

**Gemeinde Rohr
Landkreis Roth**

**Bebauungsplans Nr. 10
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“

BEGRÜNDUNG

**Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13b BauGB**

**im Stand vom 12.04.2022,
zuletzt geändert am 13.09.2022**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	6
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.1	Allgemeines	6
5.2	Topographie	7
5.3	Verkehrerschließung	7
5.4	Ver- und Entsorgung	7
5.5	Denkmäler	7
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	7
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	8
5.8	Altlasten	9
5.9	Oberflächennahe Geothermie	9
5.10	Immissionen	9
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	10
7.	Bebauung	10
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	15
9.	Denkmalschutz	17
10.	Immissionsschutz	17
11.	Vorbeugender Brandschutz	19
12.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	20
13.	Altlasten	22
14.	Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	22
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	24
16.	Artenschutzrechtliche Prüfung	26
17.	Überregionale Planung	27
18.	Hinweise	29
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	29

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert Art. 57a Abs. 1 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Rohr hat mit Beschluss vom 12.04.2022 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Westen von Rohr den Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB, da mit dem vorgesehenen Bebauungsplan angebundene Flächen des Außenbereichs überplant werden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Aushang an der Amtstafel der Gemeinde Rohr am 04.05.2022.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Wohnbauflächen gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohr hat in gleicher Sitzung am 12.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Zeitraum vom 16.05.2022 – 17.06.2022 wurden die Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans öffentlich beteiligt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 04.05.2022 durch ortsübliche Bekanntmachung in den Bekanntmachungsschaukästen der Gemeinde Rohr. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 13.09.2022 wurde über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahme beraten sowie eine Abwägung der Stellungnahmen durchgeführt. Im Anschluss wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 2 BauGB),
- das Planungsgebiet an die im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen von Rohr anschließt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 3 BauGB),

- die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt (vgl. § 13 b Satz 1 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 13 a Absatz 1 Satz 2 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 (FFH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung wurde auf eine mögliche Betroffenheit von gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten mageren Flachland-Mähwiesen, im vorliegenden Fall FFH Typ 6510 Wiesen, in Teilen der überplanten Flächen hingewiesen.

Der nördliche Teil ist zurzeit gärtnerisch angelegt und entsprechend genutzt. Im südlichen Teil herrscht eine Grünlandnutzung mit regelmäßiger Standbeweidung durch Schafe und Ziegen vor.

Entsprechend des Interpretation Manual of European Union Habitats EUR27 (Juli 2007) werden folgenden charakteristischen Arten für den Lebensraumtyp 6510 in der kontinentalen und in der alpinen Region beschrieben: *Arrhenatherum elatius*, *Trisetum flavescens* ssp. *flavescens*, *Pimpinella major*, *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*, *Knautia arvensis*, *Tragopogon pratensis*, *Daucus carota*, *Leucanthemum vulgare*, *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*, *Campanula patula*, *Leontodon hispidus*, *L. nudicaulis*, *Linum bienne*, *Oenanthe pimpinelloides*, *Rhinanthus lanceolatus*, *Malva moschata*, *Serapias cordigera* (Quelle: Antwort des Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit auf eine schriftliche Anfrage der Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Dr. Christian Magerl BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 31.03.2010)

Kartierungen der Fauna vor Ort haben überhaupt nur sieben, derzeit auffindbare Arten ergeben. Diese sind: *Taraxacum*, *Plantago lanceolata*, *Medicago sativa*, *Tanacetum vulgare*, *Potentilla reptans*, *Trifolium repens*. *Lotus corniculatus* ist die einzige relevante vorkommende Art mit einem überschaubaren Ausbreitungsradius. Ebenso kommen die Arten des LRT 6519 (an grundwasserfreien Standorten) nicht vor.

Es handelt sich lt. Rücksprache mit dem Bewirtschafter der Fläche um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Der erste Schnitt erfolgt in der Regel vor der Hauptblüte der Gräser Anfang Mai. Anschließend erfolgt eine abschnittsweise Beweidung als Standweide. Es sind für Standweiden typische Beweidungsanzeiger erkennbar.

Meldung in einem Vertragsnaturschutzprogramm oder Kulturlandschaftsprogramm liegen nicht vor.

Die Fläche wurde in den zurückliegenden 15 Jahren auch unregelmäßig gedüngt.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass eine Betroffenheit besonders geschützter Flachlandmähwiesen im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Somit ist eine Anwendung des Verfahrens gem. § 13b BauGB zulässig.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rohr hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans am Westrand des Baugebietes „Am Krausengarten“ einzelne Flächen in die Siedlungsnutzung für Wohnbauflächen mit einbezogen. Die beiden Eigentümer der zu überplanenden Grundstücke hatten die Schaffung von Baurecht auf den Grundstücken im Planungsgebiet beantragt. Die beiden Flächen schließen direkt an den überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Krausengarten“ an. Das dem ursprünglichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept ist für den relevanten Bereich bereits durch die erfolgte Siedlungsentwicklung entlang der Straße „Am Krausengarten“ überholt und kann in vorliegender Form nicht umgesetzt werden. Die durch den Flächennutzungsplan einbezogenen Flächen können nur von Osten über die Straße „Am Krausengarten“ erschlossen werden. Die Eigentümer der betreffenden Flächen haben ihre Entwicklungsbereitschaft erklärt, so dass die im Flächennutzungsplan beabsichtigte Siedlungsentwicklung auf Ebene des Bebauungsplans fortgeführt werden kann. Hierzu ist eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Am Krausengarten“ erforderlich, da die Flächen bisher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu erachten sind.

Ziel der Planung ist die Festsetzung von allgemeinen Wohnbauflächen sowie von Flächen für eine private Zufahrtsstraße von der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße „Am Krausengarten“. Es ergibt sich aufgrund der geänderten Erschließungssituation auch die Erfordernis das Maß der baulichen Nutzung sowie die bebaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise neu, abweichend von den bisherigen Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 „Am Krausengarten“, zu regeln.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich aus der Einstufung der Flächen als Außenbereich, welche die angestrebte Nutzung als Wohnbauflächen nicht ermöglicht. Nur mittels der Bauleitplanung kann die auf Ebene des Flächennutzungsplans angestrebte Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen umgesetzt werden. Mit der im Verhältnis kleinen Ergänzungsfläche der bestehenden Siedlungsstrukturen kann ohne die Notwendigkeit der Schaffung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ein weiterer Beitrag zur bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen geleistet werden und hiermit auch die Notwendigkeit der weiteren Ausweisung zusätzlicher größerer Baulandflächen in Randlagen vermieden werden.

Da die überplanten Flächen zudem im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, sind diese als Innenentwicklungspotenzial im Sinne der Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe“ zu betrachten. Die Planung ist daher mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar. Auf eine Prüfung von Standortalternativen kann daher und aufgrund der sehr geringen Größe der zu entwickelnden Flächen in Abwägung aller Belange verzichtet werden. Ein Verzicht auf die Planungen – als Alternative zur Entwicklung der nun überplanten Fläche – ist aus Sicht der Gemeinde Rohr nicht als geeignetes Entwicklungsinstrument anzusehen. Damit ist keine positive Gesamtentwicklung von Rohr zu erwarten.

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

- Schaffung einer angemessenen Entwicklungsfläche für Wohnnutzungen für die lokale Bevölkerung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange hinsichtlich der Regenwasserbehandlung
- Schaffung von Bauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rohr als Wohnbauflächen dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Rohr die Funktion entsprechend der Strukturkarte des LEP einer kreisangehörigen Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Roth wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Die Gemeinde Rohr 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. Die Gemeinde Rohr wird im Regionalplan als Gemeinde in der äußeren Verdichtungszone beschrieben.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 b BauGB i. V. m. § 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 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a 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.

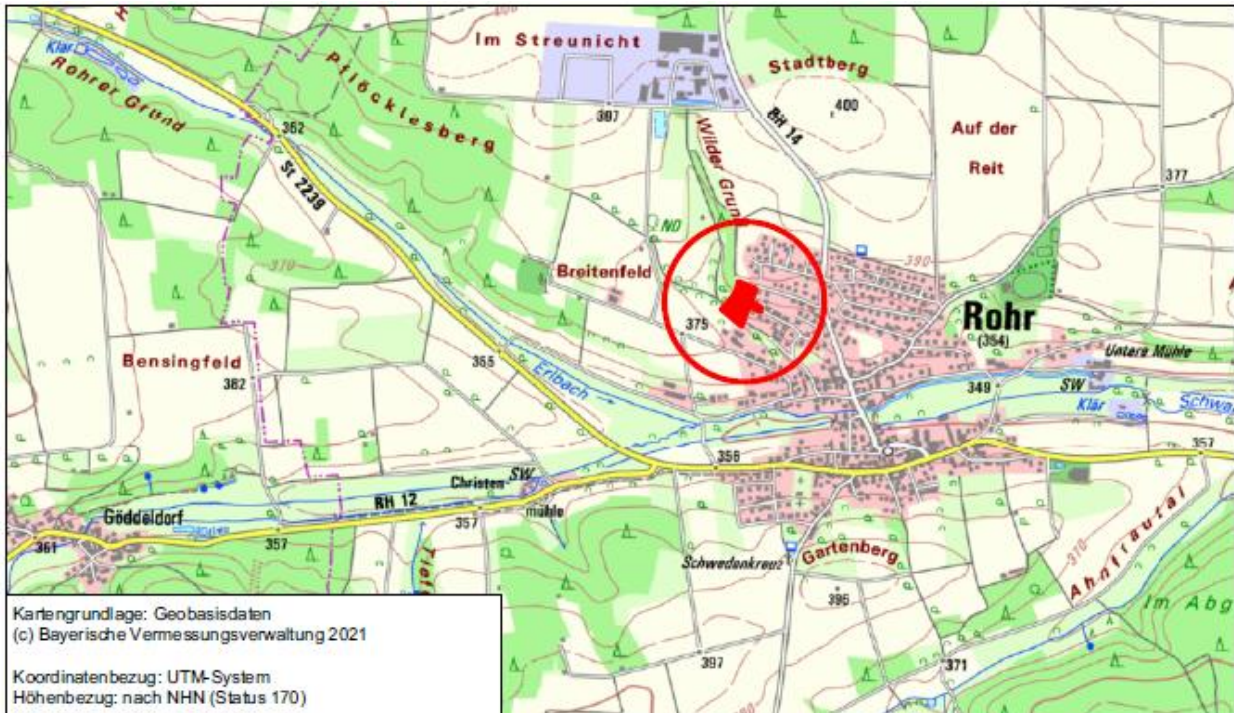
4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand von Rohr.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Rohr
- im Osten: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Rohr
- im Süden: durch angrenzende Hecken und Gehölzstrukturen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 953, 953/1 und 953/3 jeweils der Gemarkung Rohr. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 0,2 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Wohngebiet erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Rohr wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Sie ist als Gemeinde in der äußeren Verdichtungszone bestimmt.

Das geplante Wohngebiet befindet sich am Westrand von Rohr. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden die nun zur Überplanung bestimmten Flächen neu als Flächen zur Entwicklung von Wohnnutzungen dargestellt. Diese Entscheidung wurde durch die Gemeinde Rohr nach sorgsamer Abwägung aller Belange im Rahmen des damaligen Verfahrens getroffen. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit gärtnerisch und landwirtschaftliche genutzt und befinden sich in Privatbesitz. Gem. den Mitteilungen der privaten Eigentümer bestehen aber konkrete Entwicklungsabsichten, so dass es auch Sicht der Gemeinde Rohr als vertretbar erachtet wurde, die vorliegende Planung auch ohne Grundeigentum der Flächen bei der Gemeinde Rohr zu entwickeln.

5.2 Topografie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden geneigten Gelände und befindet sich am Westrand von Rohr. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 12,0 m vorhanden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Bestand bisher nur durch einen Feldweg im Süden sowie über angrenzende Privatgrundstücke erschlossen. Östlich befindet sich die Straße „Am Krausengarten“. Diese endet östlich der Fl. Nr. 953/1, Gemarkung Rohr. Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Anschlusses der überplanten Flächen. Es ist aber die Herstellung einer Privatstraße als Hinterliegerschließung erforderlich.

Geh- und Radwegeverbindungen des Planungsgebietes existieren aktuell nicht. Auch im städtebaulichen Umfeld sind keine gesonderte Radwege vorhanden. Entlang der Straße „Am Krausengarten“ existiert ein straßenbegleitender höhengleicher Gehweg. Dieser wird aber teilweise multifunktional genutzt.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m am Dorfplatz. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 671, 673 sowie 713 in die Richtungen Rohr Gewerbegebiet sowie Nürnberg.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten sind aber im Bereich der Straße „Am Krausengarten“ vorhanden. Es sind neue Hausanschlüsse herzustellen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Entwässerung im Freispiegel möglich sein wird.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m Luftlinie ein als Baudenkmal kartiertes Wohnhaus (Denkmalkartierung D-5-76-142-5). Weiteren Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht im Umfeld des Planungsgebietes vorzufinden.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) ist im Süden des Planungsgebietes ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Es handelt sich dabei um Hecken, Feldgehölze und Altgrasfluren um Rohr (Biotop-Nr. 6631-0559-026). Weiter westlich, außerhalb des Planungsgebietes, sind weitere Hecken und Feldgehölze als Biotope kartiert.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden Anmerkungen mitgeteilt, dass es nach Ansicht der Stellungnehmenden sich bei auf Fl. Nr. 953, Gem. Rohr, um nach Art. 30 BNatSchG geschützte Flächen handelt. Wie bereits unter Ziffer 1.3 der Begründung dargestellt, haben örtliche Bestandsbegehungen keine entsprechende Betroffenheit erkennen lassen. Die hierfür erforderlichen Anzei-

ger konnten im nicht umfassend festgestellt werden. Zudem erfolgt eine regelmäßige Beweidung als Standweide. Somit waren nach sorgsamer mehrfacher Prüfung keine Hinweise auf eine Betroffenheit besonders geschützter Wiesenarten vorhanden.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2a Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen sowie gärtnerischen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

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

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen des Keuper-Lias-Landes zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Blasensandstein zu rechnen. Der Sandstein ist dabei fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett, vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig. Ein Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt. Es wird empfohlen, für die weitere Planung (konkreten Vorhabensplanungen) ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten. Gem. Umweltatlas Bayern ist oberflächennah aber z.T. mit stark verwitterten, dann wasserempfindlichen und somit teilweise auch setzungs-/hebungsempfindlichen Baugrundverhältnissen zu rechnen. Ggf. werden besondere Gründungsverfahren notwendig. Staunässe in den Baugrundsichten kann nicht ausgeschlossen werden. Die

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL5V (sandige Lehme) eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 42 und die Grünlandzahl mit 45 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit überwiegend leicht grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter liegt kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit vor.

Der Oberboden 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).

Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Porengrundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zum Teil aber auch dem Porengrundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten zuzuordnen. Es wird hauptsächlich der hydrogeologischen Einheit des Keuper-Berglandes zugeordnet. Angaben zum Grundwasserstand sind bisher nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen. Der Umweltatlas Bayern gibt als mittlere jährliche Sickerwasserrate einen Wert von 100 – 150 mm an. Dies ist bereits als Anzeichen zu werten, dass keine vollständige Versickerung möglich sein wird. Auch die Erfahrung aus dem städtebaulichen Umfeld sowie die Besonderheiten der Hanglage lassen keine Möglichkeit einer vollständigen Versickerung erwarten.

5.8 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoren sowie Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 20 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe liegen laut UmweltAtlas Bayern keine bekannten Bohrrisiken vor.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >2,0 bis 2,2 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 100 bis 150 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nur nach Einzelfallprüfung möglich.

Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Roth 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 zuständige 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 Erdwärmeeinrichtungen 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.

Details sind daher durch die Vorhabenträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

5.10 Immissionen

Nördlich und östlich grenzen weiterhin die Wohnbauflächen des bestehenden Baugebietes „Am Krausengarten“ an.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es erfolgt zeitweise eine Beweidung als Standweide mit Schafen und Ziegen. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage an Wohnbaufläche in Rohr geschaffen werden und ein Beitrag zur weiteren Sicherung der Bevölkerungszahlen geleistet werden. Zudem soll mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen am Westrand die städtebauliche Entwicklung des Ortes abgerundet werden. Da die Flächen im Flächennutzungsplan bereits für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen sind, sind die nun überplanten Flächen als „Innenentwicklungspotenzial“ i. S. d. landesplanerischen Vorgaben zu erachten.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,20 ha	100,0 %
Nettobaufläche Wohnbaugebiet	ca. 0,18 ha	90,5 %
Private Grünfläche	ca. 0,01 ha	4,8 %
Private Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha	4,7 %

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 2.000 m² überplant, somit kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die flächenmäßige Obergrenze gem. § 13b BauGB von 10.000 m² eingehalten wird.

6.3 Erschließungskosten

Mit dem Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf die zu erwartenden Erschließungskosten des Baugebietes zu erwarten. Die notwendige Erschließung wird über private Verkehrsflächen sichergestellt, die Kosten gehen zu Lasten der beiden Nutzer der Erschließungsanlage. Dies betrifft sowohl erforderliche Erschließungsanlagen als auch die erforderlichen Hausanschlüsse und Sammelleitungen für die Ver- und Entsorgung.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen am Westrand von Rohr getroffen. Wie bereits unter Kapitel 1 dargestellt wird das bestehende Baugebiet „Am Krausengarten“ in westliche Richtung geringfügig erweitert.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes 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, Zulässigkeit der Flächenentwicklung entsprechend der landesplanerischen Vorgaben, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen sowie den Maßgaben des § 13b BauGB zu genügen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient zudem dem Ziel den Erhalt des ländlichen Charakters zu gewährleisten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Rohr.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h., es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

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.

Die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ wird in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 im Teilbereich WA1 und von 0,35 im Teilbereich WA2 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, bzw. es unterschreitet diesen Wert sogar. Hiermit wird eine angemessene Bebaubarkeit ermöglicht, gleichzeitig aber auch eine übermäßige Versiegelung vermieden.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei 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 maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Planungsgebiet mit maximal 0,8 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessene Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses im Sinne des § 20 BauNVO ist gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO (aktuelle Fassung) auf Basis des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung zu ermitteln. Somit sind die Vollgeschosse wie folgt zu ermitteln: „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“. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vollgeschossermittlung nur die vorstehenden Ausführungen anzuwenden sind. Der Geschossbegriff in der aktuellen BayBO findet keine Anwendung.

Die zulässige Vollgeschossanzahl im Planungsgebiet wird im Bereich des Baufensters WA 1 mit max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies dient der verträglichen Einbindung in die bestehenden Wohnbaustrukturen im Umfeld. Im Bereich der Baufenster WA 2 wird abweichend hiervon eine Entwicklung mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Sockelgeschoss ermöglicht. Als Sockelgeschoss werden Kellergeschosse verstanden, welche aufgrund der Hanglage als Vollgeschoss im Sinne der Maßgabe der BauNVO i.V.m. Art 83 Abs. 6 BayBO (i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) bestimmt sind. Dies dient der verdichteten Bauweise und berücksichtigt in angemessener Weise die Höhenentwicklung des städtebaulichen Umfeldes sowie der topographischen Entwicklung des Geländes.

Um gleichzeitig eine übergehörliche Höhenentwicklung der Gebäude, sowie eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen zusätzlich über max. zulässige Trauf- und Firsthöhen der Dacheindeckung geregelt. In Abhängigkeit von zulässiger Anzahl von Vollgeschossen werden hierzu Maßgaben getroffen, welche eine verträgliche Gesamtentwicklung unter Beachtung der topographischen Verhältnisse gewährleisten. Somit wird eine gute innere Entwicklung als auch eine gute Einbindung in die Landschaft sichergestellt. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über NormalHöhenNull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz (DHHN2016 Status 170) festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen. Die Gebäudehöhen dürfen die zulässigen Trauf- und Firsthöhen bzgl. dieser Bezugshöhen nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Aus städtebaulichen Gründen wird für das Planungsgebiet die max. zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2 Nr. 6 auf max. 2 Wohnungen beschränkt. Die Einschränkung ist aus städtebaulicher Sicht in Abwägung aller Belange erforderlich, da hiermit eine der Lage am Ortsrand von Rohr angemessene Bebauung sichergestellt werden soll. Im Planungsgebiet soll vorrangig eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden, da anderweitige höher verdichtete Wohnbauformen der Lage am Ortsrand von Rohr nicht angemessen gerecht werden würde. Mit der Festsetzung wird diese Entwicklung sichergestellt, gleichzeitig beispielsweise aber auch die zusätzliche Einrichtung einer eigenständigen Einliegerwohnung innerhalb der Wohngebäude hinreichend gewährleistet. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen ist gem. Bay. Waldgesetz bestimmt, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig sind.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden die Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Innerhalb der Baugrenzen können die baulichen Anlagen frei situiert werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfeldes gewährleistet.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus den festgesetzten Baufenstern kein unmittelbarer Rückschluss auf die tatsächlich umgesetzten Nutzungen gezogen werden kann. Die dargestellten Baukörper stellen lediglich einen Bebauungsvorschlag dar. Der Bebauungsplan regelt aber ausschließlich den städtebaulichen Rahmen, innerhalb dessen eine verträgliche Bebauung realisiert werden kann.

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, dies entspricht den Festsetzungen im städtebaulichen Umfeld. Somit wird sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung auch der Bebauung im relevanten städtebaulichen Umfeld entspricht. Um übermäßige Verdichtungen auszuschließen, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohnhaus auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt. Bei Doppelhäusern ist die Beschränkung je Doppelhaushälfte anzuwenden.

Besondere Berücksichtigung hat hierbei auch die Lage des Planungsgebiets im Nahbereich der bestehenden Waldflächen gefunden. Die Baumfallzone mit einer Tiefe von ca. 25,0 m überdeckt im Bereich des Baufensters WA 1 einen Teil der überbaubaren Flächen. Abzuwägen war daher, ob im Bereich dieser Baumfallzone eine Bebauung grundsätzlich als vertretbar zu erachten ist und hierbei auch die Belange des Eigentümers der betreffenden Waldflächen berücksichtigt. Das Gefährdungspotenzial für die Nutzer ist hierbei als vertretbar zu erachten. Die dort angrenzenden Waldflächen erscheinen entsprechend der durchgeführten Ortseinsicht hinreichend verkehrssicher. Es handelt sich in Nahbereich im Wesentlichen um Obstbaumstrukturen. Die nächsten größeren Baumstrukturen befinden sich in einem Abstand von ca. 20 m zu den betreffenden Grundstücken. Grundsätzlich ist hinsichtlich der Gefahren aus Baumfall festzustellen, dass aktuell keine konkrete Gefahren und Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Die Flächen zeigen sich überwiegend regelmäßig gepflegt, so dass hier aktuelle nicht von mehr als abstrakten Risiken ausgegangen werden muss. Hinsichtlich des abstrakten Risikos aus Baumfall wurde durch das Bundesverwaltungsgericht, BVerwG, zum Gefahrenpotential von Bäumen 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 den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen von Rohr sind hinsichtlich der Dachgestaltung nur Satteldächer zulässig. Dabei findet diese Festsetzung keine Anwendung auf Terrassen-, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach (z.B. Garagen und Nebenanlagen) werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch mit anderen Dachformen ausgeführt werden. Dabei sind mit Flachdach ausgeführte Garagen und bauliche Nebenanlagen ab einer Größe von > 10 m² mit einem extensivem Gründach auszuführen. Dies dient der Minimierung der Auswirkungen aus Niederschlagsereignissen durch Rückhaltung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet.

7.4 sonstige städtebauliche Festsetzungen

Da aufgrund der Hanglage von wild abfließendem Niederschlagswasser Gefahren für die baulichen Anlagen und die Bewohner nicht abschließend ausgeschlossen werden können, wurde festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für ggf. erforderliche Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellängen zu. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Osten des Planungsgebietes. Dies entspricht auch der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließung. Die Straße „Am Krausengarten“ im Osten ist hierzu hinreichend leistungsfähig.

Hinsichtlich der inneren Erschließung, des ruhenden Verkehrs, der Geh- und Radwege Erschließung, der ÖPNV-Anbindung sowie der Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase ergibt sich keine Regelungserfordernis. Die geringe Gebietsgröße mit nur zwei überbaubaren Bereichen kann mit der vorliegenden Planung als ausreichend erschlossen angesehen werden.

8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung

Die Belange des Planungsgebietes hinsichtlich Entwässerung, Versorgung mit den entsprechenden notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Storm, Breitband, evtl. Gas) sowie der Abfallentsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Es sind jeweils neue Hausanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen für die einzelnen Gebäude erforderlich, diese werden aber im Rahmen der jeweiligen privaten Erschließung geregelt. Es sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen in der Stichstraße „Am Krausengarten“ vorhanden. An diese Leitungen erfolgt über die neu geplante private Stichstraße ein Anschluss für die zu errichtenden baulichen Anlagen. Die Privatstraße muss sich im gemeinschaftlichen Eigentum der beiden Eigentümer der beiden Baugrundstücke befinden. Die Leitungen in der Privatstraße sollten über eine Grunddienstbarkeit so abgesichert werden, dass die Versorger auch dauerhaft Zugangsmöglichkeiten zu den Leitungen haben.

Der in der Straße „Am Krausengarten“ vorhandene Kanal ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen. Aus dem Planungsgebiet fallen nur geringe Mengen an zusätzlichen häuslichen Abwasser an. Wesentliche zusätzliche Schmutzwassermengen mit Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Mischwasserbehandlungsanlagen sind nicht zu erwarten. Die Abwasseranlage besteht im Wesentlichen aus einem Kanalnetz im Mischsystem und einer mechanisch-biologischen Kläranlage. Die Kläranlage ist ausgelegt auf eine BSB 5-Fracht (roh) von 168 kg/d (\cong 2800 EW60). Dies entspricht der Größenklasse 2. Sie wurde im Jahre 1967 erbaut und gegen Ende der 90er Jahre grunderneuert. Die Kläranlage Rohr ist bei einer Nenn-Ausbaugröße von 2.800 EW derzeit mit durchschnittlich 1.592 EW belastet. Für künftige Anschlüsse ist eine Reserve von 100 EW vorhanden (Mittelwert). Auf Basis der ermittelten Einwohnergleichwerte und dem errechneten Verhältnis zwischen Mittelwert und 85%-Perzentil, lässt sich mit $2150 \text{ EW} \cdot 1,30$ eine Ausbaugröße von künftig 2.800 EW bestimmen

Die Mischwasserbehandlung des OT Rohr erfolgt über einen Stauraumkanal (SKU). Die Gewässerbenutzung zur Beseitigung des Mischwassers aus dem Entlastungsbauwerk wurde mit Bescheid vom 12.09.2019 durch eine gehobene Erlaubnis nach §15 WHG bis zum 31.12.2039 gewährt. Weitere Planungen hinsichtlich Mischwasserbehandlung sind im Folgenden nicht erforderlich.

Das Oberflächenwasser ist gem. den Vorgaben des WHG zunächst auf den privaten Grundstücksflächen selbst zu versickern, so dass hieraus keine Beeinträchtigungen für die bestehende Entwässerungsanlage Gemeinde Rohr entstehen. Aufgrund der Hanglage kann aktuell aber nicht ausgeschlossen werden, dass eine vollumfängliche Versickerung im Plangebiet möglich sein wird. In Abstimmung mit den Grundeigentümern wird im Weiteren durch diese ein Bodengutachten mit Untersuchung der Versickerungsfähigkeit erstellt. Soweit sich dort keine ausreichende Versickerungsfähigkeit abbildet, wird im Weiteren in Abstimmung mit der Fachbehörde eine dann gedrosselte Ableitung zur nächsten Vorflut realisiert. Südlich des Planungsgebietes verläuft ein Graben, über welchen die Ableitung des Drosselabflusses aus den bestehenden Gewerbegebieten an der Buchschwabacher Straße realisiert wird. Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Niederschlagsmengen über diese Ableitung noch ohne

Gefährdung Dritter abgeleitet werden können. Da sich die Grabenstrukturen unmittelbar südlich an die überplanten Flächen anschließen, wird mit der Fachbehörde geprüft, ob in diesem Fall (als Abweichung von der Regel) ggf. eine privatrechtliche Ableitung realisiert werden kann. Grundsätzlich kann aber auf Ebene des Bebauungsplans mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine gesicherte Erschließung bei Umsetzung der Planungen realisiert werden kann.

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

Ist nachweislich eine örtliche Versickerung oder Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich, kann ggf. eine Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Hierüber befindet die Gemeinde Rohr im Einzelfall auf Antrag und unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Rohr. Die Gemeinde Rohr behält sich dabei das Recht vor, die Einleitung von Niederschlagswasser nur gedrosselt zuzulassen. Dementsprechend ist dann eine Rückhaltung auf den Privatflächen vor der Einleitung herzustellen.

Grundsätzlich wird empfohlen auf den Privatflächen Zisternen zur Rückhaltung und möglichst Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers einzurichten. Eine Größe von mind. 5 m³ wird angeraten. Zudem sollten Zisternen als Kombinationsanlagen, bestehend aus einem Dauerstauanteil als Brauchwassernutzung sowie einem Retentionsanteil (als Puffervolumen) ausgebildet werden. Somit kann sowohl eine Nutzung des Niederschlagswassers (im Sinne der Reduzierung des Trinkwasserbedarfs) als auch Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses realisiert werden.

Im Planungsgebiet können u. U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rohr ist zu beachten.

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Roth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Dies ist im vorliegenden Fall der Wendehammer der öffentlichen Erschließungsanlage östlich des Planungsgebietes. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die Entfernung zwischen den Privatflächen und dem Wendehammer ist dabei kleiner 50 m, so dass die sich aus der Entfernung ergebenden Aufwendungen für die konkreten Nutzer hinnehmbar und vertretbar sind.

Die Wendeanlage am Ende der Straße „Am Krausengarten“ ist in ihrer Dimension nicht auf ein nach aktueller berufsgenossenschaftlicher Vorschrift erforderliches Mindestmaß ausgelegt. Die hierfür erforderlichen Erweiterungen der Verkehrsanlage sind aber nicht möglich. Es fehlt an den erforderlichen Grundflächen. Aktuell erfolgt in der Wendeanlage eine Wenden „auf drei Zügen“ im Sinne eines Wendehammers. Dies ist als Ausnahme im Bestand grundsätzlich zulässig. Seitens der Gemeinde Rohr wurde zudem durch entsprechende Verkehrsrechtliche Anordnungen für die Tage der Abholung der Müllbehältnisse (Halteverbote) dafür Sorge getragen, dass entsprechende Wendevorgänge ungehindert möglich sind. Aktuell sind der Gemeinde Rohr keine kritischen Vorfälle bekannt, welche darauf hinweisen, dass eine ordnungsgemäße Müllabholung nicht gegeben ist. Aus den vorliegenden Planungen ist aufgrund der im geringen Gebietsgröße keine kritische Veränderung zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann somit in Abwägung aller Belange weiterhin als sichergestellt erachtet werden.

9. Denkmalschutz

Der BayernAtlas Denkmal zeigt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m Luftlinie ein als Baudenkmal kartiertes Wohnhaus (Denkmalkartierung D-5-76-142-5). Weiteren Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht im Umfeld des Planungsgebietes vorzufinden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth, Tel. 09171/ 81-0 oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0, mitgeteilt werden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021

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. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Landwirtschaft sowie den angrenzenden Siedlungsnutzungen.

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 im Planungsgebiet sowie im städtebaulichen Umfeld:

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 den 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. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Ablufführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbargebäuden sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). 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. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. 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 24.03.2020, zu beachten.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Es ist für Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann sowohl über den Feldweg im Süden des Planungsgebietes wie auch über die Straße „Am Krausengarten“ abgewickelt 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.

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.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es erfolgt teilweise eine Beweidung als Standweide mit Schafen und Ziegen. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten

Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

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.

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 in der Regel maximal zwei bzw. u.U. auch drei Vollgeschossen zulässig.

Die Feuerwehr der Gemeinde Rohr ist mit keinem Drehleiterfahrzeug ausgestattet. Die Feuerwehr aus dem nahegelegenen Schwabach ist aber hinreichend mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet. Da nicht sichergestellt werden kann, dass diese Fahrzeuge im Brandfall verfügbar sind, ist aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes bei allen baulichen Anlagen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände überschreiten, der Nachweis des notwendigen zweiten Rettungswegs 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 gem. 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 Rohr beträgt ca. 600 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m³/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Zusätzliche Wasserentnahmestellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht nötig. Das bestehende Hydrantennetz im öffentlichen Straßenraum ist als ausreichend zu erachten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die bereits bestehenden Straßen erschlossen. Diese ist ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Zusätzlich wird das Planungsgebiet durch eine neue private Stichstraße erschlossen.

Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen der privaten Grundstücksflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die weiteren Siedlungsstrukturen von Rohr an. Besondere Wechselbeziehungen sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Wohnnutzungen zulässig. 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. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen ist gem. Bay. Waldgesetz bestimmt, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer oder Grillplätze) auf Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig sind.

12. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Zu den Grundwasserständen liegen keine Angaben vor. Aufgrund der deutlichen Hanglage ist aber mit Vorkommen von Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. 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.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Aufgrund der Hanglage wurde zur Abschätzung der potenziellen Gefährdungen im Planungsgebiet eine sog. Fließweganalyse des Bestandsgeländes im Umfeld der überplanten Flächen vorgenommen. Hiermit sollte mögliche natürliche Abflußwege des auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswasser erkannt

werden und die hieraus ggf. entstehenden Gefahren für das Plangebiet selbst, aber auch die Auswirkungen der Planungen auf das städtebauliche Umfeld abgewogen werden.

Nachstehend sind grafisch sich ergebende Abflußwege dargestellt. Die Stärke der Linienelemente stellt dabei den Kumulierungsgrad der Abflußwege dar. Die Abflußwege sind dabei als Anhaltspunkte zu erachten und stellen keine Ergebnisse einer komplexen 2D-Abflusssimulation dar. Auf Ebene der Bauleitplanung stellen die Fließwegdarstellungen aber eine hinreichende Grundlage für die Abwägung zu möglichen Festsetzungen dar.



Luftbild mit Fließwegen; rot umrandet überplante Flächen; blaue Darstellung Fließwegakkumulationen © Luftbild Google Maps

Erkennbar war, dass aus den unmittelbar nördlich der überplanten Flächen befindlichen Bereichen ein gewisses Risiko für wild abfließendes Niederschlagswasser besteht. Den Grundstückseigentümern wird daher auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aufgrund der leichten Hanglage können durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet 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.

Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. 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. Dementsprechend wurde eine diesbezügliche Festsetzung in die Planung aufgenommen.

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 Sou-terrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Der Bereich der Grabenstrukturen ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der Höhenlage der überplanten Flächen in Relation zu den Höhenlage der Grabenstrukturen wird im vorliegenden Fall nicht mit besonderen Gefahren gerechnet.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

13. Altlasten

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

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Aus-hubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

14. Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Weiterhin ist je Wohnhausgrundstück für ein Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte die verpflichtende Pflanzung von mind. zwei standortheimischen Laub- oder Obstbäumen mindestens als Hochstamm festgesetzt.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m für notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies. Der Ausschluss ist notwendig, da entsprechende Steinflächen negativ auf das örtliche Mikroklima wirken, insbesondere zu einer Erhöhung der Temperatur beitragen.

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten heimischen Arten beigefügt. Es wird empfohlen auf diese zurückzugreifen. Der Landkreis Roth hat zudem über die Kreisberatungsstelle eigene Listen mit standortheimischen Streuobstbaumarten sowie Laubbaumarten erarbeitet. Diese sind ebenfalls bei der Auswahl von Pflanzenarten zu beachten. Bepflanzungen sind vorrangig mit standortheimischen Arten durchzuführen. Auf nicht heimische Arten ist im Sinne einer guten Biodiversität in der Region zu verzichten. Dementsprechend wurden für das Planungsgebiet, auch aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt, dass landschaftsraum-untypische Gehölze wie Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen unzulässig sind. Es wurden Mindestqualitäten für die Bepflanzungen bestimmt, welche bereits bei der Initialpflanzung eine gute grünordnerische Entwicklung gewährleisten.

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Auf eine verpflichtende Artenliste für Bepflanzungen wurde in Abwägung aller Belange verzichtet. Die Empfehlungslisten bietet eine hinreichende Orientierungsmöglichkeit, lässt aber in angemessener Weise Spielraum für die individuelle Gestaltung. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes wird entsprechend der Darstellung im Planblatt eine Randeingrünung zur freien Flur in Form von standortheimischen Gehölzen durchgeführt.

Die Gehölzpflanzungen wird als mindestens 3,0 m breite, durchgängige mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Diese Pflanzung ergänzt die südlich an das Planungsgebiet bereits angrenzende Hecke und stärkt deren Funktion. Gleichzeitig wird hier eine gute Eingrünung des Ortsrandes von Rohr und ein guter Übergang von Siedlungsstrukturen zur freien Landschaft erreicht. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (7 – 10 Jahre nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Bei den Heckenpflanzungen sind die maßgeblichen Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beachten.

Die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen südlich des Planungsgebiets sind Biotopgeschützt. Eingriffe in die Strukturen sind daher grundsätzlich unzulässig. Die dortigen Strukturen sind insbesondere auch während der Bauphasen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Bereich der biotopkartierten Hecke dürfen keine Baumaterialien abgelagert werden. Zum Schutz der dortigen Heckenstrukturen wurden die überbaubaren Flächen von den Hecken abgerückt und der Nahbereich zudem als privaten Grünflächen festgesetzt. Somit wird neben der zusätzlich festgesetzten dortigen Heckenpflanzung eine weitere Biotopstärkung erreicht.

Abgewogen, im Ergebnis aber nicht für erforderlich erachtet wurde die verpflichtende Festsetzung einer Randeingrünung nach Westen im Bereich der Teilbaufläche WA 2. Dies geht einher mit den erfolgten Abwägungen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Auch dort wurde festgestellt, dass die betreffende überplante Teilfläche von Westen her aufgrund der umfassenden Gehölzstrukturen nicht eingesehen werden kann. Eine verpflichtende Randeingrünung ist daher in diesem Bereich nicht erforderlich. An dieser Abwägung wird auch nach sorgsamer Prüfung der im Verfahren mitgeteilten Hinweise festgehalten.

Im Bereich des nördlichen Baufensters kann es zu einem Eingriff in die dort noch vorhandenen Obstbaumbestände kommen. Durch die getroffene Festsetzung zur verpflichtenden Neupflanzung zweier Bäume auf dem Grundstück wird der sich ggf. ergebende Eingriff hinreichend kompensiert. Die bestehenden Bäume haben keine Hinweise auf Bruthöhlen von spaltenbewohnenden Arten, so dass aus einer Rodung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind

Die an der westlichen Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich befindlichen Gehölze dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden

Zum sorgsamen Umgang mit dem Schutzgutboden wird festgesetzt, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden muss. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13 b BauGB i.V. m. § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13b BauGB i.V. m § 13a 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

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. 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

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Ausführung von Stellplätzen für PKW mit versickerungsoffenen Belägen wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer, auch im kleinen Umfang, können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher.

Während der Bauphase sind die beschriebenen Schutzmaßnahmen für die vorhandenen Bäume zu beachten. Der Planungsumgriff wurde im Süden so gewählt, dass das vorhandene Biotop nicht beeinträchtigt wird. Auswirkungen auf das Biotop selbst sind aufgrund des Schutzanspruchs gem. der geltenden Naturschutzfachgesetzgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

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 asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist wo möglich eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung und die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungs- sowie die Aufhebungsbereiche nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

16. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehung im Herbst 2021 und Frühjahr 2022 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Es wurde in mehreren Begehungen (26.10.2021, 23.02.2022, 31.03.2022 sowie 18.04.2022) eine Überprüfung auf Vorkommen der von Hecken- und Gehölzbrütern sowie bezgl. der noch bestehenden Bäumen auf mögliche spaltend bewohnende Arten vorgenommen. Zusätzlich wurde im Zuge der Potenzialabschätzung eine mögliche Betroffenheit von Feldbrütern und Reptilien abgewogen. Es erfolgte eine visuelle Begutachtung der Flächen sowie eine avifaunistische Verhorchung auf vorhandene Vogelarten. Ergänzt wurde die Verhorchung durch die Anwendung digitaler Programme (Nabu Vogelwelt, Naturblick). Bei den Begehungen wurde das Augenmerk auf die Eingriffsflächen gelegt, welche durch die Überplanung einem zu erwartenden Funktionsverlust anheim treten.

Im südlichen Teil herrschen Grünlandnutzungen vor. Es erfolgt eine abschnittsweise Beweidung als Standweide. Hierzu werden die beweideten Teile mittels Weidezaun abgetrennt und somit der freien Natur entzogen. Durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen ist hier, sowie insgesamt von erheblichen Störungen für freilebende Wildtierarten auszugehen. Durch die Einzäunung für die Beweidung sind die Flächenbereiche zudem nicht mehr zugänglich.

Für feldbrütende Arten sind die überplanten Flächen aufgrund der vorherrschenden Vertikalstrukturen im Umfeld als ungeeignet zu erachten. Auch für Reptilien und Falter fehlen geeignete Strukturen, so dass keine entsprechenden Arten festgestellt werden konnten.

Der nördliche Teil der überplanten Flächen ist als Freizeit- und Nutzgarten angelegt. Nach Süden wird der Bereich durch eine Stützmauer von den weiteren überplanten Flächen abgetrennt. Im nördlichen Teil befinden sich einzelne Obstbäume. Diese wurden visuell bzgl. der Eignung auf Habitate für Fledermäuse oder spaltenbewohnende Vogelarten überprüft. Es wurden keine entsprechenden Öffnungen an den Bäumen festgestellt.

Insgesamt konnten innerhalb der überplanten Flächen lediglich die typischerweise im Siedlungszusammenhang zu erwartenden „Allerweltsarten“ wie Amsel, Haussperling, Blaumeise, Buchfink, Elster, u. ä. festgestellt werden. Die festgestellten Arten sind als relativ tolerant gegenüber anthropogenen Störungen (wie sie im Bestand bereits umfassend vorhanden sind) zu erachten.

Als grundsätzlich für Fledermäuse als geeignet zu erachtende Strukturen stellen sich die Waldflächen und Obstbaumbestände westlich der überplanten Flächen dar. Für potenziell dort zu erwartende Arten stellen die überplanten Flächen zu einem gewissen Grad ein Teil des natürlichen Jagdreviers dar. Die durch die Planungen zu erwartenden „Einschränkungen“ sind aber als sehr gering zu erachten und können umfassend durch die umgebenden Strukturen ausgeglichen werden.

Die biotopgeschützten Heckenstrukturen sind als geeignete Habitats für heckenbrütende Arten zu erachten. Die getroffenen Festsetzungen zu Mindestabständen zu den Gehölzstrukturen sowie die vorgesehenen ergänzenden Gehölzpflanzungen tragen dafür Sorge, dass in der Gesamtbetrachtung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf potenziell dort vorhandene Arten gerechnet werden muss.

Darüber hinaus konnten auch im städtebaulichen Umfeld keine artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorgefunden werden. Aufgrund der moderaten Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

Fachlich war es trotz allem angezeigt, zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.
- Nachtbaustellen sind zum Schutz jagender Fledermäuse in der Zeit von April bis November unzulässig
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- 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) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Baugebiet Am Krausengarten“ nicht zu erwarten. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung der Gemeinde Rohr beachtet.

Die Gemeinde Rohr befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Der Regionalplan der Region 7 ist bezüglich des zentralen Orte Systems zwar überarbeitet aber noch nicht vollständig an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Rohr wurde im Rahmen der Landesplanung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Rohr befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Einzelne für Rohr 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 weiterzuentwickeln.“ 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 2013 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).“ Im Grundsatz (G) 7.1.1 führt das LEP aus, dass Natur und Landschaft [...] als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden soll.

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurden im Vorfeld der Planungen zunächst eine Überprüfung des Erfordernisses der Planung und im Weiteren alternative Entwicklungsflächen in Rohr geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Siedlungsentwicklung kurzfristig nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet von Rohr zu finden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit den Planungen erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht: „Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg 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 erhalten und gestärkt werden.“ Rohr wird

dabei als Gemeinde in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt, der eine hohe Wachstumsrate verzeichnet. Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Mit der vorliegenden Planung wird am Westrand von Rohr zusätzlich die Entwicklung von zwei Bauplätzen ermöglicht, dem Grundsatz der organischen Entwicklung wird somit entsprochen.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“ Unter 7.1.4.2 heißt es „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiootope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Rohr hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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 Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie bestehende Biotop im Umfeld im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt. Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Rohr, Alte Gasse 1, 91189 Rohr eingesehen und ggf. erläutert werden. Die Öffnungszeiten können der Homepage der Gemeinde Rohr (www.rohr-mfr.de) entnommen werden bzw. unter der Telefonnummer 09876 – 9775 – 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie
- Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplans sind:

- Streuobstliste für die Landkreis Roth, erstellt durch Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, Weinbergweg 1, 91154 Roth
- Liste heimischer Laubgehölze, erstellt durch Landratsamt Roth – Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, Weinbergweg 1, 91154 Roth

Aufgestellt: Heilsbronn, den 12.04.2022
Zuletzt geändert am 13.09.2022

Rohr, den

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

Gemeinde Rohr
Felix Fröhlich
Erster Bürgermeister