



1. Änderung des Bebauungsplanes mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. 65
„Südlich des Lohgartenweges ‚Am Stadtpark‘“

Begründung mit Umweltbericht

Stand 20.07.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvoraussetzungen	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Planungsumgriff / Geltungsbereich	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	4
1.3.1	Regionalplan	4
1.3.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.3.3	Bestehender Bebauungsplan	5
1.3.4	Biotopkartierung / ABSP	6
1.3.5	Sonstige Schutzgebiete, Natura-2000 Schutzgebiete	6
2	Bestandsaufnahme	7
2.1	Städtebauliche Grundlagen	7
2.2	Verkehrerschließung.....	7
2.2.1	Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.2.2	Motorisierter Individualverkehr.....	7
2.3	Naturhaushalt, Arten- und Lebensräume	7
2.3.1	Flora/Fauna/spezieller Artenschutz	7
2.3.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	8
3	Planungsziele	8
3.1	Städtebau	8
4	Festsetzungen	9
4.1	Städtebauliche Ordnung	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2	Verkehrsflächen	9
4.1.3	Grünflächen	9
4.2	Hinweise	9
5	Flächenbilanz.....	9
6	Auswirkungen	10
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	10
6.2	Grünordnung.....	10
7	Umweltbericht	10
7.1	Anlass und Ziel, Kurzdarstellung der Planung	10
7.2	Fachgesetze und Fachpläne	10
7.3	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	10
7.4	Derzeitige Umweltzustand / Realbestand / Umweltmerkmale:.....	10

7.5	Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter, Prognose über die Entwicklung.....	10
7.6	Wechselwirkungen:.....	11
7.7	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, Nullvariante	11
7.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkung.....	11
7.8.1	Übersicht Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	11
7.8.2	Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)	11
7.8.3	Europäischer und nationaler Artenschutz.....	11
7.9	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	11
7.10	Geprüfte Alternativen, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11
7.11	Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	11
7.12	Monitoring	11
7.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
8.	Aufstellungsvermerk.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich der 1. Änderung.....	4
Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan, Stadt Roth	5
Abbildung 3: Übersicht Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan.....	5
Abbildung 4: Urplan	6
Abbildung 5: Luftbild Plangebiet mit Umgebung	7

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Roth hat nach empfehlendem Beschluss des Umwelt- und Stadtplanungsausschusses vom 05.10.2017 am 24.10.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 65 „Südlich des Lohgartenweges „Am Stadtpark““ zu ändern.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Verkehrsflächen an die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planung nicht verändert, sodass hierfür weiter der Ursprungsplan gilt.

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

1.2 Planungsumgriff / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen kleinen Teil im Süden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 „Südlich des Lohgartenweges „Am Stadtpark““ vom 01.08.1985. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,17 ha.

Er wird begrenzt:

- Im Norden, Westen und Osten durch Wohnbebauung bzw. Verkehrsflächen;
- Im Süden durch den Stadtpark.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Südlich des Lohgartenweges „Am Stadtpark““.

Abbildung 1: Umgriff / Geltungsbereich der 1. Änderung



1.3 Rechtliche Grundlagen

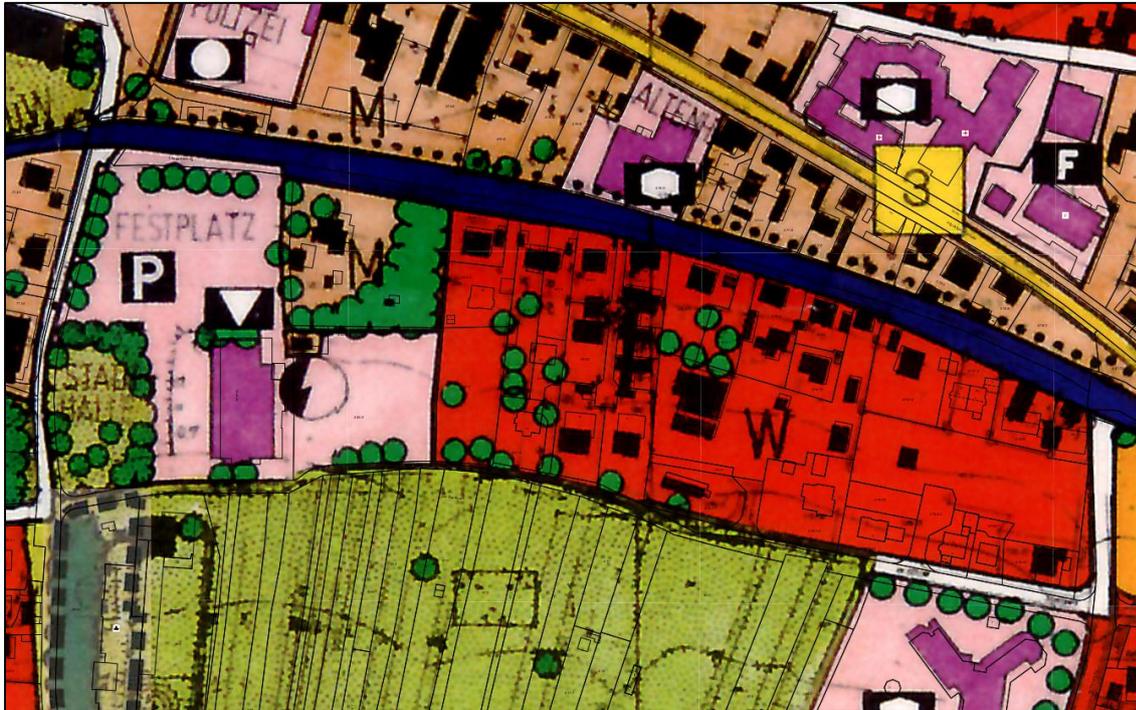
1.3.1 Regionalplan

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), Abschnitt 17 als Siedlungsfläche dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 der Stadt Roth weist für den Geltungsbereich der Änderung Wohnbauflächen (W) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Zudem ist hier die Anlage von Streuobstbeständen angedacht. Die Planung entspricht somit dem gültigen Flächennutzungsplan.

Abbildung 2: Ausschnitt FNP mit Landschaftsplan, Stadt Roth



1.3.3 Bestehender Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 65 „Südlich des Lohgartenweges „Am Stadtpark““. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fahrbahn und Gehwege fest.

Abbildung 3: Übersicht Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan

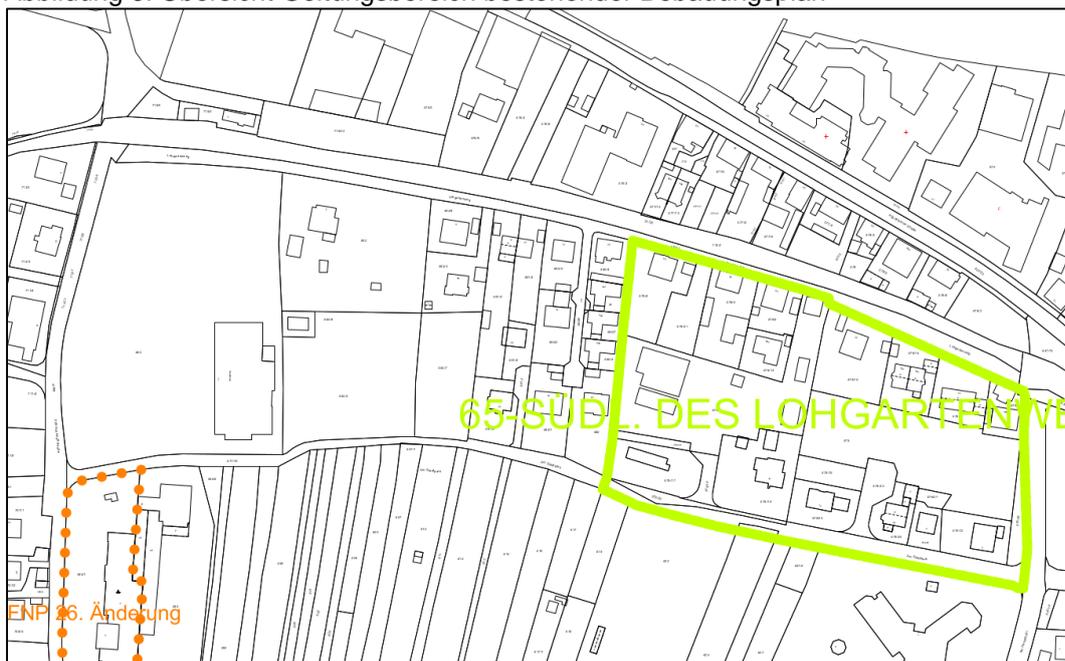
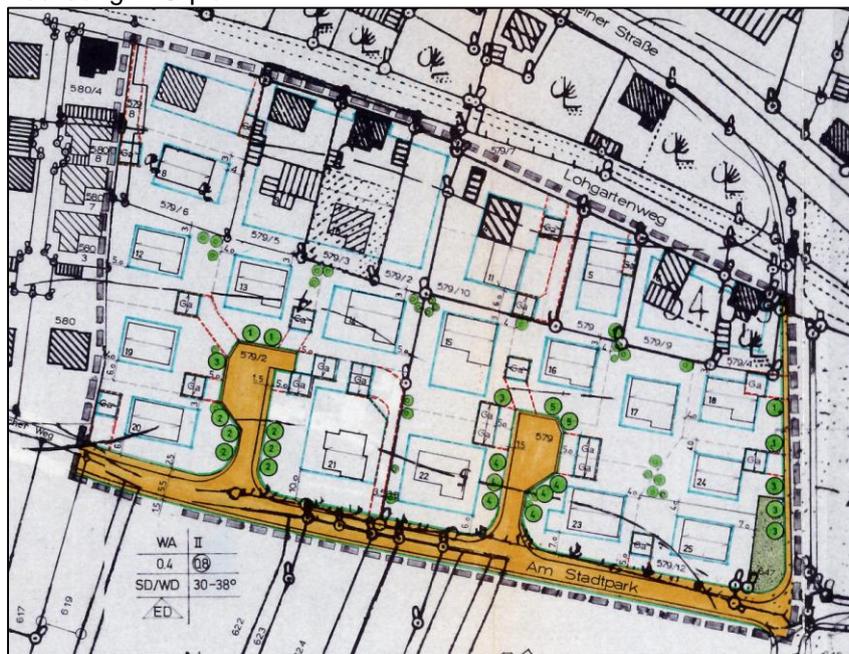


Abbildung 4: Urplan



1.3.4 Biotopkartierung / ABSP

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält keine Hinweise auf erhaltens- bzw. schutzwürdige Artenvorkommen.

1.3.5 Sonstige Schutzgebiete, Natura-2000 Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich keine Schutzgebiete.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Städtebauliche Grundlagen

Das Planungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Südlich des Lohgartenweges „Am Stadtpark““ liegt im Osten der Kernstadt von Roth.

Abbildung 5: Luftbild Plangebiet mit Umgebung



Der Geltungsbereich umfasst vor allem eine bereits bestehende Verkehrsfläche. Daneben werden auch bestehende Grünflächen vom Geltungsbereich erfasst. Eine bestehende Baumreihe bildet den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Einfamilienhausgebiet mit vereinzelt Relikten einer früheren gewerblichen Nutzung. Südlich des Geltungsbereiches erstreckt sich eine großzügige Parkanlage.

2.2 Verkehrserschließung

2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Haltepunkt Lohgarten-Roth befindet sich fußläufig ca. 550 m entfernt; mit dem Automobil jedoch 1,0 km. Die nächstgelegene Bauhaltestelle ist die Haltestelle „Am Hasenbühl“ an der Hilpoltsteiner Straße in ca. 250 m Entfernung. Von hier aus verkehren Busse in Richtung Bahnhof Roth und Kiliansdorf.

2.2.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig erschlossen. Die Straße Am Stadtpark ist über die Straße Am Hasenbühl und die Hilpoltsteiner Straße (St 2200) an die Bundesstraße B 2 angeschlossen.

2.3 Naturhaushalt, Arten- und Lebensräume

2.3.1 Flora/Fauna/spezieller Artenschutz

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurden keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt in erster Linie die Rücknahme von Erschließungsflächen in die Festsetzung ‚öffentliche Grünfläche‘ und ‚Wohnbaufläche‘, ohne Baufenster.

Es erfolgt kein weiterer oder geänderter Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht schon durch das bestehende Baurecht abgearbeitet wurde. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten

Erschließungsflächen sind noch nicht gebaut, artenschutzrechtliche Belange, die sich seit Erstellung des Bebauungsplanes eingestellt haben, müssen im Zuge der Bauanträge bzw. der Bauausführung beachtet werden.

Im Rahmen des Straßenbaues sind mögliche artenschutzrechtliche Belange über eine ökologische Baubegleitung abzuarbeiten.

2.3.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt in erster Linie die Rücknahme von Erschließungsflächen zugunsten der Festsetzungen ‚öffentliche Grünfläche‘ und ‚Wohnbaufläche‘, ohne Baufenster. Die zur Erschließung geänderten Flächen betreffen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Flächen mit Festsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB. Ein weiterer oder geänderter Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht schon durch das bestehende Baurecht abgearbeitet wurde bzw. eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, erfolgt nicht.

Eine Rücknahme, Ergänzung oder Änderung von festgesetzten Ausgleichsflächen wird nicht notwendig, da im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1985 eine Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft noch nicht gefordert wurde.

3 Planungsziele

3.1 Städtebau

Die im Plan dargestellten Verkehrsflächen wurden planabweichend errichtet. Die Straße Am Stadtpark wurde mit einer Breite von ca. 3,50 m deutlich schmaler errichtet, als die ursprünglich geplante Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m zuzüglich der daran anschließenden Fußwege mit einer Breite von 2,50 m bzw. 1,50 m.

Der in nördliche Richtung zeigende Wendehammer auf den Flurstücken Nrn. 579/19 und 579/2 Tfl. wurde bisher nicht errichtet. Da die genannten Flächen sich nicht im Eigentum der Stadt Roth befinden und ein Ankauf nicht zu erwarten ist, kann die Stadt Roth die genannte Wendeanlage auch weiterhin nicht errichten. Die Realisierung der Wendeanlage wird auch erst erforderlich, sobald die privaten Flächen mit Wohngebäuden bebaut werden. Insofern ist die Errichtung der Wendeanlage für die Erschließung des derzeitigen Gebäudebestandes nicht erforderlich.

Da eine Anpassung der Verkehrsflächen an die Vorgaben des Bebauungsplanes einen unverhältnismäßig hohen Aufwand und unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, hat sich die Stadt Roth entschieden, den Bebauungsplan zu ändern und an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die derzeitige Straßenbreite ist aufgrund der nur wenigen hierdurch erschlossenen Grundstücke völlig ausreichend. Auch erfährt die Straße eine geringe Verkehrsbedeutung: Es handelt sich nur um eine Erschließungstichstraße für wenige Gebäude. Ein regelmäßiger Durchgangsverkehr wird durch Poller verhindert. Eine größere Auslastung erfährt die Straße vor allem bei Großveranstaltungen im Stadtpark, wie dem alljährlichen Triathlon-Wettkampf, der Challenge Roth. Im Rahmen dieser besonderen Ereignisse wird die Straße zwar auch von LKWs befahren, dies geschieht jedoch nur in einem sehr begrenzten Rahmen an wenigen Terminen im Jahr, sodass dies auch keinen breiteren Ausbau der Straße rechtfertigt.

4 Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Ordnung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nördlichen Randbereiche des Bebauungsplanes sind als allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Für diese schmalen Bereiche gelten die Festsetzungen der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete aus dem Ursprungsplan. Da sich diese Bereiche außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, ist hier gemäß den übernommenen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan keine Bebauung zulässig.

4.1.2 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend der derzeitigen Nutzung mit geringerer Breite als bei der bisherigen Planung festgesetzt. Die minimale Fahrbahnbreite der Fahrbahn liegt bei 3,15 m, die maximale Fahrbahnbreite liegt bei 4,12 m.

Der in nördlicher Richtung verlaufende Wendehammer wird in der vorliegenden Planung nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Private Verkehrsflächen

Die Fläche des genannten Wendehammers befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Roth. Aus diesem Grund hat seine Realisierung bisher nicht erfolgen können. Im Rahmen der weiteren Planung wird er als private Verkehrsfläche festgesetzt. Da es sich um einen kurzen Stich ohne Durchgangsverkehr handelt, ist es für die Verkehrsführung unerheblich, ob und wann die Grundstückseigentümer diesen Stich letztendlich errichten werden.

4.1.3 Grünflächen

Beidseits der Erschließungsstraße werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dürfen jedoch für jedes Baugrundstück auf einer Breite von maximal 3.00 m als Grundstückszufahrt befestigt werden. So wird sichergestellt, dass die Anlieger der Straße Am Stadtpark auch weiterhin zu ihren Grundstücken zufahren können.

4.2 Hinweise

Es werden folgende Hinweise aufgenommen:

Es wird vorsorglich auf Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sowie die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde hingewiesen (Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Zudem wird auf die Einhaltung der Baumschutzzeit nach § 39 BNatSchG hingewiesen.

Zum Schutz der unterirdischen Leitungen vor dem Wurzelwerk naher Bäume wird vonseiten der Deutschen Telekom auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

Abschließend weist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr auf den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Roth. Bis zu einer Bauhöhe von 11,00 m über Grund bestehen keine Bedenken. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

5 Flächenbilanz

Verkehrsflächen (öffentlich)	340 m ²
Verkehrsflächen (privat)	470 m ²
Grünflächen	960 m ²
<hr/>	
Gesamt	1.770 m ²

6 Auswirkungen

6.1 Städtebauliche Ordnung

Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

6.2 Grünordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt keine Änderung der bestehenden Grünordnung.

7 Umweltbericht

7.1 Anlass und Ziel, Kurzdarstellung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Südlich des Lohgartenweges ‚Am Stadtpark‘“ umfasst Teile des genannten rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Südwesten des Geltungsbereiches müssen die festgesetzten Verkehrsflächen geändert werden, um den geänderten Bauanforderungen und Zufahrten gerecht zu werden. Weiterhin werden die Straßenbreiten zugunsten von öffentlichen Grünflächen verringert. Der als Straßenfläche festgesetzte 470m² umfassende Erschließungsstich wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Der 1.770m² große Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet der Kernstadt, unmittelbar an den Stadtgarten angrenzend.

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

Es wird die Notwendigkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geprüft, um mögliche nachteilige Veränderungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

7.2 Fachgesetze und Fachpläne

Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, 30.06.2017

7.3 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Es erfolgt eine Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes in Verknüpfung mit bestehendem Planungsrecht.

Bei der Beurteilung der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird in diesem Falle auf eine bau-, anlagen- und betriebsbedingte Unterscheidung der Auswirkungen verzichtet.

7.4 Derzeitige Umweltzustand / Realbestand / Umweltmerkmale:

Der Änderungsbereich wird als befestigte Zufahrt zu den betreffenden Anwesen genutzt. Die festgesetzte private Straßenfläche und die Randflächen der Erschließungsstraße stellen sich aktuell als Wiese innerhalb eines als Hausgarten eingezäunten Grundstücks dar. Der Änderungsbereich weist keine besonderen Merkmale auf. Der derzeitige Umweltzustand hat auf den Naturhaushalt keine bedeutsamen Auswirkungen.

7.5 Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter, Prognose über die Entwicklung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten von 5,50 m werden auf eine Fahrbahnbreite von 4,12 m bis 3,15 m reduziert; die dargestellten Straßenflächen der Stichstraße ändern sich von öffentlicher Verkehrsfläche in private.

Auf Grund der Reduzierung der Straßenbreite um ca. 2,00 m und die Festsetzung von randlichen Grünflächen und Wohnbauflächen ohne Baufenster verbessert sich die Planung im Vergleich zu den rechtverbindlichen Festsetzungen.

Auf eine detaillierte Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter kann verzichtet werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sind unerheblich, da sich der Umweltzustand zum festgesetzten Plan nicht wesentlich verändert, es tritt eine geringfügige Verbesserung ein.

Die Änderung der Erschließungsflächen von öffentlich auf privat generieren keine geänderten Auswirkungen auf die Schutzgüter. Hier sind die Auswirkungen als gleichbleibend zu prognostizieren.

Die Grünordnung des Bebauungsplanes ist von der Änderung nicht betroffen.

Für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Die Erholungsfunktion des angrenzenden Stadtgartens wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Eine Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete liegt nicht vor.

7.6 Wechselwirkungen:

Durch die Änderung der Festsetzung zur Erschließung des Baugebietes sind keine Wechselwirkungen zum Nachteil des Naturhaushaltes und der einzelnen Schutzgüter erkennbar.

7.7 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung, Nullvariante

Bei Belassen der Festsetzungen würde mehr Straßenfläche versiegelt werden können und sich somit eine in diesen Ausmaßen nicht benötigte Erschließung etablieren.

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

7.8.1 Übersicht Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben, es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich notwendig.

7.8.2 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verursacht nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft.

7.8.3 Europäischer und nationaler Artenschutz

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

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

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

7.10 Geprüfte Alternativen, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Rücknahme von notwendigen Erschließungsflächen handelt, die an diesem Standort in diesem Ausmaß nicht benötigt werden, wurden keine konkreten Standortalternativen geprüft.

Die tatsächliche Nutzung bzw. Nutzungsintensität bleibt erhalten.

7.11 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Änderung des Bebauungsplanes erforderte keine weiteren Untersuchungen.

7.12 Monitoring

Im Sinne der Umweltqualitätsziele ist die Kontrolle der Durchführung der Grünordnung durchzuführen.

7.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass sich durch Rücknahme der Erschließungsflächen und der Änderung der Zuständigkeit der Stichstraße der Naturhaushalt in seinen Funktionen nicht negativ beeinträchtigt wird bzw. eine geringfügige Verbesserung gegenüber den derzeitigen Festsetzungen eintritt. Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen keine naturschutzrelevanten Belange. Die Schutzgüter Mensch mit Erholung und Lärm sowie Kultur- und Sachgüter sind von den Auswirkungen der Planung ebenfalls nicht betroffen.

8. Aufstellungsvermerk

S T A D T R O T H, den 07.09.2018

Ralph Edelhäuser,
Erster Bürgermeister