kommt zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie die Gebäuden. 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. 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. Mögliche Gründächer können einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten. 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 Heckenstrukturen, welche zum Teil auch als Biotop kartiert sind, werden im Bestand erhalten und durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche in Ihrer Funktion gestärkt. 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 eine als Siedlungsnutzung bestimmte Fläche zu erachten. Die positiven Auswirkungen auf das Klima und die Luft im städtebaulichen Umgriff ist trotz der geringen Nutzung in den letzten Jahren als gering zu erachten. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Die aber wichtigen Hecken-elemente werden erhalten. 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 kaum genutzt und standen dem Mensch zu Erholungs- und Freizeitwecken im Zuge der Vereinsnutzung zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen 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. Die durch die Umnutzung aufgegebenen Freizeitanlagen (Sportplatz) wurde an anderer Stelle im Marktgemeindegebiet neu geschaffen. Somit ergeben sich aus der Nutzungsaufgabe keine Nachteile. 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 am Westrand geprägt. Diese werden erhalten und weiterentwickelt. Somit bleibt das wesentliche Landschaftselement im örtlichen Zusammenhang erhalten. Die nicht mehr genutzten Sportplatzflächen sowie das Planungsgebiet bestimmenden Gebäude werden rückgebaut. 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 weitestgehend brachliegende Fläche einer neuen Siedlungsnutzung zugeführt. Der Zustand „des sich selbst überlassen“ wird aufgegeben und eine neue geordnete Nutzung aufgenommen. Durch die vorgesehene Nachnutzung einer brachliegenden Fläche 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 angemessener 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 Planungsgebietes vorgenommen. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten konnten dabei nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Tierarten festgestellt.

Für potenziell vorkommende Fledermausarten im städtebaulichen Umfeld ist das Planungsgebiet grundsätzlich als Nahrungshabitat anzusehen, welches jedoch durch die bisherigen sportlichen Nutzungen nur bedingt attraktiv war. Die bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Planungsgebietes sind grundsätzlich als Brutstellen für entsprechende Spalten- und Höhlenbewohnende Arten anzusehen. Die zulässigen Rodungen dieser Bäume dürfen daher nicht in der Winterruhe entsprechend potenziell vorhandener Arten erfolgen. D.h. Rodungen dürfen nicht im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen. Es wird empfohlen vor der Rodung nochmals eine Begehung mit einer Fachkraft durchzuführen.

Die bestehenden Heckenstrukturen sind grundsätzlich als geeignet für Hecken- und Gehölzbewohnende Brutvogelarten 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 potenzielle Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Reptilien, Tagfalter und andere Arten konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden. Auch für potenziell 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.

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude ist eine erneute Begehung der Gebäude durch eine Fachkraft durchzuführen. Es ist ein besonderes Augenmerk auf Vorkommen von Fledermäusen sowie gebäudebewohnenden Vogelarten zu legen. Die Vorprüfung auf Ebene der Bauleitplanung entbindet nicht von der Verpflichtung der zur Beachtung der gesetzlichen Maßgaben zum Artenschutz gem. Bundesnaturschutzgesetz.

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**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. Der Markt Roßtal wurde hierbei als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Die bisher letzte Änderung des LEP erfolgte am 01.01.2020. Die damit verbundenen Änderungen sind jedoch ohne Belang für die vorliegende Bauleitplanung.

Einzelne für Roßtal relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.



Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Im Abschnitt 2.2.5 des LEP heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“

Diesen Zielen trägt der Markt Roßtal mit der vorliegenden Innentwicklungsmaßnahme, Nachnutzung und Nachverdichtung Rechnung.

#### Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Industrieregion Mittelfranken soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1). „Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Roßtal [...] erhalten und gestärkt werden.“ (Vgl. RP7 A 2.3.2.1) Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren (RP7 2.1.3). Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. Abschnitt 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen“. „Die dörflichen Siedlungseinheiten innerhalb der Stadtgebiete des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen in ihrer Struktur erhalten und möglichst funktionsfähig bleiben“ (Vgl. RP 7 3.4.4)

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Roßtal hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplanes Nr. 60 „Jahnturnhalle“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Bau Bestimmungen können beim Markt Roßtal, Marktplatz 1, 90574 Roßtal, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## 19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 60 „Jahnturnhalle“ 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

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 Verkehrsgeräuschimmissionen, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.1, vom 16.01.2020
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Planungsgebietes, erstellt durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nr. 14692.2, vom 16.01.2020

Aufgestellt: Heilsbronn, den 23.07.2018  
Zuletzt geändert am 04.09.2019, 03.03.2020,  
21.0.2020

Roßtal, den .....

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

-----  
**Markt Roßtal**  
**Rainer Gegner**  
**Erster Bürgermeister**