

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

Zusammenfassende Erklärung

Stand 02.07.2020

1. Planungsanlass

Ziel der Bebauungsaufstellung ist die planerische Ordnung der bereits vorhandenen Siedlung als allgemeines Wohngebiet (WA), die Schaffung von Bauland auf etwa neun Bauparzellen und, damit verbunden, die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für einen entsprechenden Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die genehmigte Planfassung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangte der Umweltbericht zu der Einschätzung, 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.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

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

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser und Klima werden 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 das Schutzgut Arten- und Lebensräume, vor allem in die Feuchthfläche werden innerhalb des Stadtgebietes, Gemarkung Birkach, ausgeglichen, die zu rodeten Waldflächen im Nahbereich des Baugebietes, am nördlichen Ortsrand von Pfaffenhofen.

Die größten Auswirkungen hat die Planung auf den südlich und östlich gelegenen Waldrand und die biotopkartierte Feuchthfläche. Der Waldrand 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 wurde in der Eingriffsbilanzierung beachtet, notwendige Erlaubnisse für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop erfolgten durch die untere Naturschutzbehörde.

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.

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

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 25,00 m ab Baugrenze umgebaut. Zur Minimierung des am Waldrand liegenden Baugebietes werden Festsetzung zu Einfriedungen erlassen, die eine Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere auch weiterhin ermöglichen sollen, aber auch die Nutzung der angrenzenden Waldbereiche verhindern.

Während der Überbauung der biotopkartierten Feuchthflächen 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.

Eingriffsermittlung

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 erfolgte keine Ermittlung des Eingriffs der schon bebauten Bereiche und des bestehenden Teils der Erschließungsstraße.

Die noch unbebauten Bereiche im Osten, Süden und Südwesten wurden auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) ermittelt, unter Beachtung der Anforderungen aus der Regionalplanung zum dort festgeschriebenen Walderhalt innerhalb des Verdichtungsraumes.

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

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

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

Die erforderliche Aufforstungsfläche von 5.615,00 m² erfolgte auf Flur Nr. 227 der Gemarkung Pfaffenhofen, als gleichzeitige Ausgleichsmaßnahme A1. Die 937 m² großen erforderlichen Ausgleichs-

flächen für das Grünland und die Feuchtfläche und der 71,40 m² große Ausgleich für die Brach- und Schotterflächen wurden auf Fl.-Nr. 612 der Gemarkung Birkach, als Ausgleichsmaßnahmen A2, festgesetzt. Auf den Flächen wurde extensives Feuchtgrünland in Verbindung mit Feuchtflächen entwickelt.

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach BNatSchG

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro ÖFA, Schwabach faunistischen Untersuchungen durchgeführt und in einer saP, Stand August 2019, geprüft.

Die Prüfung hatte ergeben, dass Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), diese wurden 2019/2020 ausgeführt, und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitpunkt) wurden ebenfalls beachtet. Das Ergebnis der saP wurde in die Satzung unter Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand durch Offenlage der Planunterlagen vom 06.06.2019 bis einschließlich 08.07.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

3.2. Umgang mit den Hinweisen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden verschiedene Anregungen vorgebracht. Diese reichten davon, die Erschließungsstraße als Einbahnstraße auszuführen bis hin zu, das Wohngebiet als reines Wohngebiet (WR) auszuweisen oder die Erweiterung der Wohnbaufläche aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes nicht durchzuführen. Diese konnten jedoch größtenteils nicht in die weitere Planung übernommen werden.

Seitens der Behörden wurden vor allem allgemeine Hinweise vorgebracht. Die vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den grünordnerischen Festsetzungen geäußerten Anregungen wurden größtenteils in die weitere Planung übernommen.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht wurde vom 02.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.02.2020 im selben Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der Auslegung wurden die für die Corona-Krise durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr getroffenen Hinweise beachtet. Am 16.03.2020 fand außerdem um 20.00 Uhr im Markgrafensaal eine Informationsveranstaltung zu diesem Projekt statt.

3.4. Umgang mit den Hinweisen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan notwendig gemacht haben. Lediglich die Begründung wurde dahingehend redaktionell ergänzt, dass die Belange der Versorgungsunternehmen zu Baumpflanzungen konkretisiert wurden. Zudem wurde die Bezeichnung der Gehölze II. Ordnung in Waldbäume II. Ordnung redaktionell geändert.

Eine nochmalige Auslegung war somit nicht notwendig.

4. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei der durch die Planung nicht zu erwarten.

Roth, den 02.07.2020
Stadtbauamt
Stadtplanung