



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Nr. P7
„An der Brunnbachstraße“

Begründung mit Umweltbericht

AUSFERTIGUNG

09.04.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvoraussetzungen	5
1.1	Anlass und Ziel der Planung	5
1.2	Planungsumgriff / Geltungsbereich	5
1.3	Rechtliche Grundlagen	6
1.3.1	Regionalplan	6
1.3.2	FNP	6
1.3.3	Schutzgebiete	6
2	Bestandsaufnahme	7
2.1	Städtebauliche Grundlagen	7
2.2	Erfassen von Natur und Landschaft	7
2.3	Artenschutzrechtliche Untersuchung	8
2.4	Verkehrerschließung	9
2.4.1	Öffentlicher Personennahverkehr	9
2.4.2	Motorisierter Individualverkehr	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Benachbarte Nutzungen	9
3	Planungsziele	9
3.1	Städtebau	9
3.2	Grünordnung	10
3.3	Eingriffsermittlung, Flächen zum Ausgleich und Ersatz	10
3.4	Sonstiges	10
4	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	11
4.1	Bewertung des Eingriffs	11
5	Festsetzungen	14
5.1	Städtebauliche Ordnung	14
5.1.1	Art der Baulichen Nutzung	14
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3	Bauweise, Baugrenzen	15
5.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
5.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
5.1.6	Verkehrsflächen	16
5.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen	16
5.1.8	Grünflächen	16
5.1.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt und Anpflanzung von Einzelgehölzen und Vegetationsbeständen	17
5.1.10	Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	18
5.1.11	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft	18
5.1.12	Einfriedung	19
5.1.13	Gestaltung der baulichen Anlage	20
5.1.14	Nachrichtliche Übernahmen	21
5.1.15	Hinweise	21

6	Auswirkungen	24
6.1	Städtebauliche Ordnung	24
6.2	Grünordnung	24
7	Umweltbericht	25
7.1	Anlass und Ziel	25
7.2	Kurzdarstellung des Planvorhabens	25
7.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
7.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Ermittlung der Auswirkung der Bebauung unter Berücksichtigung von Festsetzungen und Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	26
7.4	Kumulierung von vorhandenen Risiken, Wechselwirkungen:	34
7.5	Auswirkung auf das Klima	34
7.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, Nullvariante	34
7.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkung	34
7.7.1	Übersicht Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	34
7.7.2	Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	36
7.7.3	Europäischer und nationaler Artenschutz	36
7.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	37
7.9	Geprüfte Alternativen	37
7.10	Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
7.11	Monitoring	37
7.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37
8	Aufstellungsvermerk	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	5
Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan; Datenquelle: Stadt Roth	6
Abbildung 3: Luftbild Plangebiet mit Umgebung; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	7
Abbildung 4: Bestandsbewertung, ohne Maßstab, s. Plan „Bestand und Bewertung“	12
Abbildung 5: Eingriffsermittlung, ohne Maßstab, s. Plan „Eingriffsermittlung“	12
Abbildung 6: Maßnahme A1: Aufforstung, Gemarkung Pfaffenhofen und Maßnahmen A2: Ersatzfläche Feuchtbiotop, Gemarkung Birkach, Lage im Raum, TK 25, ohne Maßstab	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung	13
Tabelle 2: Übersicht der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
Tabelle 3: Zusammenfassende Einschätzung der Auswirkung auf die Schutzgüter	38

Planverzeichnis

1. Planblatt vom 09.04.2020, Maßstab 1:1.000
2. Bestand und Bewertung vom 23.01.2020, Maßstab 1:1.000
3. Eingriffsermittlung vom 23.01.2020, Maßstab 1:1.000
4. Ausgleichsmaßnahme A1 vom 23.01.2020, Maßstab 1:1.000
5. Ausgleichsmaßnahme A2 vom 23.01.2020, Maßstab 1:1.000

Zugrundeliegende Gutachten und Untersuchungen:

ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. P7 „An der Brunnbachstraße“, OT Pfaffenhofen, Stadt Roth, vom August 2019

Bescheide:

Bescheid des Landratsamtes Roth, Vollzug der Naturschutzgesetz; Antrag auf Ausnahme von Verboten nach § 30 Abs. 4 BNatSchG [...], Az. 50-Thi/N_Ste-154-2019, vom 18.12.2019

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat hat nach empfehlendem Beschluss des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses vom 04.12.2018 am 18.12.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. P 7 „An der Brunnbachstraße“ neu aufzustellen.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss datiert vom 28.03.1988. Aufgrund der zwischenzeit-lich geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen und des gegenüber der ursprünglichen Planung um eine Baumfallzone erweiterten Geltungsbereichs wurde zur Weiterführung des Verfahrens ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Er ist aus beiliegendem Planblatt zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die planerische Ordnung der bereits vorhandenen Sied-lung als allgemeines Wohngebiet (WA), die Schaffung von Bauland auf etwa neun Bauparzel-len und, damit verbunden, die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für einen ent-sprechenden Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße.

Da in Roth weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland besteht, ist mangels von Baulücken im Besitz der Stadt Roth die Ausweisung neuer Bauflächen weiterhin die einzige Möglichkeit, die Nachfrage, zumindest zum Teil, befriedigen zu können.

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB oder des beschleunigten Verfahrens nach § 13a bzw. § 13b BauGB nicht erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

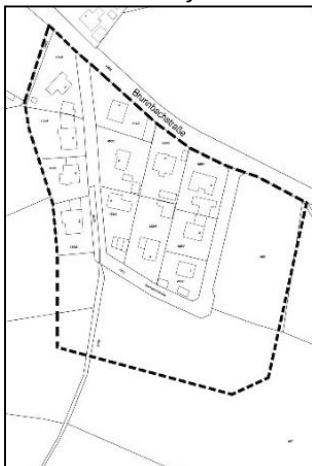
1.2 Planungsumgriff / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Pfaffenhofen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Brunnbachstraße und Wald
- im Osten und Süden durch Waldflächen sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de



1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Regionalplan

Roth gehört zur Region Nürnberg und liegt in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen. Im Regionalplan ist Roth als Mittelzentrum dargestellt. Der Planungsumgriff wird in Karte 2 (Siedlung und Versorgung) als Siedlungsfläche dargestellt.

1.3.2 FNP

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbauflächen (W) dar.

Nördlich, östlich und südlich des Baugebiets werden Waldflächen dargestellt. Westlich ebenfalls Wohnbauflächen (W).

Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan; Datenquelle: Stadt Roth



1.3.3 Schutzgebiete

Die östlichen und südlichen Teilflächen des Geltungsbereichs liegen im Landschaftsschutzgebiet "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost).

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich das Biotop Nr. 6732-1013-001, „Nasswiese südlich Pfaffenhofen“. Die Fläche grenzt an den Ortsrand und liegt in einer quelligen Hangmulde innerhalb von Grünland. Es zeigt sich als gemähte Nasswiese mit Wald-Simse, Flatterbinse und Seegras-Segge im Bereich einer Grünlandsenke und entlang des Entwässerungsgrabens nach Süden; im Grabenlauf finden sich Torfmoose, Brennender Hahnenfuß und Sumpf-Veilchen. Die Artenausstattung des Biotopes begründet einen gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA/Natura 2000) sind nicht betroffen.

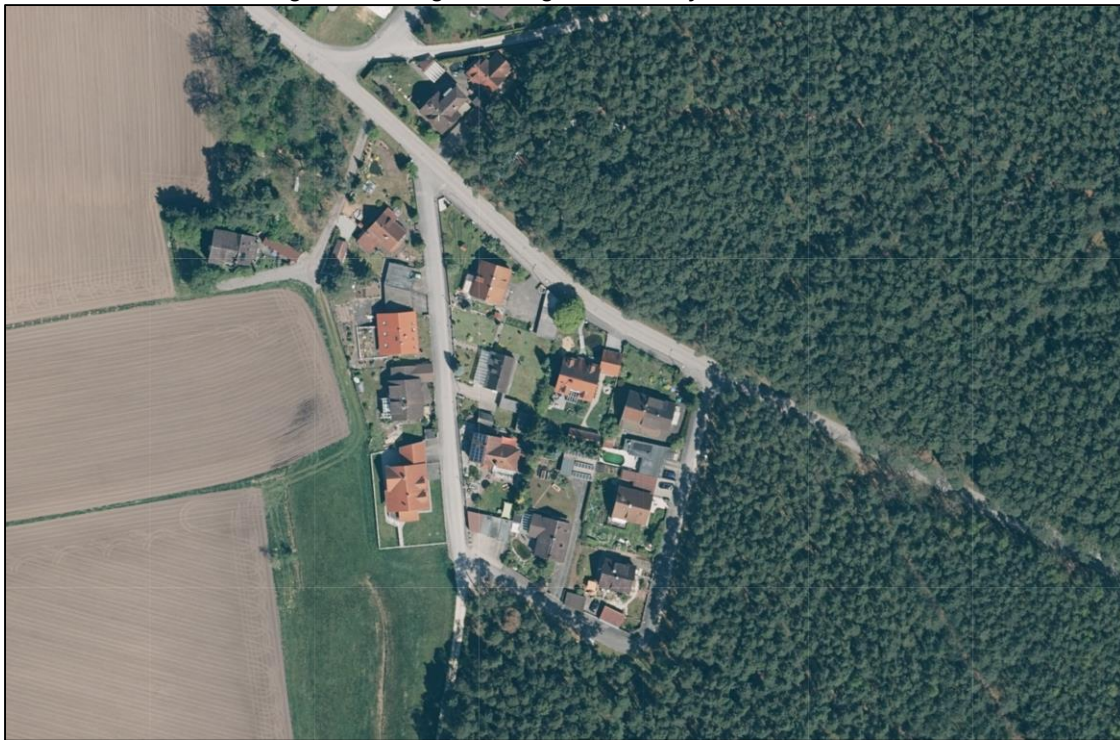
2 Bestandsaufnahme

2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. P7 „An der Brunnbachstraße“ liegt am östlichen Rand des Rother Ortsteils Pfaffenhofen, etwa 3,3 Kilometer nördlich des Stadtzentrums (Bezugspunkt: Rathaus).

Die meisten Grundstücke des Bebauungsplanes sind bereits seit mehreren Jahrzehnten mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Weiterhin befinden sich auch einige größere Nebengebäude im Geltungsbereich. Die Bebauung entspricht in ihrem Charakter einer Dorfrandlage. Die das Gebiet erschließende Straße ist im Westen und Süden etwa 7,00 m breit. Im Osten beträgt die ausgebauten Breite jedoch nur um die 4,00 m, was bei der derzeitigen einseitigen Erschließung völlig ausreichend ist.

Abbildung 3: Luftbild Plangebiet mit Umgebung; Datenquelle: Stadt Roth und Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de



2.2 Erfassen von Natur und Landschaft

Die noch unbebauten Bereiche des Bebauungsplanes sind als lichter Kiefernwald anzusprechen, mit geringem Eichenaufwuchs und wenigen Sträuchern im Unterwuchs. Der Waldrand ist eher trocken und mager mit Ginster bewachsen und wird unter anderem zum Parken genutzt. Das Grünland im Westen ist mäßig intensiv bis extensiv genutzt und teilweise als Biotop kartiert. Das Feuchtbiotop besteht aus einer quelligen, artenreichen Hangmulde innerhalb eines relativ artenreichen Grünlandes. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand 2019 eine artenschutzrechtliche Untersuchung statt, die Ergebnisse sind in der saP vom August, zusammengefasst. Im Bereich der Feuchtwiese war kein Amphibienvorkommen zu verzeichnen, lediglich vereinzelt der Grasfrosch. Das nördlich angrenzende eher extensiv bewirtschaftete Grünland ist ebenfalls artenreich u.a. mit Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Taubenkropf-Leimkraut (*Silene vulgaris*) und die Randbereiche am Wirtschaftsweg mit *Artemisia vulgaris* (Beifuß). Im Bereich des Wirtschaftsweges stellt sich das Grünland eher trocken dar.

2.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Um zu prüfen, ob durch das Vorhaben in Lebensräume von artenschutzrelevanten Tierarten eingegriffen wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig. Das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) wurde mit der Erstellung dieses Gutachtens beauftragt.

Zur Bewertung der Strukturen und Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden im Jahr 2019 sieben Begehungen im Planungsraum von Dipl.-Biol. Waeber durchgeführt.¹

Im Gebiet wurde der Buntspecht gesichtet, das Vorkommen weitere Gehölzrandbewohnenden Vögel und Greifvögeln sind potentiell möglich, ebenso kann mit einem baumbewohnenden Fledermausvorkommen gerechnet werden. In der Feuchthfläche wurde lediglich der Grasfrosch gesichtet. Ein größeres Amphibienvorkommen im Bereich der Feuchtwiese konnte nicht nachgewiesen werden.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, das Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich berücksichtigt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den o.g. Voraussetzungen nicht erforderlich.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelenschutzzeit (März bis September) erfolgen.
- V2: Die Fällung der im Plan gekennzeichneten Kiefer kann ohne artenschutzrechtlichen Konflikt nur im Oktober außerhalb der Winterschutzzeit der Fledermäuse (November bis März) durchgeführt werden. Ist dieser Fälltermin nicht möglich, müssen die Einflugöffnungen der Baumhöhlen Anfang bis Mitte Oktober zur Verhinderung einer Fledermaus-Überwinterung verschlossen werden. Vor dem Verschließen ist von einer fachkundigen Person mit einem Endoskop zu prüfen, ob Fledermäuse die Höhlen als Tagesverstecke nutzen. In diesem Fall müssen die Tiere behutsam vertrieben werden.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen **vor** Rodung durchgeführt werden, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

- CEF1: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartieres (Baum mit Specht-/Mulmhöhlen) sind an zwei Bäumen in einem Waldbestand in der Umgebung zwei Fledermausflachkästen fachgerecht anzubringen.
- CEF2: Als Ersatz für den Verlust eines Brutbaumes für Spechte und sekundäre Höhlenbrüter ist in einem nahegelegenen Waldbereich ein Altbaum in einem Umkreis von 10-15 m freizustellen und durch zwei bis drei flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzungen der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4 bis 10 m Höhe für Spechte attraktiv zu gestalten. Die genannten Verletzungen können durch vertikale Schnitte mit einer Motorsäge herbeigeführt werden. Als initialer Anreiz für die Spechte zum Höhlenbau ist in diesen Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm

¹ ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. P7 „An der Brunnbachstraße“, OT Pfaffenhofen, Stadt Roth, August 2019

anzubringen. Diese Maßnahme sollte von einem vogelkundlich versierten Forstmitarbeiter bzw. unter Anleitung eines Vogelexperten durchgeführt werden.

Außerdem wird aus naturschutzfachlicher Sicht die folgende Empfehlung gegeben:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der beiden zeitlich vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die genannten Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sowie die zeitlich vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

2.4 Verkehrserschließung

2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhofpunkt Büchenbach befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m westlich des Plangebietes. Dieser liegt an der S-Bahn-Linie S2 (Roth-Nürnberg-Altendorf). Die nächstgelegene Bushaltestelle ist „Pfaffenhofen Brunnbachstraße“. Hier halten die Busse der Linien 683 (Büchenbach – Roth Bahnhof).

2.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Baugebiet ist verkehrsmäßig über die Brunnbachstraße erschlossen. Die Brunnbachstraße mündet in westlicher Richtung in die Äußere Nürnberger Straße (St 2409 Seukendorf – Untersteinbach). Über die Anschlussstelle Rednitzhembach besteht Anschluss an die Bundesstraße B2 (Nürnberg-Roth-Augsburg). Über die Bundesstraße B2 wird in nördlicher Richtung die Bundesautobahn A6 (Saarbrücken-Waidhaus) erreicht. Somit ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen örtlichen Leitungswege. Diese sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über das Kanalnetz der Stadt Roth. Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage Roth. Das gereinigte Abwasser wird ordnungsgemäß in die Rednitz eingeleitet.

Die Müllabfuhr erfolgt wie bisher.

2.6 Benachbarte Nutzungen

Südlich des Plangebietes befindet sich der Außenbereichsstandort eines örtlichen Landwirtes. Dieser bereitet an diesem Standort täglich das Grundfutter. Eine erhöhte Geräuscentwicklung oder Gerüche aufgrund dieser Nutzung sind vor Ort nicht festzustellen.

3 Planungsziele

3.1 Städtebau

Durch die vorliegende Planung wird die bereits seit Jahrzehnten bestehende Siedlung sinnvoll gemäß den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes ergänzt. Da vor Ort bereits die wichtigsten Infrastrukturanlagen (Straße, Kanal etc.) vorhanden sind, bzw. mit vergleichsweise geringem Aufwand ausgebaut werden können, bietet sich dieser Bereich für eine Bebauung im Sinne der kurzfristigen Befriedigung der nach wie vor großen Nachfrage nach Wohnbaugebiet an.

Die größten Einschränkungen der Bebaubarkeit erfolgen durch den im Norden, Osten und Süden angrenzenden Wald, der Lage am und teilweise im Landschaftsschutzgebiet und durch die Überbauung des gesetzlich geschützten Feuchtbiotops. So muss zu den nördlich angrenzenden Waldflächen ein Abstand von 25,00 m eingehalten werden. Im Süden und Osten muss der Waldrand so umgebaut werden, dass eine Bebauung der im Osten und Süden liegenden Bauparzellen erfolgen kann. Die Flächen im LSG sind als private Grünflächen festgesetzt und es muss eine Einfriedung ohne Öffnungen um den Wald erfolgen. Für die Überbauung der Feuchtfläche muss eine Erlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) beantragt werden.

Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf Grund der Lage am Ortsrand und die landschaftsverträgliche Gestaltung der dort notwendigen Höhenanpassungen durch Vorgaben zur Geländeanpassung.

3.2 Grünordnung

Die Grünordnung soll Vorgaben für die Bebauung an und teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes geben, um eine verträgliche Nutzung am Waldrand zu ermöglichen.

Die Fläche des zu rodenden Waldes beträgt ca. 0,5 Hektar. Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist somit nicht erforderlich. Einer Rodung entgegenstehende Gründe gemäß Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG können nicht erkannt werden. Der zu rodende Wald wird flächengleich durch Aufforstung an anderer Stelle ausgeglichen.

3.3 Eingriffsermittlung, Flächen zum Ausgleich und Ersatz

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes aus dem Jahr 1988, damals noch ohne Verpflichtung zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft. Auf Grund der damaligen Rechtsanforderungen erfolgt keine Ermittlung des Eingriffs der schon bebauten Bereiche und des bestehenden Teils der Erschließungsstraße.

Die noch unbebauten Bereiche im Osten, Süden und Südwesten werden auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt, unter Beachtung der Anforderungen aus der Regionalplanung zum dort festgeschriebenen Walderhalt innerhalb des Verdichtungsraumes.

Die Quantifizierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt nach den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

3.4 Sonstiges

Die Entwässerung soll auch weiterhin im Mischsystem erfolgen. Die geplanten Gebäude können an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Die Anlage eines Trennsystems gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wäre aufgrund der schon bestehenden Leitungen im Plangebiet nicht verhältnismäßig.

Zusätzliche Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung sind jedoch erwünscht, solange keine sonstigen Vorschriften entgegenstehen. Urbane Sturzfluten sind aufgrund des umgebenden Waldes nicht zu erwarten.

Für den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Außenbereichsstandort entstehen durch die neue Bebauung keine neuen Emissionskonflikte, da die für die Geruchsemissionen maßgebliche Bebauung die wesentlich näher am Standort gelegenen Gebäude an der Unteren Glaschleife sind. Der zu und vom Außenbereichsstandort des Landwirts bestehende Verkehr hat keine Größenordnung, die eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung vermuten lässt. Zudem muss der landwirtschaftliche Betrieb bereits auf die bestehende Bebauung entlang der Brunnbachstraße Rücksicht nehmen.

4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

4.1 Bewertung des Eingriffs

Das Baugebiet wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, was einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermöglicht.

Das Biotop wird *als Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaftsbild, Kategorie III*, eingeordnet, mit Ausgleichsfaktor 2.

Der Faktor begründet sich zum einen durch die gute Artenausstattung und Qualität der Fläche und zum anderen durch die Beeinträchtigung der Biotopfläche außerhalb des Geltungsbereiches, die durch die Überbauung und Verkleinerung nachhaltig beeinträchtigt wird. Weiterhin wird das Landschaftsbild am Ortsrand von Pfaffenhofen durch die gegebenen Höhenunterschiede zwischen Erschließungsstraße und Grundstücksgrenze und die dadurch mögliche Auffüllung/Stützmauern nachhaltig verändert. Grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft sind auf der Westseite nicht vorgesehen.

Östlich an das Feuchtbiotop angrenzend findet sich ein eher extensiv bewirtschaftetes Grünland.

Aufgrund der Nutzungsintensität, Artenzusammensetzung und der Funktion als Puffer für die Feuchtfäche wird der Bereich *als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft* eingeordnet, Typ A, hoher Wert, Faktor 1.

Die Waldflächen müssen auf Grund der Lage im Verdichtungsraum prinzipiell flächengleich wiederhergestellt werden, eine Einordnung nach dem Leitfaden erübrigt sich.

Die geplanten privaten Grünflächen stellen einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als die Bauflächen. Da jedoch die privaten Grünflächen eingezäunt und als Hausgarten gestaltet werden können, stehen sie, trotz der Lage im LSG, für wildlebende Tiere als Lebensraum nur noch sehr eingeschränkt zur Verfügung. Eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors ist daher nicht begründbar.

Die bestehende Erschließungsstraße muss aufgrund der nun möglichen beidseitigen Bebauung verbreitert werden. Die dafür schon vorgehaltenen Flächen zwischen bestehender Erschließungsstraße und Wald sind noch unversiegelt, werden jedoch zum Parken genutzt. Der verdichtete Boden zeigt sich als schwach bewachsene Brachfläche. Aufgrund der Nutzung werden die Flächen *als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft* eingeordnet, Typ A, unterer Wert, Faktor 0,2.

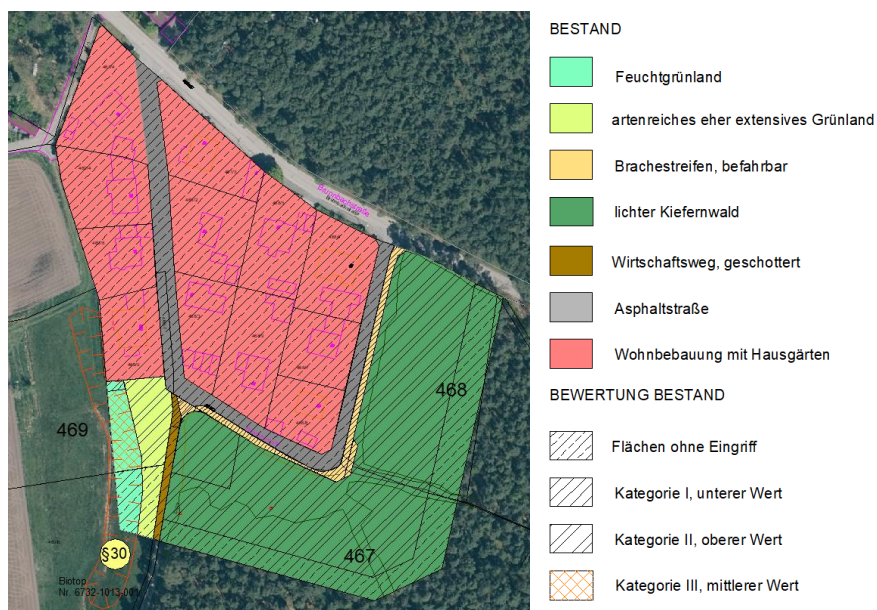


Abbildung 4: Bestandsbewertung, ohne Maßstab, s. Plan „Bestand und Bewertung“

Durch die Überlagerung der Bestandskategorien mit der Planung ergeben sich die in Tabelle 1 dargestellten Kompensationserfordernisse.

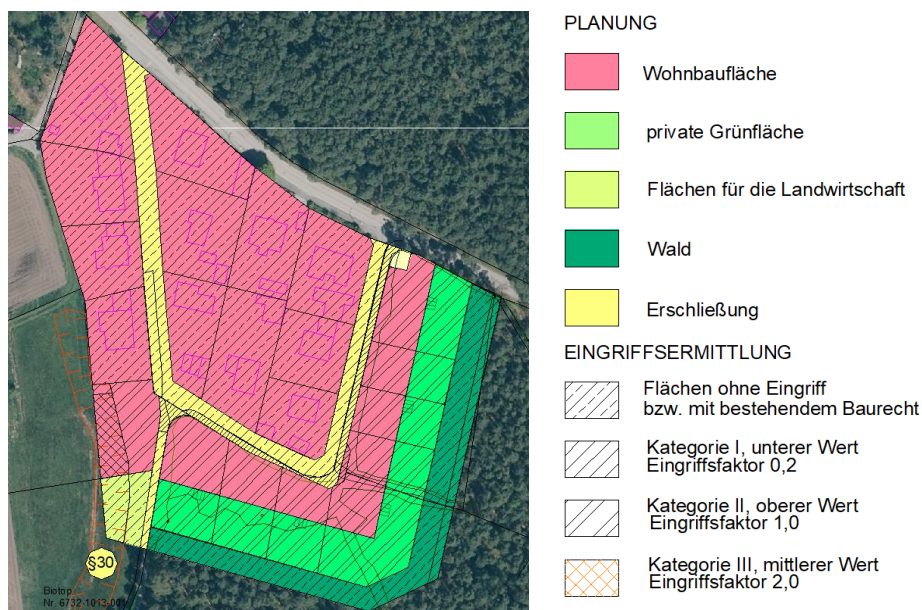


Abbildung 5: Eingriffsermittlung, ohne Maßstab, s. Plan „Eingriffsermittlung“

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Bestand		Planung	Fläche in m²	Faktor	Ausgleichsfläche in m²
Typ A, Kat. I, unterer Wert	Straßenrandfläche, Schotter und Brachflächen	Versorgungs- und Erschließungsflächen	357,00	0,2	71,40
		gesamt	357,00	benötigter Ausgleich	71,40

Typ A, Kat. II, oberer Wert	Grünland TF Fl.Nr. 469	Wohnbaufläche	433,00	1,0	433,00
Typ A, Kat. III, mittlerer Wert	Biotopfläche TF Fl.Nr. 469	Wohnbaufläche	252,00	2,0	504,00
		gesamt	685,00	benötigter Ausgleich	937,00

Wald im Verdichtungsraum nach Regionalplan	Wald, TF Fl.Nr. 465, 467, Gemarkung Pfaffenhofen	Wohnbaufläche, private Grünfläche	5.615,00	1,0	5.615,00
		gesamt	5.615,00	benötigter Ausgleich	5.615,00

Gebiete mit unterschiedlicher Eingriffsschwere und Bewertung des Ausgangszustandes nach Leitfaden:

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ 0,4

Kat. I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kat. II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kat. III: Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

In der Summe ermittelt sich für die zusätzlichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. P7 ein **Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 6.623,40m²**.

Innerhalb des Baugebietes können keine Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt werden. Die Flächen müssen außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Die erforderliche Aufforstungsfläche von 5.615,00m² erfolgt auf Flur Nr. 227 der Gemarkung Pfaffenhofen, als gleichzeitige **Ausgleichsmaßnahme A1**. Die 937 m² großen erforderlichen Ausgleichsflächen für das Grünland und die Feuchtfäche und der 71,40 m² große Ausgleich für die Brach- und Schotterflächen werden auf Fl.-Nr. 612 der Gemarkung Birkach, als **Ausgleichsmaßnahmen A2**, festgesetzt.

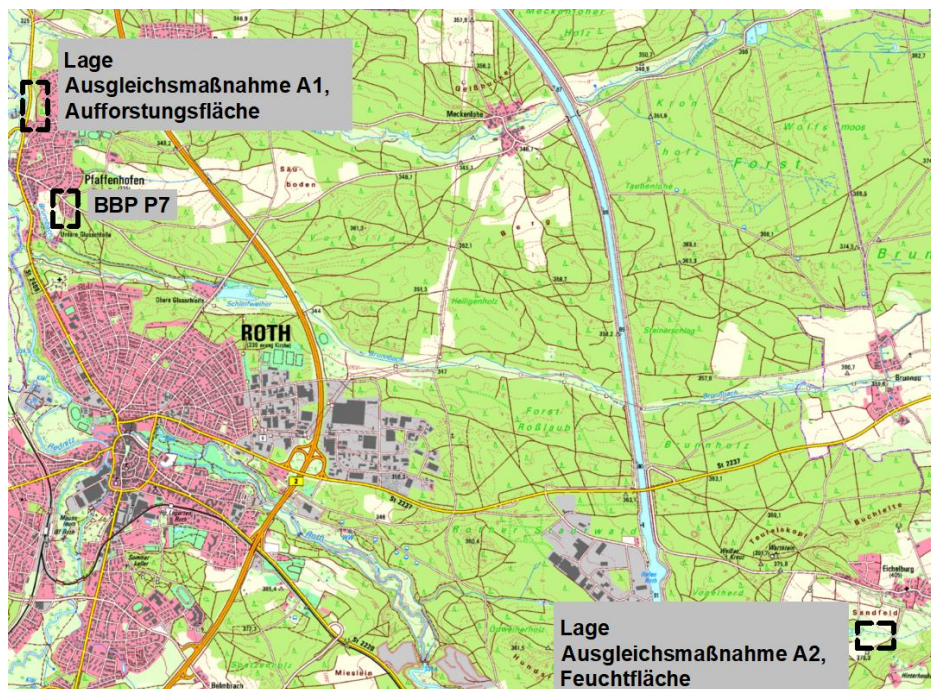


Abbildung 6: Maßnahme A1: Aufforstung, Gemarkung Pfaffenhofen und Maßnahmen A2: Ersatzfläche Feuchtbiotop, Gemarkung Birkach, Lage im Raum, TK 25, ohne Maßstab

5 Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Ordnung

5.1.1 Art der Baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird der derzeitigen Struktur entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen werden, da diese sich in die vorhandene Struktur des Gebietes einfügen.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen. Diese erzeugen einen vor Ort nicht gewünschten Quell- und Zielverkehr. Zudem widersprechen sie der vorhandenen Struktur des Plangebietes.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Wert von 0,4 festgesetzt. Es wird ferner, entsprechend der bisherigen Bebauung, 2 Vollgeschosse festgesetzt. Somit ergibt sich ein Wert für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Firsthöhe (FH) wird auf 10,50 m festgesetzt. Dabei ist der untere Bezugspunkt die Deckelhöhe des von der Fassadenmitte des Gebäudes nächstgelegenen Schachtes der Mischwasserkanalisation in der das Gebäude erschließenden Straße. Der Obere Bezugspunkt, also die Firsthöhe, ist das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut. (Bei Eckgrundstücken ist dabei jeweils die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.) Die genannten Festsetzungen erlauben die Errichtung ortstypischer Gebäude mit steilem Dach. Die Höchstgrenze der Firsthöhe orientiert sich dabei an der umge-

benden Bebauung und wurde gegenüber dem Vorentwurf um 1,50 m reduziert. Die festgesetzte Firsthöhe gilt hierbei nicht für Dachaufbauten wie Zwerchgiebel oder Dachgauben.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierbei sind Gebäude wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung bis 25,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich dabei nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Diese Länge entspricht zwei aneinanderggebauten Doppelhaushälften von je 12,50 m. Die Begrenzung erfolgte aufgrund von Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Vorher war eine offene Bauweise mit einer Höchstlänge von 50,00 m festgesetzt gewesen.

Die Baugrenzen werden so definiert, dass möglichst große zusammenhängende Baufenster entstehen. Zu dem im Norden des Plangebietes bestehenden Wald wird ein Schutzabstand von 25,00 m gegen umstürzende Bäume eingehalten. Dieser entspricht auch den Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth, welche dieses im Rahmen seiner Stellungnahme vom 14.06.2019 (Az.: 4612-Hö-L2.2) vorgebracht hat.

Die innerhalb der Baumfallzone bereits bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Sollte in diesen Bereichen ein Neubau erforderlich werden, so ist sicherzustellen, dass besondere statische Maßnahmen gegen umstürzenden Bäume (z.B. ein verstärkter Dachstuhl) ergriffen werden. Diese geeigneten statischen Maßnahmen sind durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte das Gebäude im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens errichtet werden, so ist dieser Nachweis den Antragsunterlagen beizufügen.

Aufgrund der teilweise schmalen Baufenster wurde überlegt, ob untergeordnete bauliche Anlagen auch in den Randbereichen des Landschaftsschutzgebietes zugelassen werden können.

Laut Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde können neben Lichtschächten auch Terrassen mit einer Tiefe bis zu 3,00 m² am Rande des Landschaftsschutzgebietes zugelassen werden. Diese Terrassen dürfen jedoch maximal 30,00 m² groß sein und sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Das Gebiet ist bereits zum größten Teil bebaut. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist bisher ungeordnet erfolgt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und unter gestalterischen Gesichtspunkten betrachtet sollte die Lage der Garagen und Nebengebäude gesteuert werden. Bei der weiteren Planung wird deshalb festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. So wird dem gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vor Garagen erforderlichen Stauraum auf dem Grundstück Rechnung getragen. Zudem können so auch die Vorgärten von Nebengebäuden und Garagen freigehalten werden. Neben gestalterischen Aspekten erhöht dies auch die Einsehbarkeit des Straßenraumes.

Ferner sind Nebenanlagen und Garagen auch innerhalb der Baumfallzone zulässig. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die von der Baumfallzone betroffenen Grundstücke nur sehr eng festgesetzte Baufenster aufweisen. Jedoch sind Nebenanlagen und Garagen um mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Neben gestalterischen Aspekten erhöht dies auch die Einsehbarkeit des Straßenraumes in die Brunnbachstraße. Zudem sind in für diese Nebengebäude besondere statische Maßnahmen gegen umstürzenden Bäume (z.B. ein verstärkter Dachstuhl) zu ergreifen. Die geeigneten statischen Maßnahmen sind durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Falle eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens muss der genannte Nachweis den Antragsunterlagen beigefügt werden. Im Falle eines verfahrensfreien Bauvorhabens ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die genannten Maßnahmen ergriffen werden. So soll sichergestellt werden, dass auch die Nebengebäude bzw. die darin enthalte-

nen Sachwerte entsprechend geschützt sind. Einfache, das heißt, nicht überdachte, Stellplätze sind aus diesem Grunde innerhalb der Baumfallzone nicht zulässig.

5.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Pfaffenhofen und der eher kleinteiligen und aufgelockerten Bebauung sollen Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig sind.

5.1.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sollen als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden. Hierbei wird im Westen der Bestand erhalten und im Osten die Straße entsprechend der ursprünglichen Planung gemäß der eingemessenen Parzelle verbreitert. Die Breite der Parzelle der Straßenverkehrsfläche beträgt etwa 7,00 m. Diese Breite erlaubt, dass die Straße im Gegenverkehr befahrbar ist und der bereits bestehende Gehsteig erhalten werden kann.

Ferner wird die in südlicher Richtung verlaufende Wegeverbindung als Wirtschaftsweg festgesetzt. Für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Anlieger aber auch für Fußgänger und Radfahrer ist dieser Weg freigegeben. Die Einmündung dieses Weges in die Erschließungsstraße des Plangebietes wird verbreitert.

5.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Gebietes wird im Nordwesten des Flurstücks 468 der Gemarkung Pfaffenhofen eine Trafostation errichtet. Aufgrund der Lage der Zuleitungen zu diesem Gebiet ist der gewählte Standort der bestmögliche innerhalb des Geltungsbereichs. Die Trafostation ist abweichend von den sonstigen Festsetzungen auch innerhalb der Baumfallzone zulässig.

5.1.8 Grünflächen

Aufgrund der Gebietsgröße werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Um den Zielen des LSG nicht zu widersprechen, sind die Teilbereiche im LSG als private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen und die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen als unbebaute Gartenfläche gestaltet werden, um eine Durchgrünung und einen Übergang in die freie Landschaft gewährleisten. Auch sind die Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen geregelt, um für die heimische Fauna und Flora (Bienenährgehölze) auch innerhalb von Wohngebieten Lebensraum zu schaffen. Dafür sollen heimische Laubgehölze bzw. Bienenährgehölze an den Grundstücksgrenzen gepflanzt werden, es wird eine Liste von Sträuchern vorgegeben:

Für die Pflanzung von freiwachsenden Hecken oder geschnittenen Hecken gilt nachfolgende Artenauswahl:

Pflanzqualitäten: mind. Str. 2xv, 60-100

Amelanchier rotundifolia/ovalis – Felsenbirne

Berberis vulgaris – Berberitze

Carpinus betulus – Hainbuche

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana – Haselstrauch

Crataegus monogyna – Weißdorn

Malus sylvestris – Wildapfel

Rosa canina – Hundsrose

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

5.1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt und Anpflanzung von Einzelgehölzen und Vegetationsbeständen

• Pflanzgebote

Es sind zwei Pflanzgebote auf privaten Flächen vorgesehen. Das **Mindestpflanzgebot** mit Baumpflanzung soll eine Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen erreichen. Es soll je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obsthochstamm gepflanzt werden (Pflanzgebot A). Es wird eine Artenauswahl vorgegeben, die für die heimische Flora und Fauna von Nutzen sind.

Hochstämme: H 3xv, mDB, STU 14-16,

Carpinus betulus – Hainbuche

Malus sylvestris – Wildapfel

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obstbäume in Sorten (Hochstämme) bzw. verschiedene Arten von Wildobst

Das Baugebiet wird von 3 Seiten von Wald begrenzt. Im östlichen und südlichen Bereich wird der Wald zurückgenommen bzw. auf einem Streifen von 8,00 m so umgestaltet, dass alle großen Gehölze entnommen werden und ein stabiler, gut strukturierter Waldrand entsteht. Somit besteht zwischen Baugrenze und größeren Waldbäumen ein Abstand von wenigstens 25,00 m. Bei Windwurf o.ä. kann Schaden für die Gebäude vermieden werden. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine Unterpflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorgesehen (**Pflanzgebot B**).

Zu den vorhandenen Sträuchern und Kleinbäumen wird eine 3-reihige Ergänzungspflanzung, Pflanzraster von ca. 2 x 2 m, festgesetzt. Zu der Baugrundstücksgrenze (Einfriedung) sollte zur besseren Bewirtschaftung des Waldes ein Abstand von 2,00 m eingehalten werden. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt nach Augenmaß in größere Lücken des Waldrandstreifens, nach Entnahme der großen Waldbäume.

Zu verwendende Sträucher:

Pflanzgröße mind. 2xv 60 – 100;

Mischung der verschiedenen Arten, gruppenweise mit jeweils 3–5 Pflanzen einer Art

Corylus avellana – Haselstrauch

Crataegus monogyna – Weißdorn

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Rosa spec. - Wildrosen in Sorten

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Zu verwendende Laubhölzer:

Pflanzgröße Heister, 2 x v, m.B., 200 – 250;

Pflanzverband: ca. alle 6 m, in 1. Reihe im Anschluss Wald

Carpinus betulus – Hainbuche

Malus sylvestris - Holzapfel

Sorbus aucuparia - Eberesche

Pyrus communis -Wildbirne

Flächen zum Erhalt

Das im Südwesten gelegene Biotop Nr. 6732-1013-001 soll in der abgegrenzten Form (Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) innerhalb des Geltungsbereiches erhalten werden. Zum Erhalt und Entwicklung der Feuchtflächen sollte die Fläche insgesamt extensiv bewirtschaftet werden.

5.1.10 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

- **Flächen für die Landwirtschaft**

Die als Grünland festgesetzte Fläche dient zum teilweisen Erhalt des Biotops Nr. 6732-1013-001. Der südliche Teil des kartierten, gesetzlich geschützten Biotops soll zu dessen Schutz auch weiterhin ohne Bebauung bleiben. Eine extensive Nutzung mit einem späten Mahdtermin und einem Verzicht auf Düngung wird angeraten.

- **Flächen für Wald**

Der im Süden und Osten des Geltungsbereichs gelegene zwischen 8,00 m und 11,00 m breite Waldstreifen wird als gestufter Waldrand umgebaut, s. Kap. 4.1.9, Pflanzgebot B. Der Waldstreifen dient als Übergang von der Gartennutzung zum bestehenden Wald und ist Teil der 25,00 m tiefen Fallschutzzone, sodass eine Gefährdung für die Gebäude durch Windwurf vermieden werden kann.

5.1.11 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft

- **Maßnahmenbeschreibung Ausgleichsmaßnahme A1:**

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf Teilflächen (TF) der Flurnummer 227 der Gemarkung Pfaffenhofen, außerhalb des Geltungsbereiches. Der notwendige Waldersatz besteht aus dem Anlegen einer Aufforstungsfläche mit extensiven Saumbereichen, auf insgesamt 5.615 m².

Der Waldersatz erfolgt innerhalb des Verdichtungsraumes und ist auf den naturschutzfachlichen Ausgleich anrechenbar. Das Flurstück befindet sich nicht im Besitz der Stadt Roth. Die Fläche wird hierzu mit Angabe der Maßnahmen dinglich gesichert (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Es erfolgt eine standortgerechte Aufforstung mit Waldbäumen II. Ordnung, einer 8,00 m breiten Strauchpflanzung und einem ca. 5m breitem Saumstreifen, weiterhin einem ca. 5,00 m breitem Sukzessionsstreifen zum Bestand im Osten. Die Artenauswahl erfolgt in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Roth.

Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Pfaffenhofen, östlich der Staatsstraße Nr. 2409 Richtung Rednitzhembach. Es ist noch dem Talraum der Rednitz zuzuordnen, im Osten schließt das Grundstück mit der Terrassenkante des Talraumes ab. Den Untergrund bilden noch die Talfüllungen der Rednitz, im Übergang zu den Sanden und Schottern der Niederterrasse (bewachsene Böschung). Hier hat sich ein strukturreicher Heckensaum mit Eichen und Kiefern gebildet, der in einen schmalen lichten Kiefernwald übergeht. Die relativ schmale, langgezogene Aufforstungsfläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Entlang der Staatsstraße ist langfristig die Radwegeverbindung von Pfaffenhofen nach Rednitzhembach geplant.

Der Aufforstungsbereich mit Waldbäumen II. Ordnung beträgt ca. 2.200 m² und erfolgt mit eher kleineren Gehölzsorten, um den an der östlich angrenzenden Böschung befindlichen Bewuchs nicht zu verschatten. Um diese Anforderungen längerfristig zu erhalten ist zwischen der geplanten Aufforstung und dem Bestand ein ca. 5,00 m breiter Streifen ohne Bepflanzung zu belassen, dieser soll der Sukzession überlassen bleiben.

Nach Westen schließt ein ca. 2.000m² großer Pflanzstreifen mit Sträuchern an. Den Abschluss der Aufforstungsmaßnahme bildet ein westexponierter Saumbereich, der als Blühstreifen ausgebildet werden soll. Der Oberboden sollte dazu ca. 20 cm tief abgeschoben werden, um die Fläche etwas auszumagern. Zur schnelleren Etablierung von Blühpflanzen und Minderung der Ausbreitung schnell wachsender Ruderalpflanzen hat eine lockere Initialansaat mit einem regionalen Saatgut, z. Bsp. Schmetterlings/Wildbienenstaubmischung zu erfolgen. Die Pflege des Streifens erfolgt durch gelegentliche Mahd im Spätsommer/Herbst, je nach Wuchsaufkommen und Artenzusammensetzung kann langfristig auch eine Mahd alle 2-3 Jahre erfolgen.

Aufforstung:

Pflanzabstand 1,5 x 2m Reihenabstand, Pflanzgröße: Forstware, oder größer

Artenauswahl:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus aria (Vogelbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Pyrus communis (Wildbirne)

Strauchpflanzung, bis 8m Breite,

Pflanzabstand 1,5 x 2m Reihenabstand, Pflanzgröße: Forstware, oder größer

Artenauswahl:

ca. 5% Anteil mit Waldbäumen II. Ordnung, Artenauswahl s. o. Aufforstung,
Corylus avellana (Haselstrauch)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Salix caprea (Salweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Rosa spec. (Wildrosen in Sorten)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

• **Maßnahmenbeschreibung Ausgleichsmaßnahme A2:**

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf Teilflächen der Flurnummer 612 der Gemarkung Birkach, außerhalb des Geltungsbereiches. Die notwendige Ersatzfläche für das überbaute Biotop mit den umgrenzenden Grünflächen beträgt 937,00 m². Der Ausgleich wird zusammengelegt mit den Ausgleichsforderungen der zu bauenden Erschließungs- und Versorgungsflächen von 71,40 m². Die festgesetzte Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 1.008,40 m². Das Flurstück befindet sich im Besitz der Stadt Roth. Auf den Flächen soll extensives Feuchtgrünland in Verbindung mit Feuchtflächen entwickelt werden.

Die Ausgleichsfläche befindet sich südlich des Ortsteils Eichelburg, unmittelbar an den Rödelgraben anschließend. Teile des Grundstückes gehören zum Biotop Nr. 6733-1118-003 „Nasswiese, Hochstaudenflur, Großseggenried und Extensivwiese südwestlich Eichelburg“, welches zum Großteil einen gesetzlichen Schutz aufweist. Der Bereich wurde bisher mäßig intensiv genutzt, oftmals schon im Mai gemäht und zur Ablage von Siloballen genutzt. Die Fläche weist Feuchtezeiger auf. Angrenzend befand sich ein verlandeter Feuchtbereich, welcher 2016 wieder hergestellt wurde, durch großflächiges Abtragen des Oberbodens, der Anlage von 2 Feuchtmulden, Verlegen des Rödelgrabens und Herstellen von leichten Mäandern, Pflege und Entwicklung durch Mähen von wechselnden Teilbereichen. Die festgesetzte Fläche ergänzt und erweitert das Feuchtbiotop und stellt zum nördlich angrenzenden Acker einen Puffer her.

Auf der Ausgleichsfläche soll sich durch Mahd nach dem 15.06., Nutzungsextensivierung (keine Nutzung als Grünweg bzw. Siloballenablage) und keine Düngung eine extensive Feuchtwiese entwickeln.

5.1.12 Einfriedung

Die Festsetzungen zur Einfriedung sind notwendig, um eine maximale Durchgängigkeit innerhalb des Wohngebietes zu gewährleisten. Der 10 cm hohe Abstand der Einfriedung zum Boden sichert einen Durchgang für Kleinlebewesen. Weiterhin sichert die Festlegung der maximalen Höhe von 1,30 m für Einfriedungen zur Straße und zu benachbarten Wohnbaugrundstücken eine optisch ansprechende Gestaltung. Mit der Festlegung von heimischen Pflanzen entlang der Grundstücksgrenzen und dem Verbot von nicht heimischen Nadelgehölzen wird

hier ebenfalls versucht, für die heimische Tierwelt Lebensraum innerhalb des Siedlungsraumes zu schaffen. Zu den südlich und östlich angrenzenden Waldflächen ist zum Schutz des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes zwingend eine Einfriedung erforderlich. Die Höhe der Einfriedung kann hier bis auf 1,60 m über OK Geländeniveau ausgeführt werden. Die Einfriedung darf zu den Waldflächen keine Öffnungen (Türen, Tore etc.) aufweisen. Es sind neben den vorgenannten Zaunarten auch Wildschutzzäune und Maschendrahtzäune möglich. Mit dem Verbot von Öffnungen entlang der Waldseite soll verhindert werden, dass der Waldstreifen als Lagerfläche und für organischen Abfall genutzt wird. Zudem dienen die genannten stabileren Zaunarten auch dem Schutz gegen das Eindringen von Wild in die Privatgärten.

Entlang des Wirtschaftsweges sind sowohl Einfriedungen wie auch Gehölze erst ab einer Entfernung von mindestens 1,00 m ab der wegseitigen Grundstücksgrenze erlaubt. Dies hat den Hintergrund, dass die Breite des Wirtschaftsweges von 2,40 m an der schmalsten Stelle innerhalb des Geltungsbereichs für die mittlerweile dort verkehrenden landwirtschaftlichen Fahrzeuge nicht mehr ausreicht. Diese würden eine Mindestbreite von 4,00 m erfordern. Da sich die als Wirtschaftsweg gewidmete Wegefläche im Besitz der Anlieger befindet, hat die Stadt nur begrenzte Einflussmöglichkeiten auf die Regelung der Durchfahrtsbreite. Dennoch muss sichergestellt werden, dass für den landwirtschaftlichen Verkehr vom und zum Außenbereichsstandort des landwirtschaftlichen Betriebes keine weiteren Zwangspunkte entstehen.

5.1.13 Gestaltung der baulichen Anlage

Zur Erhaltung eines städtebaulich ansprechenden Gesamtbildes wird festgesetzt, dass die Gebäude mit einem hellen Außenputz zu versehen sind. Grelle Farben sind hierbei nicht zulässig. An- und Nebenbauten sind im Sinne eines einheitlichen Gesamtbildes gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

Die Dachlandschaft soll ortsüblich und harmonisch gestaltet werden. Als Dächer werden deshalb nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 55° zugelassen. Dies erlaubt zum einen ein ortstypisches steiles Satteldach, zum anderen aber auch weniger steile Satteldächer. Andere Dachformen würden das vorhandene geschlossene Erscheinungsbild stören und sind daher nicht zulässig. Aneinandergebaute Häuser bzw. Hausgruppen sind aus gestalterischen Gründen höhengleich und mit einer einheitlichen Dachform, sowie -neigung auszuführen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten jedoch nicht für untergeordnete Bauteile, Dachgauben und Zwerchhäuser.

Die Dachflächen sind in mattem naturroten, braunen oder grauen Farbton zu gestalten.

Eine glasierte Dacheindeckung würde dem Ortsbild widersprechen und ist daher nicht zulässig. Begrünte Dächer sind aufgrund der ökologischen Wertigkeit jedoch zulässig.

Es wird ein ortsüblicher Kniestock von bis zu 50 cm festgesetzt.

Als Gauben sind zulässig Schlepp- und Giebelgauben, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Der Randabstand und der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen. Die addierte Gesamtbreite der Gauben bzw. Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtbreite einer Dachfläche betragen. Zwerchhäuser, die mindestens 0,50 m vor die Fassade treten sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Gauben darf höchstens bis 0,50 m unterhalb der Höhe des Hauptfirstes errichtet werden. Für Reihenhäuserzeilen und Doppelhäuser ist nur eine Gaubenart zulässig. Notwendige Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten sind um ihre Höhe gegenüber der Dachkante zurückzusetzen. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Dachaufbauten auf Garagendächern sind nicht zulässig.

Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Bei freistehenden Garagen mit Satteldächern haben Dachneigung und Dacheindeckung denen des zugehörigen Hauptgebäudes zu entsprechen. Nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke sind in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufausbildung).

Bezüglich der Gestaltung der Einfahrten werden folgende Regelungen getroffen: Einfahrten, Stellplätze und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m auf den Privatgrundstücken einzuhalten. Je Grundstück ist eine Zufahrt von max. 6,00 m Breite zulässig.

Zur Wahrung eines ansprechenden Gesamtbildes sind Einfriedungen als naturnahe Hecken, Stabgitter- oder Holzzäune zulässig. Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeneiveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig. Für Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Einfriedung darf zur Straße bzw. zu benachbarten Wohnbaugrundstücken 1,30 m über OK Fußweg nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche sollte mind. 0,10 m betragen, sodass Kleintiere hindurchschlüpfen können. Zum Schutz der südlich und östlich angrenzenden Waldflächen und zur sichtbaren Abgrenzung des Wohngebietes zu den Waldflächen kann die Einfriedung bis 1,60 m über OK Gelände erfolgen. Auch hier sollte der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche mind. 0,10 m betragen, sodass Kleintiere hindurchschlüpfen können. Die Einfriedung darf zu den Waldflächen keine Öffnungen (Türen, Tore etc.) aufweisen. Es ist neben Stabgitter- oder Holzzäunen auch Wildschutzzäune und Maschendrahtzäune zulässig.

Aufgrund der geringen Durchfahrtsbreite des im Südwesten des Plangebietes gelegenen Wirtschaftsweges sind an dieser Fläche angrenzend Einfriedungen und Gehölze erst ab einer Entfernung von 1,00 m ab der Grundstücksgrenze zulässig.

Sämtliche Leitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind hierzu in den Straßenräumen vorzusehen.

5.1.14 Nachrichtliche Übernahmen

Teile des Baugebietes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Dessen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Zwischen der Bebauung und den bewaldeten Flächen ist ein Schutzabstand gegen Schäden durch Windwurf von mindestens 25,00 m einzuhalten sofern nicht die in den Punkten 5.1.3 oder 5.1.4 bzw. der textlichen Festsetzungen Nr. 3 oder Nr. 4 der Satzung genannten Maßnahmen ergriffen werden.

Das auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 469/6, Gemarkung Pfaffenhofen, gelegene nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop ist in seiner jetzigen Form dauerhaft zu erhalten. Jegliche Maßnahmen, die das Biotop zerstören oder erheblich beeinträchtigen können sind verboten. Ausnahmen von den Verboten sind nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.1.15 Hinweise

Folgende allgemeine Hinweise werden in die Planung aufgenommen. Die Grundlagen sind die Planung tangierende Rechtsvorschriften:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- **Denkmalschutz**

Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist zu beachten, dass zu Tage tretende (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

- **Artenschutz**

Die in der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)² ermittelten Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sowie die zeitlich vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen sind im Kap. 2.3 (artenschutzrechtliche Untersuchung) als Voraussetzung für die grundsätzliche Bebaubarkeit des Gebietes aufgelistet.

Um Verbotstatbestände nach BNatSchG auszuschließen, werden sämtliche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) formulierten Empfehlungen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

Grundsätzlich gilt, dass die Ausführung der Rodungsarbeiten ausschließlich zw. Oktober und Februar stattfinden müssen, insbesondere die kartierte Kiefer mit Spechtloch darf nur im Oktober gefällt werden.

Es gehen zwei potentielle Fledermausquartiere und ein Brutbaum für Spechtvögel verloren. Für die Fledermausquartiere sind in der näheren Umgebung 2 Fledermausflachkästen aufzuhängen und für den gerodeten Spechtbaum ist im Umkreis ein Altbaum freizustellen (s. auch Kap. 2.3 bzw. Satzung, Hinweise).

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

Während der Überbauung der biotopkartierten Feuchtflächen sollte ggfs. eine Bewässerung der Flächen während der Bauphase stattfinden, falls auf Grund hohen Grundwassers die Baugrube abgepumpt werden muss. Weiterhin sind die angrenzenden Biotopflächen während der Bauphase zu zäunen, als Schutz vor Inanspruchnahme durch die Bautätigkeit.

- **Freiflächengestaltungsplan**

Die Hinweise enthalten die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan. Mit der Vorlage des Freiflächengestaltungsplanes wird der Nachweis für die Bepflanzung der festgesetzten Grünordnung und der Einfriedung erbracht und die Umsetzung weitestgehend gesichert.

- **Regenwassernutzung**

Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen empfohlen.

Deshalb sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen in unterirdischen mit Regenwasserzisternen geeigneten Volumens gesammelt werden.

Der Überlauf der Anlagen kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen versickern oder an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

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

- **Gesetzlich geschütztes Biotop**

Laut Bundesnaturschutzgesetz ist ein Zerstören von nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen verboten.

Für die Überbauung der Flächen des gesetzlich geschützten Biotops auf Flurstück Nr. 469, Gemarkung Pfaffenhofen wurde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach §30 Abs. 4 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde Roth gestellt. Laut Bescheid vom 18.02.2019

² ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz:: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. P7 „An der Brunnbachstraße“, OT Pfaffenhofen, Stadt Roth, August 2019

(Az.: 50-Thi/N_Ste-154-2019) ist eine Befreiung nach auf § 30 Abs. 4 BNatSchG gewährt worden. Es wird auf § 30 Abs. 4 BNatSchG verwiesen: „Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.“

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich großräumig als Fläche für Wohnen dar, daher will die Stadt Roth ein Ausweisen von Wohnbauflächen auf den Biotopflächen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht versagen.

Der Ausgleich für die Feuchtfläche kann nicht auf den westlich angrenzenden Flächen des Biotops erfolgen, da der Flächennutzungsplan auch hier großflächig Flächen für Wohnen darstellt. Die Stadt Roth möchte auf potentiellen Wohnbauflächen keine Ausgleichsflächen etablieren.

Die Feuchtfläche kann am Rödelgraben, südlich von Eichelburg, ausgeglichen und ersetzt werden. Die Flächen sind im Besitz der Stadt Roth und sind als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Für den Eingriff in das Feuchtbiotop (252,00 m²) und das angrenzende Grünland (433,00 m²) wird eine Ausgleichs- und Ersatzfläche von 937,00 m² ermittelt. Als Ersatz und Ausgleich für den Verlust von Teilflächen des Biotopes und v.a. der quelligen Hangmulde wird auf den Fl. Nr. 611/1 und 612, Gemarkung Birkach, am Rödelgraben, eine Feuchtfläche etabliert und das bestehende Feuchtbiotop aufgewertet, das es nahezu vollständig verlandet war, siehe Maßnahmenplan A2.

- **Hinweise bezüglich des benachbarten Waldes**

Die forstwirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Waldes wird durch das Gebot der erhöhten Rücksichtnahme merklich behindert. Die Pflicht zur Verkehrssicherung und das Risiko einer Haftung im Schadensfall steigen und zwingen somit zu einer regelmäßigen Kontrolle des Waldbestandes. Aufgrund der großen Nähe zum Wald wird auf die Regelungen des Art. 17 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) zur Feuergefahr verwiesen.

- **Belange der Bundeswehr**

Aufgrund der Lage im weiteren Umfeld des Bundeswehrstandortes Roth wird folgender Hinweis in die Planung aufgenommen:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10/529
51127 Köln
LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org.

- **Belange der Versorgungsunternehmen**

Vonseiten der einzelnen Versorgungsunternehmen wurden folgende Hinweise gegeben:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom sowie der sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden.

Anlagen des WZV-Büchenbach einschließlich der Schutzstreifen von 3,00 m beiderseits der Leitungsachse dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

- **Belange der Feuerwehr**

Vonseiten der Feuerwehr wurde folgender Hinweis gegeben:

Photovoltaikanlagen sind gemäß vfdb Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 zu kennzeichnen.

6 Auswirkungen

6.1 Städtebauliche Ordnung

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine sinnvolle Abrundung der bestehenden kleinen Siedlung im Osten vor Pfaffenhofen. Hierdurch entstehen etwa neun neue Bauparzellen um die weiterhin große Nachfrage nach Bauland zumindest zum kleinen Teil befriedigen zu können.

Die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Strom, Wasser etc.) können so besser ausgenutzt werden. Die Verkehrsflächen sind bereits teilweise vorhanden und können verbreitert werden.

6.2 Grünordnung

Die größten Auswirkungen hat die Planung auf den südlich und östlich gelegenen Waldrand. Hier ist auf einer Breite von 25,00 m ein Fallschutz zu gewährleisten, der mit privaten Grünflächen und einem 8,00 m bis 11,00 m breiten gestuften Waldrand umgesetzt wird. Weiterhin werden Teile des gesetzlich geschützten Biotops überbaut. Dies wird in der Eingriffsbilanzierung beachtet, notwendige Erlaubnisse erfolgen durch die untere Naturschutzbehörde.

7 Umweltbericht

7.1 Anlass und Ziel

In seiner Sitzung am 28.03.1988 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes P7 „An der Brunnbachstraße“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde nicht weiter bearbeitet, jedoch wurde ein Großteil des Gebiets auf Grundlage dieses Vorentwurfes bebaut.

Nun sollen die noch unbebauten Flächen ebenfalls bebaut werden. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 erneut die Aufstellung beschlossen.

Zum Zeitpunkt der damaligen Aufstellung und Bebauung bestand keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich. Der schon bebaute Bereich wird daher als Bestand betrachtet. Die Umweltprüfung umfasst die noch unbebauten Bereiche.

Der Anlass dieser Umweltprüfung ist die Zusammenstellung und Abwägung von möglichen negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter.

Es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgelistet, die notwendig werden, um mögliche nachteilige Veränderungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beigelegt.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche

7.2 Kurzdarstellung des Planvorhabens

Mit der Aufstellung der Bebauungsplan Nr. P7 „An der Brunnbachstraße“ wird Planungsrecht für weitere Wohnbauflächen geschaffen. Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten des Ortsteils Pfaffenhofen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes beträgt ca. 2,22 ha, wobei der Großteil der Fläche als bestehendes Baugebiet anzusehen ist. Es ist vorgesehen, ein Wohngebiet auszuweisen, wie im Flächennutzungsplan der Stadt Roth dargestellt.

- **Fachgesetze und Fachpläne**

- Waldgesetz BayWaldG, 22.07.2005
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

7.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Ermittlung der Auswirkung der Bebauung unter Berücksichtigung von Festsetzungen und Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung und Bewertung der Bedeutung für den Naturhaushalt bezogen auf die aktuelle Bestandssituation in den Stufen hoch - mittel – gering/keine.

Bei der Beurteilung der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird (wenn möglich) in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen differenziert und dies als erheblich und nicht erheblich eingestuft.

- **Schutzgut Boden**

Bestand/Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Talrand der Rednitz und des Brunnbachtales. Das Gebiet liegt vollständig innerhalb der Sande und Schotter der Nieder- und Hauptterrasse des Rednitztales mit Zuflüssen. In die mehrere Meter mächtigen Sande sind Kies- und Kleinschotterlagen und gelegentlich Letten (Lehmschichten) eingelagert.

Die Böden sind im Bereich entsprechend mager und sandig (Braunerden). Im westlichen Planungsgebiet fällt das Gelände um ca. 2m Richtung Brunnbach ab. Hier befindet sich eine quellige Hangmulde, die wahrscheinlich durch eingelagerte Lettenschichten hervorgegangen ist.

Der Untersuchungsraum ist unversiegelt, mit voller Versickerungsleistung. Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bewertung: Hohe Bedeutung, da bisher ohne Versiegelung und ohne intensive Nutzung. Es besteht hohe Versickerungsleistung mit hohem Selbstreinigungsvermögen, aber kaum Pufferleistung des Sandbodens bei Starkregen, daher empfindlich gegenüber Einträgen.

Auswirkung/Prognose:

- Baubedingt: hohes Risiko der Bodenverschmutzung, v.a. während der Bauphase
- Anlagebedingt: mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ 0,4)

- Im Osten und Süden (Waldflächen): Bebauung auf ca. 17,00 m Tiefe möglich, Festsetzen eines 25m breiten Fallschutzstreifens ohne Bebauung, davon 14,00 m bis 17,00 m Streifen wird als private Grünfläche festgelegt (LSG Grenze) und es verbleibt ein 8,000 m – 11,00 m breiter gestufter Waldrandbereich mit Waldrandvorpflanzung
- Verminderung durch Verwendung von versickerungsfähigen Pflasterbelägen und Verbot einer Vollversiegelung auf den Stellplatzflächen
- Betriebsbedingt stellt das Vorhaben keine zunehmende Beeinträchtigung dar

Aufgrund der Erweiterung/Abrundung eines bestehenden Wohngebietes und der Festsetzung von privatem Grün und Waldrandbereichen sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

- **Schutzgut Wasser, Grundwasser**

Bestand/Bewertung:

Im Plangebiet befinden sich keine permanenten Fließ- und Stillgewässer. An der Westseite befindet sich an der quelligen Hangstufe ein Entwässerungsgraben für das anfallende Schichtwasser, der, je nach Jahreszeit, nur temporär Wasser führt. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze angrenzend wurde ebenfalls ein Entwässerungsgraben mit temporärer Wasserführung angelegt. In ca. 150 m Entfernung fließt der Brunnbach.

Zur Grundwassersituation im Bearbeitungsgebiet liegen keine detaillierten Informationen vor. Auf Grund der topographischen und geologischen Situation ist jedoch nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Wobei für das westliche Grundstück mit Schichtwasser zu rechnen ist. Die Fließrichtung des Grundwassers und des oberflächennahen Wassers ist von Ost nach West, Richtung Rednitz anzunehmen. Das Gebiet befindet sich im Grundwassereinzugsgebiet der Rednitz und an der Hangkante des Brunnbachtales.

Es sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG bzw. Art. 46 BayWG von den Planungen betroffen.

Bewertung: Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen, jedoch kann durch die geplante Bebauung das Schichtwasser betroffen sein und die Versorgung der Feuchtwiese langfristig beeinträchtigt werden. Aufgrund der geologischen Verhältnisse liegt eine hohe Versickerungsleistung des Niederschlagswassers vor. Hier besteht bei Starkregen die Gefahr von Stoffeinträgen.

Für das Schutzgut Wasser stellt der Änderungsbereich auf Grund der Ausgangssituation eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt dar.

Auswirkung/Prognose:

- Baubedingt: stets hohes Risiko der Grundwasserverschmutzung, v.a. während der Bauphasen
- Anlagebedingt: geringfügige Reduktion der Grundwasserneubildung, jedoch durch Festlegen von privaten Grünflächen ist eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Veränderung der Fließrichtung des oberflächennahen Grundwassers im Bereich der Feuchtfäche möglich.
- Anlagebedingt. Für den Entwässerungsgraben entlang des Quellhanges kann durch Geländeanpassungen des Grundstückes eine Überbauung möglich sein.
- betriebsbedingt wird durch die entsprechenden Festsetzungen und der Festlegung als Wohngebiet eine geringe Erheblichkeit erreicht werden

Die Folgen der geplanten Nutzungen für das Schutzgut Wasser lassen insgesamt **keine erheblichen Auswirkungen** erwarten.

• Schutzgut Klima / Luft

Bestand/Bewertung:

Das Gebiet mit der schon bestehenden Bebauung ‚An der Brunnbachstraße‘ liegt abgesetzt vom Dorfkern, mit offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen und Waldflächen im Norden, Osten und Süden.

Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm im Jahr, das jährliche Temperaturmittel beläuft sich auf ca. 8°C.

Das Lokalklima wird im Plangebiet im Westen von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt, die im Norden, Osten und Süden von Waldflächen eingerahmt sind. Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen begünstigen die örtliche Kaltluftentstehung und prägen die klimatische und lufthygienische Situation im Nahbereich.

Gehölzstrukturen, die kleinklimatisch die Frischluftproduktion fördern, sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, diese Funktion erfüllen die Waldflächen. Speziellere Klimafunktionen, wie beispielsweise ausgedehnte Frischluftentstehungsgebiete, sind für den Untersuchungsraum nicht relevant.

Bewertung: Für den Kaltlufttransport und Frischluftschneisen hat das Plangebiet eine eher geringere Bedeutung.

Auswirkung/Prognose:

- Baubedingte Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Baufahrzeuge und Staubentwicklung, jedoch von absehbarer zeitlicher Dauer.
- Anlagebedingt geringer Flächenverluste für die Kaltluftproduktion, durch die Vorgabe von schmalen Baufenster keine großflächige Bebauung möglich. Erweiterungsfläche im Osten und Süden mit privatem Grün.
- Keine wichtigen Luftaustauschbahnen vorhanden, die anlage- und betriebsbedingte beeinträchtigt werden können.
- relativ geringe mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhungen durch Gebäude und Flächenversiegelung im Hausgartenbereich zu erwarten

Es ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbeding **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Schutzgüter Klima und Luft.

• Schutzgut Flora / Fauna / biologische Vielfalt

Bestand/Bewertung:

Der Untersuchungsraum weist zwei unterschiedliche Lebensräume auf. Der größte Teil wird von einer typischen Kiefernauflistung auf Braunerden gebildet, der westliche, kleinere Bereich von einem extensiven Grünland mit biotopkartierten Feuchtgrünland (gesetzlich geschütztes Biotop).

Das Gebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb" (LSG Ost).

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich das Biotop Nr. 6732-1013-001, „Nasswiese südlich Pfaffenhofen“. Die Artenausstattung des Biotopes begründet einen gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG.

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA/Natura 2000) sind nicht betroffen.

Um zu prüfen, ob durch das Vorhaben in Lebensräume von artenschutzrelevanten Tierarten eingegriffen wird, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig.

Zur Bewertung der Strukturen und Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten wurden im Jahr 2019 sieben Begehungen im Planungsraum von Dipl.-Biol. Waeber durchgeführt.³

Im Gebiet wurde der Buntsprecht gesichtet, das Vorkommen weitere Gehölzrandbewohnenden Vögel und Greifvögeln sind potentiell möglich, ebenso kann mit einem baumbewohnenden Fledermausvorkommen gerechnet werden. Es wurde eine Kiefer mit Spechthöhlen kartiert. Ein Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen konnte nicht nachgewiesen werden.

In der Feuchthfläche und im Entwässerungsgraben wurde lediglich der Grasfrosch gesichtet. Ein größeres Amphibienvorkommen im Bereich der Feuchtwiese konnte nicht nachgewiesen werden.

Der lichte Kiefernwald weist geringen Eichenaufwuchs und wenigen Sträuchern im Unterwuchs auf. Der Waldrand ist eher trocken und mager mit Ginster und wird zum Großteil zum Parken genutzt. Im Wald wurden an den durchziehenden Waldweg Gartenabfälle abgelegt.

Das Grünland im Westen ist mäßig intensiv bis extensiv genutzt und teilweise als Biotop kartiert. Das Feuchtbiotop besteht aus einer quelligen, artenreichen Hangmulde innerhalb eines relativ artenreichen Grünlandes. Es zeigt sich als gemähte Nasswiese mit Wald-Simse, Flatterbinse und Seegras-Segge im Bereich einer Grünlandsenke und entlang des Entwässerungsgrabens nach Süden; im Grabenlauf finden sich Torfmoose, Brennender Hahnenfuß und Sumpf-Veilchen. Das nördlich angrenzende eher extensiv bewirtschaftete Grünland ist ebenfalls artenreich u.a. mit Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Blut-Weiderich (*Lythrum salicaria*), gemeiner Hornklee (*Lotus corniculatus*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Taubenkropf-Leimkraut (*Silene vulgaris*) und die Randbereiche am Wirtschaftsweg mit *Artemisia vulgaris* (Beifuß). Im Bereich des Wirtschaftsweges stellt sich das Grünland eher trocken dar.

Es wird ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach §30 Abs. 4 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde notwendig. Mit dem Bescheid vom 18.12.2019 hat die untere Naturschutzbehörde dem Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop zugestimmt.

Bewertung: Der Untersuchungsraum weist v.a. im Westen mit der biotopkartierten Feuchtwiese und dem umgebenden Grünland ein hochwertiges Gebiet auf. Die dargestellten und vorgefundenen Strukturen stellen für das untersuchte Schutzgut mittlere bis hohe Bedeutung dar.

Auswirkung/Prognose:

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden für die beanspruchten Flächen Ausgleichsmaßnahmen im Nahbereich und innerhalb des Stadtgebietes an geeigneter Stelle durchgeführt.

Die saP kommt zu dem Ergebnis, das Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nur dann nicht für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind, wenn die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich berücksichtigt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist unter den genannten Voraussetzungen nicht erforderlich.

- Baubedingt: kaum Auswirkung bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten für Gehölze, dadurch Vermeidung von Störungen während der Brutzeiten, ggfs. Schutz der angrenzenden

³ ÖFA, Ökologie Fauna Artenschutz: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. P7 „An der Brunnbachstraße“, OT Pfaffenhofen, Stadt Roth, August 2019

Gehölze während der Bauzeit vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Zäune oder anderen Absperungen. (V1)

- Baubedingt: Kiefer ist Anfang Oktober zu fällen, um ggf. überwinternde Fledermäuse nicht zu schädigen. (V2)
- Bau- und anlagebedingt: Kein Verlust von einzelnen Gehölzen und Gehölzaufwuchs
- Bau- und anlagebedingt: Eingriff und Überbauung der Feuchtfläche, dadurch Eingriffe und Störung in den Wasserhaushalt möglich, Beginn der Bodenarbeiten möglichst außerhalb März/April, der Laichzeit im von Amphibien, beginnen, keine Inanspruchnahme angrenzender Biotopflächen während der Bauzeit, Zäunung notwendig, ggf. Wässerung des angrenzenden Feuchtgrünlandbereiches bei Durchführung einer Wasserentnahme (abpumpen) im Bau- und Anlagefeld, Beeinträchtigung durch Stützmauern an der West- und Südseite möglich
- Dauerhafte Störung des Wasserzuflusses der Feuchtfläche möglich, Ersatz des überbauten Biotops an geeigneter Stelle im Stadtgebiet, (AM2)
- Verlust von Waldflächen als Lebensraum, Ersatz der Flächen am westlichen Ortsrand von Pfaffenhofen, Gestaltung und Pufferflächen für den Ortsbereich zur Staatsstraße (AM1)
- Anlagebedingt: Festsetzung eines Mindestpflanzgebots und die Pflanzung von heimischen Laubgehölzen an den Grundstücksgrenzen verbessern die Bestandssituation, ebenso die Ausweisung der Waldrandvorpflanzung und des Saumstreifens. Dadurch entsteht ein naturnaher Übergang zu den Waldflächen. Ebenso die Festlegung von privaten Grünflächen ermöglicht einen lockeren Übergang von Bebauung zur freien Landschaft. Bei Einhaltung der Festsetzung zu den Einfriedungen bleibt eine Durchlässigkeit zumindest für Kleintiere erhalten. Eine Beeinträchtigung durch Einfriedung ist teilweise schon vorhanden.
- Nutzung von Bauflächen von bereits einseitig erschlossenen Grundstücken bzw. Abrundung der Bebauung an der Erschließungsstraße.
- Anlage-/Betriebsbedingt: Durch die geplante Bebauung kommt es weder zu einem Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten noch zu Störungen oder zu Tötungen bzw. zu einer signifikanten Erhöhung des Mortalitätsrisikos von besonders geschützten Tierarten.

Unter Beachtung und Umsetzung der Grünordnung, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten bei notwendigen Baumfällungen, Zäunung von Schutzflächen) sind im Waldbereich **mittlere negative Auswirkungen** auf das Schutzgut zu erwarten, Die Auswirkungen auf die Feuchtfläche, v.a. der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop und die Entwicklung der Feuchtfläche außerhalb des Geltungsbereiches, stellen **hohe negative Auswirkungen** auf das Schutzgut dar.

• Schutzgut Landschaftsbild

Bestand/Bewertung:

Der Geltungsbereich liegt am südöstlich Ortsrand von Pfaffenhofen und wird von einem Waldgebiet umschlossen. Die westliche Begrenzung stellt der Talgrund des Brunnbachs dar.

Die bestehende Bebauung ist als Siedlungsinsel anzusprechen, ohne direkten Anschluss zum Wohngebiet „Am Weidenweg“ bzw. sonstiger Bebauung von Pfaffenhofen. Die Brunnbachsiedlung ragt aus dem Siedlungsgebiet heraus. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße Brunnbachstraße ist die Bebauung einseitig, nördlich der GV schließt Wald an, ebenso im Osten und Süden.

Das Baugebiet „Weidenweg“ nordwestlich des Untersuchungsraumes, bildet nach Nordosten den Ortsrand. Die Bebauung der Brunnbachstraße geht darüber hinaus. Zwischen der Altbebauung der Brunnenstraße und der Ortsbebauung liegen ca. 200m mit Kleingehölzen und Ackerland.

Die bestehende Bebauung zeigt sich als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung. Es besteht eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch fehlende Einbindung der splitterartigen Siedlung und den dadurch versetzten Ortseingangsbereich von Osten kommend.

Bewertung: Das Landschaftsbild wird durch die wahllos wirkende Anordnung der Siedlung beeinträchtigt. Es sind keine exponierten Standorte betroffen, wobei die Bebauung im Bereich des Talgrunds des Brunnbachs gut einsehbar ist.

Auswirkung/Prognose:

- Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung und Schüttgüter zu erwarten, jedoch von absehbarer Dauer.
- Anlagebedingt: Die geplante Bebauung entwickelt sich noch weiter in den Wald hinein. Am Talrand des Brunnbachs werden die vorhandene Beeinträchtigung und die Zersiedlung weiter verstärkt. Durch die Festsetzungen zur Baugestaltung werden zwar anlage- und betriebsbedingt an die bestehende Bebauung anpassen, können aber die ungünstige Siedlungsentwicklung nicht auffangen.
- Das Baugebiet arbeitet sich noch tiefer in den Wald hinein, weg von dem Siedlungsbereich, beziehungsweise beeinträchtigt durch die notwendige Hangsicherung an der Westseite den Blick vom Ort Richtung Osten.
- Anlagebedingt: Festsetzung des Mindestpflanzgebotes und Pflanzung von heimischen Laubgehölzen an den Grundstücksgrenzen verbessern die Situation, ebenso die Ausweisung der Waldrandvorpflanzung und Saumstreifen. Dadurch entsteht ein naturnaher Übergang zu den Waldflächen.
- Anlagebedingt: Festlegung von privaten Grünflächen ermöglicht einen lockeren Übergang der Bebauung zur freien Landschaft.

Durch die beidseitige Bebauung werden die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Fernwirkung weiter verstärkt, die auch bei Einhaltung der Bauvorschriften nicht vollständig abgemildert werden können. Die Fernwirkung wird nur teilweise durch den anschließenden Wald bestimmt. Die Erweiterungsplanung erzeugt **nachteiligen Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild.

- **Schutzgut Mensch (Freizeit und Erholung, Lärmbelastung, Wohnen)**

Bestand/Bewertung:

Als Erholungsraum hat das Wohngebiet keine Bedeutung, es bestehen keine offiziellen Wegeverbindungen in den angrenzenden Wald.

Der Untersuchungsraum liegt an keinem stark frequentierten Verkehrsweg bzw. gewerblichen Flächen. Die Gemeindeverbindungsstraße führt Richtung Obere Glasschleife.

Bewertung: Aufgrund Ausstattung und Nutzung hat das betrachtete Gebiet keine Bedeutung für die Erholung. Für Wohnen hat das Gebiet große Bedeutung.

Auswirkung/Prognose:

- Die baubedingten Auswirkungen während der Bauphase durch Lärm und Flächeninanspruchnahmen sind zeitlich begrenzt und erfolgen außerhalb der üblichen Erholungszeiten.
- Anlagebedingt erzeugt das Wohngebiet keine negativen Auswirkungen,
- Aufgrund der geringen Zahl an Bauplätzen ist auch mit keiner erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung zu rechnen.
- Es sind keine Wander- oder Radwege vorhanden, die durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden.
- Durch die geplante Bebauung verstärkt sich der ruhende Verkehr auf der Brunnbachstraße. Hier kann es zu Problemen mit der Zufahrt zu dem im Süden gelegenen Aussiedlerhof kommen, da der Weg eingeengt wird. Hier wird durch die Festsetzung, dass beidseitig des Wirtschaftsweges ein Zaun erst 1,0 m ab Grundstücksgrenze reingerückt, errichtet werden darf, die Durchgängigkeit gesichert.

Die Erweiterung der Siedlung um eine Baureihe hat **keine negativen Auswirkungen** auf die Erholungseignung, den Freizeitwert und die bestehende Wohnnutzung des Gebietes.

Das Schutzgut Mensch wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand/Bewertung:

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkung/Prognose:

Keine Auswirkungen zu erwarten.

Bekannte Kultur- und Sachgüter werden durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nicht beeinträchtigt.

- **Schutzgut Fläche**

Bestand/Bewertung:

Durch die Planung werden rund 8.600 m² unbebaute Fläche am Ortsrand des Ortsteils Pfaffenhofens überplant. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme für den betrachtungsrelevanten Bereich (WA, private Grünfläche) insgesamt 6.600 m². Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um extensives Grünland, Feuchtgrünland und Waldflächen. Die Grünflächen sind durch Topographie und hohem Feuchtegrad des Bodens für die Landwirtschaft von untergeordneter Bedeutung, dadurch jedoch naturschutzfachlich von hoher Bedeutung. Die mageren Braunerden unter den Waldflächen weisen ebenfalls einen nicht attraktiven Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche auf. Das Ertragspotential ist relativ gering, jedoch mit hohem Natürlichkeitsgrad.

Bewertung: Im Hinblick auf den Flächenverbrauch ist die Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Böden und Freiflächen am Ortsrand als negativ zu bewerten.

Auswirkung/Prognose:

Von den rund 8.600 m² überplanten Flächen werden durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und Erweiterung der Erschließungsstraße rund 3.800 m² dauerhaft in Anspruch genommen. Weitere 2.800 m² werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen umgenutzt (ehemalige Waldflächen) und es wird auf mind. 2.000 m² der Wald zu gestuften Waldrand umgebaut.

Die Erweiterung der Siedlung um eine Baureihe hat negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

- **Nutzung natürlicher Ressourcen**

Es werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher durch Land- und Forstwirtschaft genutzt wurden. Vor allem kann das relativ extensiv bewirtschafteten Grünland auf der Feuchtfäche, wenn auch kleinflächig (> 1.000 m²), nun überbaut werden. Auslöser zur Bebaubarkeit ist hier der wirksame Flächennutzungsplan von 2001, der im Brunnbachtalraum großflächig Flächen für Wohnen darstellt und damit das komplette Biotop überplant.

- **Art und Menge von Emissionen**

Durch die nun mögliche beidseitige Bebauung der Brunnbachstraße gehen keine Gefahren bzw. nennenswerten Emissionen aus. Eine höhere Wärmestrahlung ist durch die Dachflächen und die verbreiterten Erschließungswege im Vergleich zu derzeit Wald bzw. Grünland zu erwarten, ebenfalls durch das geringe Mehraufkommen des Verkehrs. Zudem sind durch die Beheizung der geplanten Gebäude Emissionen zu erwarten.

Für den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Außenbereichsstandort entstehen durch die neue Bebauung keine neuen Emissionskonflikte, da die für die Geruchsemissionen maßgebliche Bebauung die wesentlich näher am Standort gelegenen Gebäude an der Unteren Glasschleife sind. Der zu und vom Außenbereichsstandort des Landwirts bestehende Verkehr hat keine Größenordnung, die eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung vermuten lässt. Zudem muss der landwirtschaftliche Betrieb bereits auf die bestehende Bebauung entlang der Brunnbachstraße Rücksicht nehmen

- **Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Die geplante Bebauung erzeugt Hausmüll in üblichen Mengen. Ein erhöhtes Aufkommen von Abfällen kann während der jeweiligen Bauphasen auftreten. Die entsprechend ihrer Deklarationen entsorgt werden müssen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Hausmülls ist durch das hiesige Abfallunternehmen gewährleistet.

• Risiken für menschliche Gesundheit

Durch den Bau und die Anlage des Wohngebietes gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit aus. Für die privaten Grünflächen am Waldrand muss mit einer Gefahr von Windwurf gerechnet werden. Der auf 25,00 m festgesetzte Abstand zum Wald wird von der Baugrenze aus gemessen. Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb der Baumwurfzone.

7.4 Kumulierung von vorhandenen Risiken, Wechselwirkungen:

Durch den Verlust des bestehenden Waldrandes wird sich ein neuer Waldrandbereich erst aufbauen müssen, was durch die Pflanzgebote beschleunigt wird. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen werden die Übergänge in den Wald begünstigt.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen können für das Schutzgut biologische Vielfalt und der Feuchtfläche auftreten, durch mögliche Veränderung im Wasserhaushalt und der Überbauung. Weitere negative Wechselwirkungen die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen gehen, sind nicht zu erwarten.

Kumulierung von vorhandenen Risiken im Planungsraum und dessen Umgriff können nicht erkannt werden.

7.5 Auswirkung auf das Klima

Es sind keine wichtigen Luftaustauschbahnen vorhanden, die anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigt werden können. Es sind relativ geringe mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhungen durch Gebäude und Flächenversiegelung im Hausgartenbereich zu erwarten. Es besteht keine Frischluftbahn vom Brunnbachtal zur Rednitz, diese wurde durch die historische Ortsentwicklung von Pfaffenhofen unterbrochen.

Es ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

7.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, Nullvariante

Bei Nichtbebauung besteht im Osten und Süden weiterhin forstliche Nutzung und im Westen die extensive landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkung

7.7.1 Übersicht Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die mögliche Bebauung negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben könnten, es werden dafür Maßnahmen vorgesehen. Zur Vermeidung von Schäden durch Windwurf entlang der Waldflächen wird im Süden und Osten der Wald in einer Tiefe von 25m ab Baugrenze umgebaut. Zur Minimierung des am Waldrand liegenden Baugebiets werden Festsetzung zu Einfriedungen erlassen, die eine Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere auch weiterhin ermöglichen sollen, aber auch die Nutzung der angrenzenden Waldbereiche verhindern.

Tabelle 2: Übersicht der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt-
auswirkungen

Schutzgut/ Umwelt- belang	negative Umweltauswir- kung bei Realisierung der Planung	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung (Vm), Verrin- gerung (Vr) und zum Ausgleich (A) negativer Aus- wirkungen
Boden/ Was- ser	Versiegelung von Flächen	Das WA ist relativ schmal auf den Streifen zwischen Erschließung und LSG Grenze begrenzt. (Vr)
	hohes Risiko der Boden- und Grundwasser- verschmutzung, v.a. wäh- rend der Bauphase	Sorgfältiger Umgang mit Betriebsstoffen (Vm)
	Reduktion der Grundwas- serneubildung und erhöh- ter Abfluss durch Versie- gelung	Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Pkw- Parkplätze (Vr) Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser in die randlichen Grünflächen (Vr)
	Mögliche Beeinträchti- gung des Schichtenwas- ser als Versorgung der Feuchtfäche	Für überbauten Bereich: Ersatz des Feuchtbiotops an anderer Stelle: Rödelgraben, südlich Eichelburg (A2) Für angrenzende Feuchtfächen, ggfs. Bewässerung der Flächen während der Bauphase, falls Baugrube abge- pumpt werden muss (Vm)
Klima/Luft	Verringerung der Kaltluft- produktion	Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, Fest- setzung von Pflanzgeboten am Waldrand , Mindest- pflanzgebote auf den Grundstücksflächen und Vorga- ben zur Bepflanzung der Grundstücksgrenzen (Vr)
Arten- und Lebensräume	Rodung von Gehölzen, Entzug von Lebensraum	Beseitigung der Gehölzbestände zwischen 1.10. und 28.2. (Einhaltung zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotop, § 39 Abs. 5, BNatSchG) (Vm/V1) . Kartierter Kiefernbaum ist Anfang Oktober zu fällen. (Vm/V2) Anlage von Waldrandvorpflanzung und -saum, Schutz vor Inanspruchnahme durch Angrenzer (Vm, Pflanzge- bot B) , Vorgaben eines Mindestpflanzgebots und Vorgaben zur Einfriedung Ersatzaufforstung auf externen Flächen westlich des Baugebietes, Fl. Nr. 227, Gemarkung Pfaffenhofen (A1) , Aufhängen von 2 Fledermauskästen (cef1) , Herstellen eines Spechtbaumes (cef2)
	Überbauung eines Feuchtbiotops	Ersatz des Feuchtbiotops an anderer Stelle am Rödel- graben, südlich Eichelburg, Fl. Nr. 612, Gemarkung Birkach (A2) , für angrenzende Feuchtfächen, ggfs. Bewässerung der Flächen während der Bauphase, falls Baugrube abge- pumpt werden muss (Vm) , Zäunung der angrenzenden Biotopfläche während der Bauphase, als Schutz vor Inanspruchnahme (Vm)
Land- schaftsbild	Bebauung an der Hang- kante zum unverbauten Brunnbachtal	Festsetzungen zur Baugestaltung, zur Beschränkung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit sowie zur Durchgrünung des Plangebietes (Vm) , Standortwahl an bestehender Bebauung (Vm) , Vorga- ben zu Stützmauern (Vm)

7.7.2 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Der noch unbebaute Teil des Bebauungsplans P7 verursacht nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zu der Forderung, Waldflächen im Verdichtungsraum flächengleich zu erhalten, kommt noch der naturschutzfachliche Ausgleich für den Ausbau der Erschließungsstraße auf krautig-ruderalen Flächen und der Eingriff auf den extensiven Feuchtböden und Feuchtböden.

In der Summe ermittelt sich für die zusätzlichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. P7 ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 6.623,40 m² (s. Begründung Kap. 4).

Innerhalb des Baugebietes können keine Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt werden. Die Flächen müssen außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Die erforderliche Aufforstungsfläche von 5.615,00 m² erfolgt auf Flur Nr. 227 der Gemarkung Pfaffenhofen, als gleichzeitige Ausgleichsmaßnahme A1. Die 937 m² große erforderliche Ausgleichsfläche für das Grünland und die Feuchtböden und der 71,40 m² große Ausgleich für die Brach- und Schotterflächen werden auf Fl.-Nr. 612 der Gemarkung Birkach festgesetzt und als Maßnahme A2 zusammengefasst.

Die Eingriffe in Natur- und Landschaft, die durch den Bebauungsplan P7 verursacht werden, können im Umfeld und Nahbereich quantitativ ausgeglichen werden.

7.7.3 Europäischer und nationaler Artenschutz

In der vorliegenden saP werden Maßnahmen genannt, die die potentiellen Quartierstandorte für Fledermäuse berücksichtigen. Es sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

CEF1: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartieres (Baum mit Specht-/Mulmhöhlen) sind an zwei Bäumen in einem Waldbestand in der Umgebung zwei Fledermausflachkästen fachgerecht anzubringen.

CEF2: Als Ersatz für den Verlust eines Brutbaumes für Spechte und sekundäre Höhlenbrüter ist in einem nahegelegenen Waldbereich ein Altbaum in einem Umkreis von 10-15 m freizustellen und durch zwei bis drei flächige (ca. 30 cm breit, 50 cm hoch) Verletzungen der Rinde und der äußeren Holzschicht auf der Ostseite des Stammes in 4 bis 10 m Höhe für Spechte attraktiv zu gestalten. Die genannten Verletzungen können durch vertikale Schnitte mit einer Motorsäge herbeigeführt werden. Als initialer Anreiz für die Spechte zum Höhlenbau ist in diesen Schnittflächen jeweils ein Bohrloch von 8-10 cm Tiefe und einem Durchmesser von 5 cm anzubringen. Diese Maßnahme sollte von einem vogelkundlich versierten Forstmitarbeiter bzw. unter Anleitung eines Vogelexperten durchgeführt werden.

Weiterhin werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

V1: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

V2: Die Fällung der verorteten Kiefer kann ohne artenschutzrechtlichen Konflikt nur im Oktober außerhalb der Winterschutzzeit der Fledermäuse (November bis März) durchgeführt werden. Ist dieser Fälltermin nicht möglich, müssen die Einflugöffnungen der Baumhöhlen Anfang bis Mitte Oktober zur Verhinderung einer Fledermaus-Überwinterung verschlossen werden. Vor dem Verschließen ist von einer fachkundigen Person mit einem Endoskop zu prüfen, ob Fledermäuse die Höhlen als Tagesverstecke nutzen. In diesem Fall müssen die Tiere behutsam vertrieben werden.

Weiterhin wird aus naturschutzfachlicher Sicht die folgende Empfehlung gegeben:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

7.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Von der Änderung sind keine SPA- bzw. FFH-Gebiete betroffen.

7.9 Geprüfte Alternativen

Die Ausweisung der Bauflächen bezieht sich auf den Vorentwurf von 1988 und den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan. Die Abgrenzung im Westen bezieht sich auf die bestehende Bebauung, im Osten und Süden stellt die LSG Grenze den begrenzenden Faktor dar.

7.10 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert keine weiteren Untersuchungen zum Lärm bzw. anderen Emissionen. Nicht untersucht wurden mögliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Es ist die konkrete Bauausführung noch nicht bekannt (Kellergeschoss, Aufteilung in Erdgeschoss und Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Untergeschoß). Je nach Ausgestaltung können die Beeinträchtigungen variieren.

7.11 Monitoring

Im Sinne der Umweltqualitätsziele ist die Kontrolle der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen, den Festsetzungen zur Baugestaltung (v.a. Einfriedung und Stützmauern) und der Grünordnung durchzuführen. Weiterhin sollte das angrenzende biotopkartierte Feuchtgrünland mit Umgriff beobachtet werden, inwieweit sich der Wasserhaushalt ändert.

Zur Minderung von Risiken sollten der angrenzende Baumbestand regelmäßig begutachtet werden und Bäume höher 25m ggfs. entnommen werden.

7.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der überplante Bereich an der Brunnbachstraße ermöglicht eine einzeilige Bebauung mit festgesetzten Baufenstern.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser und Klima sind auf Grund der Größe des Neubaubereiches durch diese Ausweisung nicht erheblich, für das vorbeeinträchtigte Schutzgut Landschaftsbild kann es je nach Bauweise des westlichen Baugrundstückes negative Auswirkungen haben, was bei Einhaltung der Festsetzung zu Stützmauern aber relativ gering sein sollte.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, vor allem in die Feuchtfläche werden innerhalb des Stadtgebietes, Gemarkung Birkach, ausgeglichen, die zu rodeten Waldflächen im Nahbereich des Baugebietes, am nördlichen Ortsrand von Pfaffenhofen.

Auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit wurden keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt.

Kultur- und Sachgüter sind von der geplanten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

Die Untersuchung der natürlichen Ressourcen, der möglichen Emissionen, der Menge der erzeugten Abfälle und deren Entsorgung und über die Risiken für die menschliche Gesundheit haben ergeben, dass keine negativen Auswirkungen dazu zu erwarten sind.

Der Erweiterung der Bebauung ermöglicht eine Erweiterung von bestehendem urbanem Gebiet und der beidseitigen Nutzung der Erschließungsstraße in die freie Landschaft.

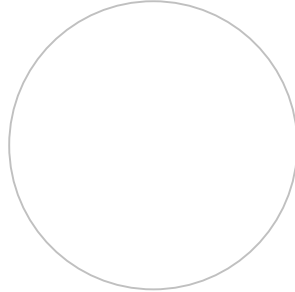
Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes teilweise für das Schutzgut Wasser und Schutzgut biologische Vielfalt durch Überbauung der Feuchthfläche nachteiligen Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange in Bezug auf die bestehende Nutzung zu erwartet sind.

Tabelle 3: Zusammenfassende Einschätzung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung:			
	baubedingte	Anlage- bedingte	betriebsbedingte	Zusammen- fassend
Boden	Hoch	Mittel	Keine	gering
Wasser (Oberflächen- und Grundwas- ser)	Hoch	Gering - mittel	gering	mittel
Luft/Klima	Mittel	gering	gering	gering
Arten- und Lebensräume	Mittel - hoch	Mittel - hoch	gering	mittel
Landschaftsbild	Mittel	mittel	gering	mittel
Mensch/menschl. Gesundheit:	Keine	Keine	Keine	Keine
Erholung/Freizeitnutzung	Keine	Keine	Keine	Keine
Lärmbelastung	Keine	Keine	Keine	Keine
Wohnen	Keine	Keine	Keine	Keine
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	

8 Aufstellungsvermerk

Roth, den 06.07.2020
STADT ROTH



Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister