
Markt Roßtal

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 69
„Weinleite“



Begründung

Stand 02.12.2025

Entwurf

Bearbeitung:

Michaela Mösing M. Sc., Stadtplanerin ByAK

Benjamin Rothmeier M. Sc., Stadtplaner ByAK

raumstation Mösing Rothmeier GbR

Ingenieurbüro

Theaterstraße 41

90762 Fürth

INHALTSANGABE

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS	5
2.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETS - RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
3.1	Rechtliche Grundlagen	6
3.2	Vorgaben der übergeordneten Planungen/ bestehende Planungen	6
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan (RP)	7
3.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
3.2.3	Bestehende planungsrechtliche Situation	9
4.	STRUKTURDATEN, WOHNBAUFLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENPOTENZIALE	10
	MARKT ROßTAL	10
4.1	Bevölkerungszahlen bis 2023	10
4.2	Bevölkerungsentwicklung	11
4.3	Haushaltsgrößen, Wohnbedarf und Flächenpotentiale/ -Verfügbarkeit	12
5.	BESTANDSAUFNAHME	14
5.1	Topografie	14
5.2	Boden und Baugrund	15
5.3	Freiflächen und Naherholung	16
5.4	Baum und Vegetationsbestand, Arten und Biotope	16
5.5	Gewässer und Grundwasser	18
5.6	Geothermie	19
5.7	Städtebauliches Umfeld, Nutzung, Orts- und Landschaftsbild	19
5.8	Erreichbarkeit, Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
5.9	Altlasten	21
5.10	Immissionssituation	21
6.	ZIELE DER PLANUNG	22
7.	PLANUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHER ENTWURF	22
8.	NOTWENDIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS	25
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)	25
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	25
8.3	Bauweise, Baugrenzen, Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	26
8.4	Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen	27
8.5	Hinweise	30
8.6	Belange von Natur und Landschaft – Grünordnung	33
8.6.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	33
8.6.2	Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft	35
8.6.3	Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen	36
8.6.4	Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsflächen und -Maßnahmen	37
9.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, PLANUNGSAalternativen	40

II.	UMWELTBERICHT	43
1.	EINLEITUNG	44
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Planung	44
1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	44
2.	BESCHREIBUNG DER METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	44
2.1	Untersuchungsraum	44
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	45
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
3.	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRER BERÜCKSICHTIGUNG	45
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	48
4.1	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	48
4.2	Fläche	50
4.3	Boden	52
4.4	Wasser	53
4.5	Klima/Luft	55
4.7	Landschaft	56
4.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	56
4.9	Mensch	57
4.10	Kultur- und Sachgüter	59
4.11	Wirkungsgefüge/Wechselwirkungen	59
4.12	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	59
4.13	Sonstige Belange gem. § 1a BauGB	60
5.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	60
6.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	61
7.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	62
8.	MONITORING	62
9.	ZUSAMMENFASSUNG	63
9.1	Allgemeines	63
9.2	Auswirkungen des Vorhabens	64
III.	ANHANG	66
	Liste zur Artenauswahl für Bepflanzungen	66
	Hinweise zum Brandschutz: Merkblatt Bebauungspläne	68
IV.	LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	70

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Orthofoto.....	5
Abbildung 2: Änderung des FNP	8
Abbildung 3: Ausschnitt BP Nr. 1 „Schwalbenhof“ mit Änderungen	9
Abbildung 4: Ausschnitt BP 21 „An der Straße Schwalbenhof“	10
Abbildung 5: Höhenquoten.....	14
Abbildung 6: Lageplan Bodengutachten.....	16
Abbildung 7: Ausschnitt Untersuchungsgebiet artenschutzrechtlich relevante Strukturen	16
Abbildung 8: Gehölze an der Weinleite	17
Abbildung 9: Gehölze an der Weinleite, Treetop Baumpflege, April 2023	18
Abbildung 10: Städtebauliche Dichte im Bestand.....	19
Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf Planungsstand zum Vorentwurf	23
Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf zum Entwurfsstand, Variante Reihenhäuser.....	24
Abbildung 13: Darstellung Bewertung Bestand und Eingriff.....	38
Abbildung 14: Bewertung Kompensationsbedarf	38
Abbildung 15: Karte Bewertung Kompensationsumfang,	39
Abbildung 16: Ermittlung Kompensationsumfang	40
Abbildung 17: Entwurfsvariante Wendehammer im Osten	41
Abbildung 18: Städtebaulicher Entwurf zum Vorentwurf.....	42
Abbildung 19: Liste der verwendeten Unterlagen	47
Abbildung 20: Auswirkungen.....	64

I. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Am 06.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (BP) Nr. 69 „Weinleite“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Marktgemeinderat beschlossen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 wurde entschieden, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist. Demzufolge hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 11.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Weinleite“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht im Regelverfahren beschlossen. Mit der vorliegenden Planung wird beabsichtigt, im Norden des Hauptortes neuen Wohnraum zu schaffen, da von den bestehenden Wohnbauflächen kein Bauland mobilisierbar ist. Da das Gebiet hauptsächlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und demnach derzeit eine Wohnbebauung nicht zulässig ist, sowie bedingt durch die teilweise wertvollen und schützenswerten Vegetationsbestände im Geltungsbereich, ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der vorliegende Bebauungsplan als Steuerungswerkzeug und als planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets - räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Orthofoto des Planungsgebiets mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans (Google earth, zugegriffen am 12.06.2023)

Der Markt Roßtal liegt im Landkreis Fürth, zugehörig zum Regierungsbezirk Mittelfranken im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Das Planungsgebiet befindet sich am nord-westlichen Ortsrand von Roßtal, nördlich der Kreisstraße FÜ 15 (Pelzleinstraße) und schließt sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung „Am Hopfengarten“, im Süden an das Mischgebiet entlang der Pelzleinstraße an. Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Fuß- und Wanderweg. Durch das Planungsgebiet verläuft die Weinleite, ein alter Hohlweg, der unter anderem als Zufahrt zu den Grundstücken im Wohngebiet der Splittersiedlung im Nordosten dient und derzeit als landwirtschaftlicher Weg gewidmet ist. In östlicher Richtung des Planungsgebiets setzt sich ebenfalls Wohnbebauung fort, wobei im Nordosten gärtnerisch genutzte Flächen mit linearen Heckenstrukturen anliegen. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs öffnet sich die

Kulturlandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,5 ha und beinhaltet die Flurstücke Nrn. 256/49 (Fußweg), 397/10 (Feldweg), 398, 400 und 1053/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 396/28, 397/2 (Weinleite), und 401/9 alle Gemarkung Roßtal. Der exakte Umgriff des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan basiert auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung aktuell gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)

3.2 Vorgaben der übergeordneten Planungen/ bestehende Planungen

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Vorgaben der Landesplanung für den Markt Roßtal ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und dem entsprechenden Regionalplan 7 des Planungsverbands Region Nürnberg (Stand Juni 2020). Weitere Vorgaben ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Roßtal (Stand: November 2018) sowie aus den lokal gültigen Vorschriften und Satzungen, wie der Stellplatzsatzung des Marktes Roßtal.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan (RP)

Gemäß LEP ist Roßtal ein Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Karte Strukturkarte/Anhang 2 LEP Bayern). Laut Regionalplan 7 „Region Nürnberg“ ist der Markt Roßtal in der Systematik der zentralen Orte als Grundzentrum eingestuft und liegt an der Entwicklungsachse Stein-Roßtal-Heilsbronn (RP 7, Raumstrukturkarte 1) im Westen von Nürnberg.

Bezüglich der Siedlungsstruktur hat der RP den Grundsatz, dass Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll. Dabei sind die Ausprägungen des demographischen Wandels in der Region, die regionale Raumstruktur sowie die Schonung der natürlichen Ressourcen und eine Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume zu beachten. Neue Siedlungsflächen sollen, unter Wahrung einer kompakten Siedlungsstruktur, möglichst behutsam in die Landschaft eingebunden werden. Innerhalb verdichteter Siedlungsstrukturen soll bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen sowie bei Maßnahmen der Innenentwicklung darauf hingewirkt werden, Freiflächen und Grünstrukturen zu erhalten, sofern diese sich durch eine bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktion auszeichnen (vgl. 3.1 LEP).

Zusätzlich sollen durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung auch die verbundenen negativen Auswirkungen (z.B. Flächenverbrauch) minimiert und flächensparende, klimagerechte und energieeffiziente Wohnformen verstärkt realisiert werden. Ebenso soll die Wohnbausubstanz bedarfsgerecht erhalten und weiterentwickelt werden, um den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen über die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen entsprechend Rechnung tragen zu können (vgl. 3.2 RP7). Maßnahmen des Städtebaus und der Dorferneuerung sollen zur Steigerung der Attraktivität des Innenbereichs und zur Stärkung innerörtlicher Versorgungs- und Wohnfunktionen beitragen.

Die angestrebten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt bzw. konkretisiert.

Da Flächenreserven nicht mobilisiert werden können, gibt es derzeit keine anderen Alternativstandorte, um dem steigenden Wohnbedarf gerecht zu werden (vgl. Kapitel 4.1.3). Durch das Erhalten der alten Gehölze und die Anordnung der Ausgleichsflächen entlang der nördlichen und südlichen Grenze fügt sich das neue Quartier behutsam in die Landschaft ein. Ebenso werden so die wichtigen Klima-, Erholungs- sowie orts- und landschaftsbildprägenden Funktionen des Stadtwäldchens an der Weinleite erhalten, die Vegetationsstrukturen als zusammenhängende Lebensräume entwickelt und Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert.

Da das Planungsgebiet eine städtebauliche „Lücke“ darstellt, die im Westen, Süden und Osten (im Osten bisher Splittersiedlung) von im Zusammenhang bebauter Siedlungsstruktur umgeben ist, erfüllt die vorliegende Planung die Vorgaben einer kompakten Siedlungsform. Durch die Festsetzungen zu Dachbegrünung von Garagen, zu Solaranlagen, zu versickerungsfähigen Belägen und im Sinne der Beschränkung auf das notwendige Maß von Zufahrten und Zuwegungen, zur Beschränkung der GRZ, GFZ und zur Zulässigkeit von verschiedenen Bauweisen (Zulässigkeit von Einfamilien- Doppel- und Reihenhäusern) sowie durch die Hinweise zu Geothermie, Bodenschutz, Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregen sowie Walderhalt, entspricht die Planung den Vorgaben der höheren Planung, insbesondere den Vorgaben zur Realisierung von flächensparenden, klimagerechten und energieeffizienten Wohnformen.

3.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2017 im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche, im Südosten als Wohnbaufläche dargestellt. Der Böschungsbereich entlang der Weinleite ist als artenreicher Waldrand und ebenso als amtlich kartiertes Biotop mit der Biotopteilflächennummer 6631-0076-001 („Hecken in Roßtal“) dargestellt. Entlang der Böschung im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich laut FNP ebenfalls ein Teilbereich des amtlich kartierten Biotops mit der Biotopteilflächennummer 6631-0076-002 („Hecken in Roßtal“) – dieses ist zum Zeitpunkt der Planung nicht mehr vorhanden. Im Osten befindet sich ein Wanderweg, der entlang der Grenze in Süd/Nord Richtung, teils über Privatgrund durch das Planungsgebiet verläuft.

Da die vorliegende Planung nur teilweise den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht wird der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren angepasst. Zukünftig werden die Flächen hauptsächlich als Wohnbauflächen dargestellt. Der bereits dargestellte Wald und der Wanderweg bleiben erhalten. Zudem werden die Ausgleichsflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 2017, Änderung des FNP

3.2.3 Bestehende planungsrechtliche Situation

Die nördlich gelegenen Flächen im Geltungsbereich sind bislang planungsrechtlich größtenteils als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen, wobei demnach aktuell eine Bebauung mit Wohngebäuden nicht zulässig ist. Im Südosten des Planungsgebiets sind Teilbereiche im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Im Westen und Süden wird das Planungsgebiet von im Zusammenhang bebauten Wohn- und Mischgebietsflächen (Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB) umschlossen. Im Osten grenzt eine Splittersiedlung mit Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind unbebaut und zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich des Planungsgebiets angrenzend zur Pelzleinstraße besteht der qualifizierte Bebauungsplan BP 01 „Schwalbenhof“ mit Änderungen, zuletzt geändert durch die 10. Änderung vom April 1968. Dieser stellt die im Norden gelegenen Flächen des Geltungsbereichs südlich der Pelzleinstraße als Mischgebiet, die weiter im Süden liegenden Bereiche als allgemeine Wohnbauflächen dar. Im Mischgebiet an der Kreisstraße setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest.

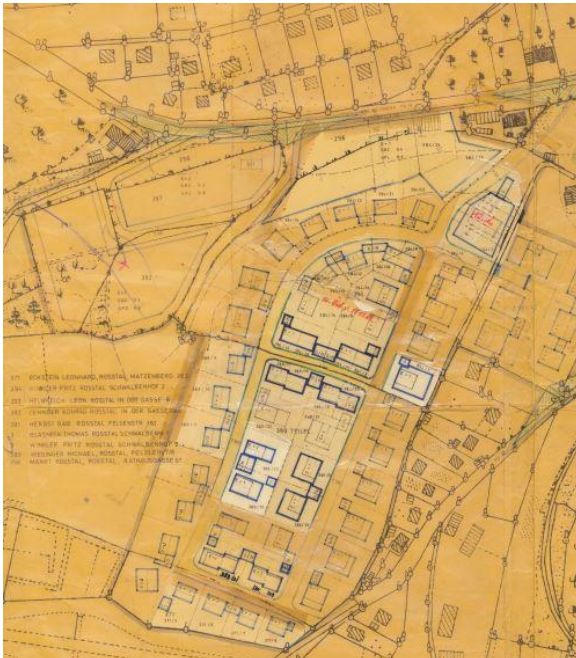


Abbildung 3: Ausschnitt BP Nr. 1 „Schwalbenhof“ mit Änderungen

Ebenfalls im Süden des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, direkt östlich angrenzend zum BP Nr. 1 „Schwalbenhof“ und gegenüber des Mischgebiets an der Kreisstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 21 „An der Straße Schwalbenhof“. Dieser stellt seinen Geltungsbereich als Mischgebiet mit entsprechenden Verkehrsflächen und Nebenanlagen dar sowie die bebaubaren Gebäudeflächen als Baugrenzen. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich Grundflächenzahlen von 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,8 fest. Außerdem enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Dachneigungen, Fassadengestaltung und Nebenanlagen.



Abbildung 4: Ausschnitt BP 21 „An der Straße Schwalbenhof“.

4. Strukturdaten, Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale Markt Roßtal

4.1 Bevölkerungszahlen bis 2023

Die Einwohnerzahl des Marktes Roßtal beträgt gemäß den Daten des Marktes (Markt Roßtal, 2024) in allen Ortsteilen 10.427 Personen, wobei davon im Hauptort Roßtal 6.077 Einwohner festgestellt wurden. Zwischen 01.01.1997 und 01.01.2005 stieg die Bevölkerung gemäß Daten des Marktes bis auf 10.605 Bewohner. Von da an nahm die Zahl der Einwohner bis 2016 auf 9.944 Einwohner ab. Seit 2016 wächst die Einwohnerzahl wieder.

Am 01.01.2013 lebten gemäß den Daten des Marktes 9.992 Personen in der Gesamtgemeinde, davon im Hauptort Roßtal 5.537 Einwohner. Das entspricht im Zeitraum der 10 Jahre bis zum 01.01.2023, bei Annahme einer linearen Entwicklung einem Anstieg von **4,35 %** in der Gesamtgemeinde (von 9.992 Personen auf 10.427 Personen) und einem Anstieg von **9,75 %** der Bewohnerzahlen im Hauptort (von 5.537 Personen auf 6.077 Personen).

Gemäß „Statistik Kommunal 2023, Markt Roßtal 09 573 125“ (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2024) betrug die Bewohnerzahl am 31.12.2013 9.588 Einwohner in der Gesamtgemeinde und am 31.12.2022, 10.083 Einwohner. Das entspricht einem Wachstum der Einwohnerzahl in diesem Zeitraum von 495 Personen und **5,16 %**.

In den letzten 10 Jahren zeigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung mehr Sterbefälle als Lebendgeborene und im Sinne der Wanderungsentwicklungen eine stärkere Zu- als Abwanderung.

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Im „Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Roßtal Berechnungen bis 2039“ des Bayerischen Landesamts für Statistik, Heft 553 (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021), gehen die Modellberechnungen von einem leichten Anstieg von 10.010 auf 10.300 Einwohnern im Zeitraum von 2019- 2039 aus. Dies entspricht einer Zunahme von 290 Personen und einem prozentualen Anstieg von 2,4 %. Unter Beachtung der demographischen Entwicklung prognostiziert der Demographie-Spiegel Bayern für Roßtal im Zeitraum von 2019 bis 2039 einen Anstieg der Bewohner, die 65 Jahre oder älter sind um 34,3 %, die 18- bis unter 40-jährigen mit einer Abnahme von 9,6%, die 40- bis unter 65-jährigen mit einer Abnahme von -12,4 und bei den unter 18-Jährigen einen Anstieg von 9,3 %.

Das Durchschnittsalter wird mit einem Anstieg von 45,6 auf 47,4 Jahren prognostiziert, der Jugendquotient (Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) steigt von 30,9% (2019) auf 37,9% (2039) und der Altenquotient (Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) steigt von 38,5% (2019) auf 58,6 % (2039).

Das prognostizierte Billeter-Maß bleibt nach den Modellberechnungen konstant auf -0,9.

Demnach ist ein deutlicher Trend hin zur älter werdenden Bevölkerung festzustellen.

Gemäß des Demographie-Spiegel für Bayern liegt der prognostizierte bayerische Durchschnitt des Bevölkerungswachstums als Modellwert bei 2,6 % (2019 bis 2033), wobei in Mittelfranken die Werte von - 2,5 % bis 2,5 % schwanken. Im Landkreis Fürth wird ein Rückgang der Bevölkerung von -0,9 % erwartet (Bayerisches Bundesamt für Statistik, 2024). Die Entwicklungsprognose für den Landkreis wird hierbei allerdings kritisch hinterfragt, da die angenommenen Werte nicht unbedingt die heterogene Siedlungsstruktur der, zum einen städtisch geprägten Kommunen im Ballungsbereich der Metropolregion, und zum anderen die eher ländlich geprägten Kommunen Richtung Ansbach/ Bad Windsheim /Neustadt an der Aisch, abbilden.

Bevölkerungsrückgänge in den Ballungsraum nahen Kommunen sind faktisch dort nicht festzustellen und die Zunahme der Attraktivität der ländlichen Räume in direkter Nähe der Metropolregion lässt dort eher ein Bevölkerungswachstum erwarten. In vielen der eher städtischen Kommunen im Ballungsbereich nahe Nürnberg und Fürth sind in den vergangenen Jahren deutliche Bevölkerungszunahmen zu erkennen gewesen. Ebenso zeigen die eigenen Datenerhebungen des Marktes Roßtal einen deutlichen Zuwachs, insbesondere im Hauptort.

Zusammenfassend wird für den Markt Roßtal von einer erkennbaren Zunahme der Bevölkerung ausgegangen.

Im Angesicht der derzeitigen Entwicklungen wird vom Markt Roßtal eine Bevölkerungszunahme entsprechend der prognostizierten 2,4 % bis 2042 erwartet.

Im Markt Roßtal bildet sich diese Entwicklung vorrangig aus einem Zuzug aus dem lokalen, regionalen und teilweise auch europäischen Umfeld ab. Aktuelle Anfragen nach Wohnbauland liegen dem Markt vor. Bedingt durch die Kriegshandlungen in der Ukraine kam es außerdem zu einem Bevölkerungszuwachs durch Kriegsflüchtlinge. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil aber auch in kleinen Wohneinheiten untergebracht. Da davon auszugehen ist,

dass ein großer Teil der Flüchtlinge längerfristig im Marktgemeindegebiet verbleibt, ergibt sich dadurch ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf.

4.3 Haushaltsgrößen, Wohnbedarf und Flächenpotentiale/ -Verfügbarkeit

Gemäß den Daten der Flächenmanagement-Datenbank FMD (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024) beträgt die Wohnbaufläche von Roßtal insgesamt 247 ha, die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden liegt gemäß den Daten des Demographie-Spiegel 2023 bei 4.893. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag bei 109,1 m². Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Sinne der Bewohner pro Wohneinheit berechnet sich folgendermaßen:

Haushaltsgröße = Einwohnerzahl / Wohneinheiten

10.083 EW / 4893 WE = 2,06 Bewohner pro WE

Gemäß der zur Verfügung gestellten Daten zur Einschätzung des Bauerwartungslandes im Rahmen des markteigenen Flächenmanagements rechnet der Markt Roßtal mit folgenden Entwicklungen:

Gemäß den Berechnungen im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplans ergibt sich bis 2030 ein Wohnbaulandbedarf von 16,6 ha. Laut den markteigenen Berechnungen im Rahmen des Flächenmanagements bis 2042 gehen die Prognosen bei einem Auflockerungsbedarf von 0,25 % von einem Wohnbaulandbedarf von 18,9 ha und bei einem Auflockerungsbedarf von 0,15 % von einem Wohnbaulandbedarf von 13,5 ha aus. Dabei orientieren sich die Werte im Sinne der Auflockerungsbedarfsprognosen an den wissenschaftlich ermittelten Werten gemäß der Haushaltsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021) für Bayern (0,14 % Status Quo Variante, 0,23 % Trend Variante) und an der demographischen Entwicklung im Marktgemeindegebiet. An den Daten des Statistischen Bundesamts (Destatis - Statistisches Bundesamt, 2020) ist in Bezug auf die „Auflockerung der Haushaltsgrößen“ sowohl in der Status Quo als auch in der Trend Variante erkennbar, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte zunehmen wird, während der Anteil der Mehrpersonenhaushalte (insbesondere von 3- und mehr als 4-Personenhaushalte) zurückgehen wird. Ebenso zeigen die Prognosen einen bundesweiten Rückgang der Zahl der Einwohner pro Haushalt. Für Roßtal ist aufgrund der Entwicklung der Haushaltsgrößen und demographischen Situation eine ähnliche Entwicklung der Haushaltsgrößen und Auflockerungsbedarfe zu erwarten. Bei einem Wachstum der Bevölkerung von 2,4 % entspricht die Entwicklung bis 2042 einem Bevölkerungswachstum von 242 Einwohnern. Für die Status Quo Variante ergibt sich demnach ein Wohnbaulandbedarf von 13,5 ha, wobei sich ein Bedarf an Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung von 117 WE und aus der Auflockerung von 151 WE (Gesamt 268 WE) ergibt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird demnach mit 1,998 Einwohner pro WE für 2042 prognostiziert. In der Trendvariante ergibt sich ein Wohnbaulandbedarf von 18,9 ha, wobei sich ein Bedarf von 117 WE im Sinne der Bevölkerungsentwicklung und 257 WE durch den Auflockerungsbedarf ergibt (Gesamt 374 WE). Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird demnach mit 1,957 Einwohnern pro WE für 2042 prognostiziert.

Den ermittelten Wohnbauflächenbedarfen sind die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. In Roßtal sind an verschiedenen Stellen des Marktgemeindegebiets unbebaute Grundstücke vorhanden, welche im Sinne der Nachverdichtung als vorrangig zu aktivierende Innenentwicklungspotenziale anzusehen sind. In der markteigenen Berechnung und Bestandserhebung zum Bauerwartungsland und den Flächenpotenzialen des Marktes Roßtal sind im aktuellen FNP

35,37 ha als potenziell bebaubare Wohnflächenanteile und ca. 3,58 ha als potenziell bebaubare Mischflächenanteile dargestellt.

Die Flächen befinden sich jedoch in privaten Besitz. Eine angestrebte Entwicklung der Flächen ist somit von der Bereitschaft der Eigentümer abhängig. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern im Sinne des Flächen- und Leerstandsmanagements hat keine positive Antwortquote erzielt. Demnach wurde eine Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft im Wesentlichen nicht festgestellt. Gemäß der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist diese Entwicklung als gegenläufiges Eigentümerinteresse zu werten, da die Flächen faktisch nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Möglichkeit eines Baugebots gemäß § 176 BauGB geprüft. Hierbei wurde nach sorgsamer Abwägung festgestellt, dass ein Baugebot kein geeignetes Instrument für die kurz- und mittelfristige Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen darstellt, da zum einen die wirtschaftliche Zumutbarkeit sowie die Gründe des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für Angehörige zu berücksichtigen sind (vgl. § 176 Abs. 3 BauGB) und zudem die Hürden und Anforderungen an ein solches Verfahren sehr hoch sind. Im Regelfall sind dadurch langfristige Verfahren anzustreben, die jeweils für das jeweilige Baugrundstück individuell begründet werden müssten. Außerdem sind dementsprechend juristische Auseinandersetzungen nicht auszuschließen. Somit wären die Innenentwicklungspotenziale weiterhin langfristig nicht aktivierbar. Außerdem wurde die Anwendbarkeit des Baugebots bei einer Vielzahl von Rechtsverfahren durch Gerichte (unter anderem das BVerwG) bisher oftmals abgelehnt. Ebenso hat der wissenschaftliche Dienst des Bundestages in der Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB eher kritisch beurteilt, so dass als Abwägungsergebnis aus Sicht des Markts Roßtal keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist.

Bei der Abwägungsentscheidung wurde auch die 2021 eingeführte Novellierung des § 176 BauGB einbezogen, bei der die Anwendungsmöglichkeiten des Baugebots erweitert wurden, aber, ungeachtet dessen, die in Abs. 3 des § 176 BauGB benannten Rahmenbedingungen weiterhin bei der Anordnung eines Baugebotes zu beachten sind. Gemäß den Daten des Marktes wurden seit 2018 ca. 1,5 ha an Wohnbaufläche durch abgeschlossene (Bebauungsplan-) Verfahren zur Verfügung gestellt. Durch derzeit laufende Verfahren (inklusive des vorliegenden Bebauungsplans) sollen insgesamt 9,33 ha an Wohnbaufläche entwickelt werden. Zusammenfassend entwickelt die Marktgemeinde in den aktuell laufenden und bereits abgeschlossenen Verfahren insgesamt 10,83 ha an Wohnbaufläche. Stellt man diese zeitnahen städtebaulichen Entwicklungen den Prognosen gegenüber, ergibt sich aktuell ein noch offener Bedarf von (13,5 ha - 10,83 ha) 2,67 ha in der Status Quo Entwicklung und (18,9 ha - 10,83 ha) 8,07 ha in der Trendvariante bis 2042. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Begründung verfolgt der Markt Roßtal weitere 6,36 ha an Wohnbaufläche in geplanten Verfahren sowie 2,05 ha in bereits beantragten Verfahren in den nächsten Jahren zu realisieren. Insgesamt ergibt sich so eine geplante und teilweise schon realisierte Wohnbauflächenzunahme von 19,24 ha. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der gerade in Aufstellung befindlichen Wohnbedarfsanalyse und des Flächenmanagements sollen dabei die ausgewiesenen Flächen gemäß FNP im Sinne des behutsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche den Bedarfen angepasst werden/ bei weniger Bedarf und nicht absehbarer Möglichkeiten zur Mobilisierung entsprechend Flächen z.B. zurückgenommen oder getauscht werden. Der Markt Roßtal ist außerdem, wie bereits erwähnt, weiterhin im Rahmen des Aufbaus eines Leerstands- und Brachflächenkatasters bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren und die Bevölkerung zur Mitarbeit aufzurufen. Dabei soll so weit wie möglich eine Vermittlung zwischen Bauwilligen und den verkaufsbereiten Grundstückseigentümern forciert werden. Ebenso versucht die Marktgemeinde langfristig auch selbst

Flächen zu erwerben und zu entwickeln, jedoch sind diesbezüglich keine kurzfristigen Erfolge absehbar. Aus planerischer Sicht ist es sinnvoll, das Wachstum auf zentrale Orte zu konzentrieren, im Fall Roßtal insbesondere auch aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung und der sehr guten Grundversorgung (Schulen, Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, etc.). Damit kann insbesondere auch der Individualverkehr erheblich verringert werden.

5. Bestandsaufnahme

5.1 Topografie



Abbildung 5: Höhenquoten, Darstellung raumstation

Das Gelände des Geltungsbereichs fällt vom nordwestlichsten Punkt zur Böschungskante der Weinleite im Südwesten von ca. 366,60 m ü. NN auf ca. 358,80 m ü. NN ab. Die Geländehöhe im südwestlichen Bereich an der Pelzleinstraße beträgt 353,70 m ü. NN. Von der Ecke im Nordwesten steigt die Geländeoberfläche entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs auf eine Höhe von ca. 367,60 m ü. NN bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Geltungsbereichs.

Die Weinleite ist ein alter Hohlweg, der sich durch die anthropogene Nutzung klar im Relief der Topografie abzeichnet. Die Böschungskante der Weinleite verläuft diagonal von Südwest nach Nordost. Die Böschung selbst ist steil in Richtung Südosten abfallend und hat eine Höhe von ca. 5 m. Die Böschungskante verläuft auf einer Höhe von 358,80 m ü. NN im Südwesten bis auf eine Höhe von ca. 365,20 m ü. NN im nordöstlichen Bereich der Böschung.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs fällt das Gelände von der Ecke im Nordosten in Teiletappen auf eine Höhe von ca. 351,90 m ü. NN im Bereich der Anschlussstelle zur Pelzleinstraße am Wanderweg. Im südlichen Bereich der Wiese im Osten verläuft eine ebenfalls nach Süden abfallende Böschung. Die Böschungskante verläuft auf ca. 362,90 m ü. NN und fällt auf eine Höhe von ca. 357 m ü. NN an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ab.

5.2 Boden und Baugrund

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern finden sich im Planungsgebiet vorwiegend Regosolschichten, gering verbreitet Braunerde-Regosol aus flachem Schluff bis Lehm als Deckschicht über einer Sand- bis Sandlehmschicht. Im Bereich um die Pelzleinstraße befinden sich überwiegend Kolluvialschichten aus Schluff bis Lehm. Der Boden im Geltungsbereich ist im nördlichen Bereich vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Im Geltungsbereich liegen Bereiche, in denen, bedingt durch die Nutzung die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Retentionsfunktion, Filter- und Pufferfunktion) vermutlich intakt und der Boden daher erhaltenswert ist. Dies betrifft vor allem die natürlichen Bereiche entlang der bewaldeten Böschung an der Weinleite.

Der Baugrund im Bereich um die Pelzleinstraße ist gemäß Daten des bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) charakterisiert von Lehrbergsschichten bestehend aus veränderlich festen Gesteinen mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen wie Ton-/Schluffstein, Mergelstein, mit Einlagerungen von Gips, Anhydrit oder Steinsalz, teils auch Kalk- oder Blasensandstein. Es können daher in diesem Bereich Tragfähigkeitsunterschiede des Baugrunds auftreten. Es wird auf die Setzungs- und Hebungsempfindlichkeit des Baugrunds, sowie auf mögliche großräumige Senkungen, mögliche Staunässe, mögliches Vorkommen von betonfeindlichem Wasser, mögliche notwendige Gründungsmaßnahmen und mögliche eingeschränkte Befahrbarkeit hingewiesen (vgl. Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern (dlGK25), Bayerische Vermessungsverwaltung).

Der Baugrund im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht hauptsächlich aus Blasensandstein der Keuper Gruppe, die durch den Wechsel von Fest und Lockergesteinen ebenfalls unterschiedliche Tragfähigkeitseigenschaften aufweisen können. Es wird auf mögliche Setzungs- und Hebungsempfindlichkeit, auf mögliche Staunässe und mögliche Einschränkungen der Befahrbarkeit hingewiesen (vgl. Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern (dlGK25), Bayerische Vermessungsverwaltung).

Zur Erkundung des Untergrunds im Geltungsbereich wurden im Juli 2023 vom Büro Geologie Veith normale und schwere Rammkernsondierungen (RKS) und Baggerschürfe angelegt sowie Sickerversuche durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen (vgl. Baugrundgutachten Büro Veith vom 30.08.2023):

Unter der Geländeoberfläche (RKS 1, 2 und 3, Schurf 1 und 2 sowie Versickerungsversuche 1 und 2) steht zunächst ein humoser Oberboden aus einem schluffig-sandigem Substrat an. Der Mutterboden ist 0,3 m bis 0,5 m mächtig und weich bis steif bzw. locker bis mitteldicht. Darunter folgen schlufffrei bis schwach schluffige und schluffige Sande bis hin zu einem Schluff-Sand-Wechsel. Dabei handelt es sich um den verwitterten Blasensandstein in ca. 1 m Tiefe. Danach gehen die Sande in ein mürbes Festgestein über. Im Schurf 1 wurden in 0,3 m bis 1,8 m Tiefe feste Tone und Tongesteine festgestellt. 95 % des Untergrunds des Planungsgebiets liegt über Blasensandstein des Keupers und ist daher gut als Baugrund geeignet. Am Südrand können bindige Mergel und Tonsteine der Lehrbergsschichten austreten. In den Lehrbergsschichten ist der Baugrund etwas weniger, aber dennoch ausreichend geeignet. Bei den Grundstücken, die dichter an einem Abhang liegen, ist auf die talwärtige Seite zu achten, da hier eine tiefgründigere Verwitterung erwartet wird. Die auftretenden sandigen Schluffe und schluffigen Sande können unter ungünstigen Umständen unter dem Einfluss dynamischer Belastung wie z.B. Erschütterungen beim Verdichten des Untergrundes ihre Standfestigkeit verlieren. Verschärft wird die Situation, wenn der Boden wassergesättigt oder auch nur feucht ist. Es wird gemäß Gutachten dringend gefordert, dass die

einzelnen Bauherren eine Baugrunduntersuchung des eigenen Grundstücks durchführen lassen. Die Durchlässigkeit des Bodens wird insgesamt als gut bis mäßig eingestuft.

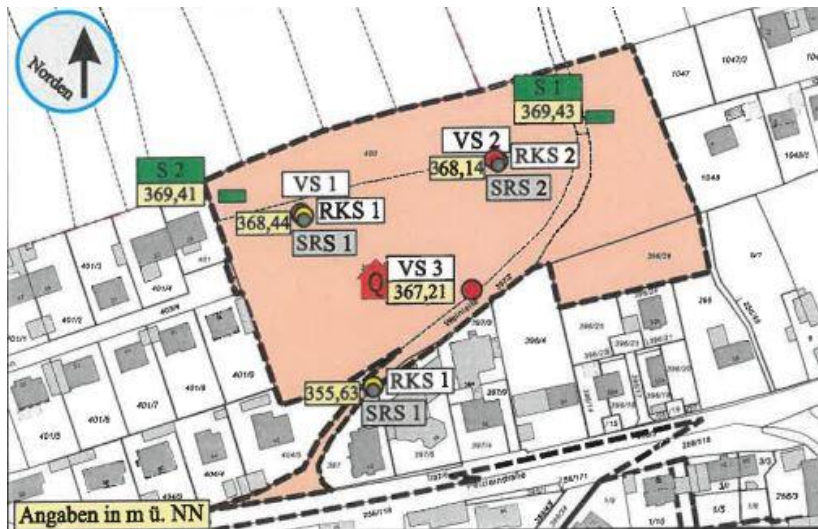


Abbildung 6: Lageplan Bodengutachten Büro Veith, 30.08.2023

5.3 Freiflächen und Naherholung

Das Planungsgebiet ist vollständig unbebaut. Die nördlichen landwirtschaftliche Flächen leisten als Teil der Kulturlandschaft einen Beitrag zur Naherholungswirkung. Der Baumbestand an der Böschung entlang der Weinleite, der Brachbereich im östlichen Geltungsbereich und die Heckenstrukturen im Nordosten sind ortsbildprägend und spielen durch den Artenreichtum und die Naturnähe eine wichtige Rolle für die lokale Naherholung und Naturerfahrung. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Wanderweg Rangau-Ostweg (Schwabach West Alte Linde-Höchstadt a. d. Aisch) mit der Freizeitwege ID Nr. 7638. Entlang der Pelzleinstraße verläuft der Jakobus Radpilgerweg (Nürnberg-Ansbach-Ulm, Freizeitwege ID Nr. 25940) und der Erlebnisradweg Hohenzollern (Freizeitwege ID Nr. 24709).

5.4 Baum und Vegetationsbestand, Arten und Biotope

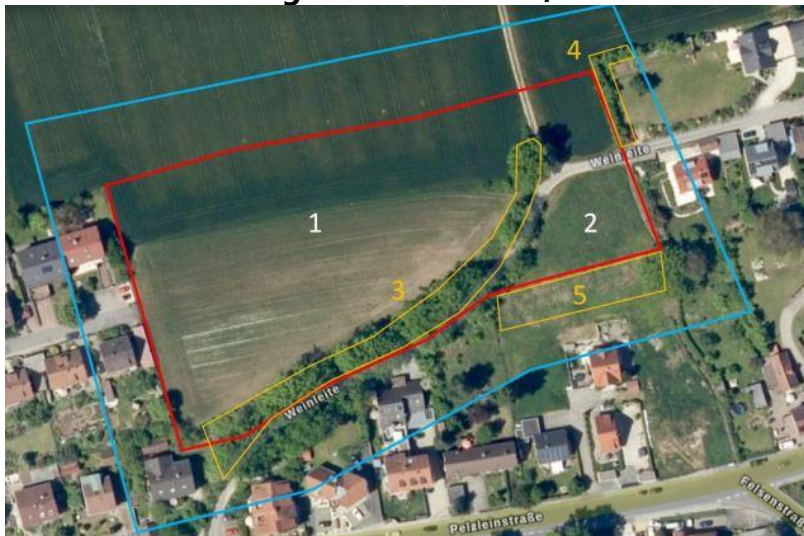


Abbildung 7: Ausschnitt Untersuchungsgebiet „Fachbeitrag zur saP – Hopfengarten/Weinleite Roßtal“, Büro für Artenschutzgutachten Ansbach. Rot Planungsgebiet, blau Untersuchungsraum, gelb artenschutzrechtlich relevante Strukturen.

Bei der Vermessung des Geländes durch das Ingenieurbüro Christofori und Partner vom 23.05.2023 wurden neben der Höhenlage auch die bestehenden Gehölze entlang der Weinleite mit Stammdurchmesser und Kronendurchmesser aufgenommen.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Grundlagen wurden durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Artenschutzgutachten (Markus Bachmann), 2022), im Rahmen einer VTA-Kontrolle und Einschätzung der Erhaltungswürdigkeit des Baumbestandes (Treetop Baumpflege GmbH, 2023) sowie durch eine Ortsbegehung durch das Büro raumstation im Frühjahr 2023 ermittelt. Der Großteil des Planungsgebiets besteht aus Ackerflächen mit leichter Südneigung (Nr. 1 Abb. 5). Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich eine arten- und kräuterreiche Wiese (Nr. 2 in Abb. 5). In südwestlicher bzw. nordöstlicher Richtung verläuft diagonal durch das Planungsgebiet der alte Hohlweg „Weinleite“, der entlang des Böschungshangs von einer hohen Baumhecke gesäumt wird (Nr. 3 Abb. 5). Diese Heckenstruktur ist als amtliches Biotop mit der Biotopteilflächennummer 6631-0076-001 erfasst und im FNP als Wald dargestellt. Die Hecke besteht vorwiegend aus hohen Eichen (*Quercus robur*) mit eingestreuter Schlehe (*Prunus spinosa*), Kirsche (*Prunus avium*) und Hasel (*Corylus spec.*). Die Gehölzstruktur ist Teil des Landschaftsraums im Sinne einer zusammenhängenden Heckenstruktur/ Durchgrünung im Norden von Roßtal und ist orts- und landschaftsbildprägend. Außerdem übernimmt der alte Gehölzbestand an der Weinleite gemäß Gutachten Treetop Baumpflege GmbH eine wichtige mikro- und makroklimatische Funktion im Siedlungsbereich. Alle Bäume im Untersuchungsraum des Gutachtens fallen unter die Baumschutzverordnung des Marktes Roßtal.

Im Nordosten des Untersuchungsgebiets verläuft eine Hecke aus niedrigen Zwetschgen (*Prunus domestica*) (Nr. 4 Abb. 5). Die Böschung südlich der artenreichen Wiese liegt brach (Nr. 5 Abb. 5). Diese, ehemals niedrige stockenden Sträucher sind zum Zeitpunkt der Planung nur noch in Ansätzen vorhanden. Diese beiden Gehölzstrukturen sind ebenfalls in der Biotopkartierung als „Hecken am Nordrand von Roßtal“ (Teilflächen-Nr. 6531- 0095-001) bzw. „Hecken in Roßtal“ (Teilflächennr. 6631-0076-002) aufgeführt.



Abbildung 8: Gehölze an der Weinleite, Ausschnitt Bestandslageplan Vermessung, Ingenieurbüro Christofori und Partner, 23.05.2023



Abbildung 9: Gehölze an der Weinleite, Treetop Baumpflege, April 2023

Das Gutachten (TreeTop Baumpflege GmbH, April 2023) bezüglich des Zustands und der Erhaltungswürdigkeit- und Fähigkeit der Gehölze entlang der Böschung an der Weinleite bewertet 19 der großen Bäume der Baumhecke und kommt zu dem Schluss, dass alle 18 Eichen (*Quercus robur*) und der Birnbaum (*Pyrus communis spec.*) sowohl langfristig erhaltungsfähig, aber auch insgesamt als erhaltenswert einzustufen sind. Der Baumbestand befindet sich laut Gutachten in einem durchwegs guten Gesamtzustand mit wenigen Schäden. Die Verkehrssicherheit sei entweder aktuell gegeben oder durch die üblichen Maßnahmen wie baumverträgliche Einkürzungen oder Totholzeseitigung wieder herzustellen. Der teilweise erhebliche Bewuchs der Bäume mit Efeu macht, gemäß einer Anmerkung im Gutachten, eine abschließende Beurteilung der Verkehrssicherheit bzw. des Schädigungsgrades unmöglich. Die aktuelle Einschätzung zum Zustand der Bäume beruht daher auf Erfahrungswerten des Gutachters und müsste nach Entfernung des Efeus verifiziert werden.

5.5 Gewässer und Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete.

Gemäß Bodengutachten vom 30.08.2023 vom Büro Veith steht das Grundwasser in einer gegenwärtigen Tiefe von über 2,1 m (Schurf 2) und 1 m (Versickerungsstellen) an. An der Basis der Lehrsbergsschichten kann sich das Wasser aufstauen und seitlich an der Geländeoberfläche austreten. Gemäß Gutachten ist Grundwasser in Senken und Niederungen sowie auf bindigen Böden ab etwa 2,5 m bis 3,0 m möglich, auf Anhöhen ab einer Tiefe von 4 m. Bei einer größeren Grundwasserneubildungsrate kann sich der Grundwasserstand schnell ändern (gemäß Gutachten +/- 1 m).

Das Landratsamt Fürth weist in der Stellungnahme vom 13.09.2024 darauf hin, dass, sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, es gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist und ggf. die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen sind.

5.6 Geothermie

Laut den Datensätzen des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024) liegt der nördliche Bereich (WA-Bereich im BP) des Planungsgebiets im Eignungsbereich für oberflächennahe geothermische Erdwärmennutzung durch Erdwärmekollektoren, Erdwärmesonden und möglicherweise auch Grundwasserwärmepumpen (Einzelprüfung notwendig). Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der maximalen Bohrtiefe von 20 bis 30 m. Bis 100 m Tiefe werden voraussichtlich Festgesteine durchbohrt. Der Bereich der Talsohle entlang der Pelzleinstraße eignet sich gemäß Umweltatlas Bayern für Erdwärmekollektoren sowie möglicherweise für Grundwasserwärmepumpen (Einzelfallprüfung). Erdwärmesondenanlagen sind in diesem Bereich nicht möglich. Sollte eine geothermische Nutzung des Grundwassers geplant sein, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.7 Städtebauliches Umfeld, Nutzung, Orts- und Landschaftsbild



Abbildung 10: Städtebauliche Dichte im Bestand, Grundflächenzahl, Darstellung raumstation

Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs beschränkt sich fast ausschließlich auf landwirtschaftliche Nutzung im Norden und extensiv genutzte Grünflächen im Westen mit teilweiser artenschutzrelevanter Vegetation. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind unbebaut. Entlang der Weinleite verläuft entlang der Böschung ein alter und hochgewachsener Baumbestand (vorwiegend Eichen/Quercus robur) der, zusammen mit den Heckenstrukturen im Nordosten für den Ortsrand orts- und landschaftsbildprägend ist. Im Nordosten befindet sich angrenzend zu den ortsbildprägenden Heckenstrukturen eine gärtnerisch genutzte Fläche.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich ein Wohngebiet, im Osten eine Splittersiedlung an, die jeweils vorwiegend durch Einfamilienhauscharakter und vereinzelt Hausgruppen geprägt sind. Die dominierende Dachform ist das hangparallele Giebeldach mit Dachschrägen zwischen ca. 30° und 50°. Die durchschnittliche Geschossigkeiten der Gebäude beträgt II+D. Dabei schließen die Gebäude im Nordwesten überwiegend zweigeschossig an die Straße „Am Hopfengarten“ an. Die Gebäude südlich der Straße sind mehrheitlich durch die Hanglage von der Straße aus als eingeschossig, von der Hangseite aus als zweigeschossige Baukörper wahrnehmbar. Am Ortsrand und entlang des Hangs im Osten des Geltungsbereichs schließen ein- bis zweigeschossige, einzelstehende Wohngebäude an.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) des Wohngebiets im Westen und der Splittersiedlung im Osten reichen von ca. 0,1 GRZ bis ca. 0,24 GRZ mit entsprechenden Geschossflächenzahlen (GFZ) unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Geschossigkeiten.

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich ein Mischgebiet mit vorwiegender Wohnnutzung und vereinzelt nicht-störendem Gewerbe (Trödeladen und Massage- und Krankengymnastikpraxis). Die Geschossigkeiten der Einzelhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser im Mischgebiet reichen von I+D bis II+D mit vorwiegend Giebeldächern. Im Südosten setzt sich das Mischgebiet fort, wobei die bauliche Struktur von alten, teilweise denkmalgeschützten Höfen und Nebenanlagen sowie ebenfalls durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist. Entlang der Pelzleinstraße verläuft im Südwesten des Geltungsbereichs ebenfalls ein Bereich mit Wohnnutzung und Geschossigkeiten von bis zu II+D und Giebeldächern.

5.8 Erreichbarkeit, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Markt Roßtal ist über die Staatsstraße 2409, über die Kreisstraßen FÜ 22 und FÜ 15 und über die Bundesstraße B14 gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächsten Autobahnzubringer befinden sich in ca. 14 km Entfernung in südöstlicher Richtung in Schwabach, sowie in ca. 12 km südwestlicher Richtung südlich von Heilsbronn. Der Markt verfügt über zwei Haltepunkte der S-Bahnstrecke S4 (Nürnberg Hbf- Ansbach), die im 20 bzw. 40 Minuten Takt angefahren werden. Im Gemeindegebiet verkehren die regionalen Buslinien 112, 114, 713 und 714. Roßtal wurde 2022 vorläufig als Mitgliedskommune der „Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e. V.“ (AGFK Bayern) aufgenommen, ist Teil des Radverkehrskonzeptes des Landkreis Fürth und möchte in den nächsten Jahren die Fahrradinfrastruktur mit einem eigenen Radverkehrskonzept ausbauen. Der Markt Roßtal wurde am 07.10.2025 zur „Fahrradfreundliche Kommune in Bayern“ ernannt.

Direkt im Süden des Planungsgebiets befindet sich die nächste Bushaltestation „Roßtal Frankensstraße“ sowie in ca. 600 m fußläufiger Entfernung in östlicher Richtung entlang der Kreisstraße die nächste Einkaufsmöglichkeit. Die Entfernung zum Alt- und Hauptort beträgt fußläufig ca. 450 m in südöstlicher Richtung. Das Wohngebiet im Westen des Geltungsbereichs wird derzeit über die Straße „Am Hopfengarten“ erschlossen. Die Splittersiedlung im Osten wird derzeit über den land- und forstwirtschaftlichen Feldweg „Weinleite“ erschlossen, wobei die Sparten für die Grundstücke entlang des Fuß/Wanderwegs verlaufen.

In den südlich und südwestlich angrenzenden Gebieten ist die maximal zulässige Fahrtgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt. Im Bereich Am Hopfengarten liegt zum Entwurfsstand keine Beschränkung der zulässigen Fahrtgeschwindigkeit vor.

Das Wohngebiet im Osten wird nach derzeitigem Wissensstand von der Müllabfuhr angefahren, die demzufolge im nördlichen Bereich der Weinleite auf einem Feldweg und einem privaten Grundstück wenden muss. Nach Aussage der Abfallberatung des Landratsamtes Fürth zuständigen Entsorgungsfirma können die Anwesen bzw. Splittersiedlung im Osten in der Weinleite durch die Müllfahrzeuge direkt angefahren werden. Ein Müllsammelplatz ist im Bestand nicht notwendig. Im Rahmen der Änderungen zum Wendehammer zur Entwurfsfassung sind laut Aussage LRA (Sachgebiet 13- Kreisabfallwirtschaft, E-Mail vom 27.11.2025) für die Anwesen der Splittersiedlung Standorte für Müllbehälter vorzusehen.

Das Planungsgebiet soll über eine Erweiterung der Infrastruktur „Am Hopfengarten“ (in östlicher Richtung zum Ende der Weinleite) erschlossen werden, mit einem ausgebauten Wendehammer als Abschluss im Osten sowie einer Zufahrtsstraße zur Erschließung der geplanten Wohngebiete und der angrenzenden Splittersiedlung im Osten. Da durch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen an der Weinleite aufgrund der schmalen Wegbreite von teilweise unter 3 m der Baumbestand gefährdet wäre, wurde zum Schutz der Gehölze auf eine Ringerschließung und einem Ausbau der Weinleite verzichtet. Der landwirtschaftliche Weg soll als solcher erhalten werden. Die Durchfahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden sind über die Weinleite weiterhin erreichbar.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde ein Gutachten zur verkehrlichen Beurteilung der Einmündung an der Pelzleinstraße/ Am Hopfengarten durch das Ingenieurbüro Christofori erstellt.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Baugebiet „Weinleite“ und der östlich liegenden und zukünftig durch die geplante Erweiterung der Straße Am Hopfengarten erschlossene Splittersiedlung im Osten keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Am Hopfengarten/Pelzleinstraße ergibt.

5.9 Altlasten

Laut Altlastenkataster ABuDIS des bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Anzeichen von Verunreinigungen oder Belastungen des Baugrunds vor. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg unverzüglich zu informieren.

5.10 Immissionssituation

Südlich des Planungsgebiets befindet sich ein Mischgebiet entlang der Pelzleinstraße, wodurch grundsätzlich mögliche Nutzungskonflikte in Bezug auf Lärm- und Geruchsimmissionen und der geplanten Wohnnutzung entstehen könnten. Da das angrenzende Mischgebiet im Bestand tatsächlich von Wohnnutzung geprägt ist und somit bisher keine Einschränkungen zu erwarten sind, soll im Verfahren geklärt werden, ob zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind. Von den bestehenden umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Diese Emissionen sind aus Sicht des Marktes Roßtal als ortsüblich zu tolerieren und zu dulden.

Zur Vorabschätzung der Zunahme der verkehrlichen Immissionsbelastung durch die Planung für den Bereich nördlich hinter dem Knotenpunkt Pelzleinstraße/Am Hopfengarten wurde überschlägig, auf Grundlage der vorliegenden Daten (Erhebungen, Verkehrsschätzung, Ganglinien) der verkehrlichen Beurteilung und mit Hilfe des Online-Tools „Städtebauliche Lärmfibel Online“ (www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=120, aufgerufen am 24.11.2025), die voraussichtliche Belastung durch den Verkehrslärm ermittelt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Baugebiets und der Splittersiedlung im Osten, bei einer Beschränkung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Im Gebiet Am Hopfengarten gibt es derzeit keine Beschränkung der Fahrgeschwindigkeit. Der Markt Roßtal möchte daher für das Gebiet Am Hopfengarten eine entsprechende Fahrgeschwindigkeitsbeschränkung forcieren und sieht von einer weiteren Vertiefung der Untersuchungen zum Verkehrslärm ab.

6. Ziele der Planung

Durch die Planung soll der hohen Nachfrage nach Bauland begegnet und der Bevölkerung bedarfsgerecht Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan soll dabei als baurechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dienen. Durch die bauleitplanerischen und grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zu Wald und Ausgleichsflächen) soll das behutsame Einfügen der Bausubstanz in das städtebauliche Umfeld, die Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sowie der Fortbestand der zusammenhängenden, besonderen orts- und landschaftsbildprägenden sowie artenschutzrechtlich relevanten Vegetationsstrukturen entlang der Weinleite gewährleistet werden und so der besonderen exponierten Lage am Ortsrand Rechnung getragen werden. Unvermeidbare Eingriffe werden durch die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen wirksam kompensiert.

7. Planungskonzept/ Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf zum Vorentwurfsstand des vorliegenden Bebauungsplanes sieht in den Bauflächen eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Bebauung soll dabei die städtebauliche Struktur „Am Hopfengarten“ fortführen. Zur Eingrünung dienen die Heckenstrukturen im Norden und Süden sowie die wertvollen Gehölze entlang der Weinleite, die erhalten werden sollen. So soll sich das Baugebiet behutsam in das Orts- und Landschaftsbild in exponierter Lage einfügen. Als Wendemöglichkeit ist zentral ein Wendehammer vorgesehen, mit Anschluss an die Weinleite und an die Splittersiedlung im Osten sowie zum dort verlaufenden Fußweg.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde der Vorentwurfsstand durch die Erschließungsplanung und im Rahmen der Abwägung und Würdigung der Stellungnahmen ergänzt. So wurde unter anderem der Wendehammer vergrößert, öffentliche Stellplätze und Standorte für Müllbehälter hinzugefügt und die Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst. Ebenso ergaben sich im Zuge des Entwurfsprozesses Veränderungen im Zuschnitt der Parzellen und Grundstücksgrößen.

In den südöstlichen Flächen wurde gegenüber dem Vorentwurfsstand die vorgesehene Einfamilien- und Doppelhausbebauung zugunsten der Zulässigkeit einer Reihenhausbauung geändert. Diese Entscheidung soll zum einen den übergeordneten Planungszielen (im Sinne der Umsetzung von flächensparenden, energieeffizienten Wohnformen) entsprechen, und zum anderen der Wirtschaftlichkeit sowie der Vermarktung der Grundstücke zugutekommen.

Außerdem wurde zum Entwurfsstand der Geltungsbereich angepasst. Im Westen und Süden wurden kleinere Teilflächen aus dem Geltungsbereich genommen und der Geltungsbereich dementsprechend verkleinert. (Teilbereich Fl.Nr. 396/28 und Teile der Fl.Nr. 401).



Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf Planungsstand zum Vorentwurf, Darstellung raumstation

Markt Roßtal
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan. Nr. 69 „Weinleite“



Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf zum Entwurfsstand, Variante Reihenhäuser, Darstellung raumstation

8. Notwendige Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Da das Gebiet vorwiegend der Wohnnutzung dienen soll, wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind demnach, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind wegen der Erschließungssituation und eingeschränkten Anbindung nicht zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB nach den Vorgaben des § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Dadurch soll das behutsame Einfügen von neuen Bauvorhaben in die bestehende Siedlungsstruktur sichergestellt werden. Der Planung wurde eine umfassende Bestandsanalyse vorgeschaltet, um die städtebaulichen Kennwerte des Umfelds zu ermitteln (Siehe Kapitel 5.7).

Als Grundflächenzahl wird in den Teilbereichen WA1.1, WA1.2, WA2 und WA3.1 die maximal zulässige GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,75 sowie im Teilbereich WA3.2 eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen jeweils (GRZ, GFZ) ein geringeres Maß ergibt.

Im Sinne der Höhenentwicklung der Gebäude wird im Teilgebiet WA1.1, WA1.2 und WA2 für Gebäude mit Satteldächern eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 12 m, für Gebäude mit Pultdächern eine Wandhöhe von 9,50 m als Maximalwerte festgesetzt.

Im WA3.1 und WA3.2 wird für Gebäude mit Satteldächern eine Wandhöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 9 m sowie für Gebäude mit Pultdächern eine Wandhöhe von 6,50 m als maximal zulässige Werte festgesetzt.

Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand (WH) bzw. zur Schnittlinie Oberkante Dachhaut.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist in allen Teilbereichen die Höhenlage des Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) festgesetzt. In den Teilbereichen WA1.1, WA1.2 und WA2 ist der Höhenbezugspunkt EFOK festgesetzt als höchster Schnittpunkt mit dem bergseitig (nördlich) anstehenden Gelände und maximal 15 cm darüber. Im WA3.1 und WA 3.2 ist der Höhenbezugspunkt EFOK als höchster Schnittpunkt der verlängerten nördlichen Gebäudekante mit dem Straßenhöheniveau der geplanten Erschließungsstraße sowie bis zu 90 cm darüber festgesetzt. (vgl. Systemschnitte, Planblatt).

Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung einer verträglichen Einbindung in den im Zusammenhang bebauten Bestand und in das städtebauliche Umfeld enthält der vorliegende Bebauungsplan Regelungen zu den maximal zulässigen Geschossen.

In den Teilbereichen WA1.1, WA1.2 und WA2 beträgt die maximal zulässige Geschossigkeit bei Gebäuden mit Satteldächern zwei (II) Vollgeschosse. Bei Pultdächern beträgt die maximal

zulässige Geschossigkeit in den Teilbereichen WA1.1, WA1.2 und WA2 drei Vollgeschosse (III), mit der Maßgabe, dass das zweite Obergeschoss als Staffelgeschoss mit einer einseitigen Einrückung von mindestens 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge bzw. -tiefe ausgeführt wird.

In den Teilbereichen WA3.1 und WA3.2 beträgt die maximal zulässige Geschossigkeit bei Gebäuden mit Satteldächern ein (I) Vollgeschoss. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Geschossigkeit zwei (II) Vollgeschosse, dabei muss das Obergeschoss einseitig um mindestens 1/3 der Gebäudetiefe von der Gebäudeaußenwand eingerückt sein (Staffelgeschoss).

In den Teilbereichen WA3.1 und 3.2 ist unabhängig von der Dachform ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn es sich aufgrund der Höhenlage im Gelände unter Beachtung der textlichen Festsetzung 2.3 ergibt. Zur detaillierten Darstellung der Höhenfestsetzungen und Ausführung siehe Systemschnitte.

8.3 Bauweise, Baugrenzen, Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen

Bauweise

In den Teilbereichen WA1.1, WA1.2 und W3.1 sind im Sinne eines behutsamen Einfügens in den Bestand und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. In der offenen Bauweise werden die Gebäude grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Um auch flächensparende, klimagerechte und energieeffiziente Wohnformen in der Planung zu berücksichtigen, sind außerdem im Teilbereich WA2 und WA3.2 neben Einzelhäusern und Doppelhäusern auch Reihenhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Baugrenzen

Die zeichnerischen Festsetzungen definieren gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten bebaubaren Grundstücksflächen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von Gebäuden oder Gebäudeteilen, mit Ausnahme von Terrassen nicht überschritten werden. Sie sind vom Markt Roßtal so gewählt, dass die städtebaulichen Ziele (harmonisches Einfügen) durch ein Mindestmaß an Einschränkungen erreicht werden können, aber dennoch den Bauherren weiterhin eine Flexibilität in der Anordnung der Baukörper ermöglicht wird. Es gelten die Bestimmungen zu den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Stellplätze, Carports gemäß § 12 BauNVO

Zum Schutz vor Baumfall und zum Schutz der Gehölze gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dürfen Anlagen wie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten zwar außerhalb der Baugrenze, aber nicht innerhalb des Schutzabstandes von 5 m zu den gemäß saP zu sichernden Gehölzen in den Teilbereichen WA2, WA3.1 und WA3.2 errichtet werden. Zu den Festsetzungen zur Gestaltung und zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze siehe Kapitel 8.4 örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen.

Zur Verbesserung der Parksituation und zur Entlastung des Parkdrucks auf die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen enthält der Bebauungsplan zeichnerische Festsetzungen zu den Standorten von öffentlichen Stellplätzen.

Terrassen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Terrassen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis insgesamt 30 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Tiefe von Terrassen darf maximal 5 Meter betragen.

Als Baustein für eine nachhaltige städtebauliche Klimaanpassung und zur Stärkung der regionalen Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern ist die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieranlagen mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt. Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung der Splittersiedlung im Osten enthält der Bebauungsplan im östlichen Bereich der Verkehrsflächen, angrenzend zum Wendehammer zeichnerische Festsetzungen zu den Standorten für Müllbehälter.

8.4 Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne eines behutsamen Einfügens in das städtebauliche Umfeld unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Nebenanlagen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld und an den gestalterischen Zielsetzungen des Marktes Roßtal. Des Weiteren sind die örtlichen Bauvorschriften des Marktes Roßtal zu beachten.

Gestaltung der Baukörper

An- und Vorbauten (z.B. Erker) innerhalb der Baugrenze sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptkörper wie folgt unterordnen: Der First von Anbauten und Dachaufbauten muss mindestens einen Meter unter dem Hauptfirst liegen. Wintergärten sind zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung. Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Zulässige Dachformen sind Pultdächer und symmetrische Satteldächer. Bei Satteldächern sind Neigungen zwischen 30° und 48° zulässig, bei Pultdächern eine Neigung von mindestens 10°. Die Dacheindeckung hat in rot- bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen. Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Gauben sind zulässig. Die maximale Gaubenbreite beträgt ein Drittel der Dachlänge. Dächer von Gauben und Anbauten sind in Material und Farbe an das Hauptdach anzugleichen oder als Metalldeckung auszuführen. Unbeschichtete Kupfer- Zink- oder Bleiflächen sind nicht zulässig.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig (mögliche Bepflanzung gem. Pflanzliste Dachbegrünung siehe Anhang).

Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Carports

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung zur Regelung des Stellplatzbedarfs (Stellplatzsatzung) des Marktes Roßtal. Darüber hinaus setzt der vorliegende Bebauungsplan folgende Gestaltungsrichtlinien fest:

Um den öffentlichen Verkehr und die eingeschränkte Parkplatzsituation in der Erschließungsstraße „Am Hopfengarten“ nicht weiter zu belasten und um Stellplätze für Besucher außerhalb des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes und über die geplanten öffentlichen Stellflächen im Norden des Wendehammers hinaus, zu gewährleisten, muss der Abstand der Vorderseite von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 4 m betragen. Aus den gleichen Gründen darf der erforderliche Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen durch Einfriedungen nicht beschränkt werden.

Um das Orts- und Landschaftsbild langfristig harmonisch zu entwickeln und um eine im städtebaulichen Kontext verträgliche Stadtentwicklung zu sichern, werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Garagen, Carport und Stellplätzen ergänzend zu den Regelungen der Stellplatzsatzung getroffen:

Bei angrenzenden Garagen und überdachten Stellplätzen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze hat sich der Zweitbauende im Profil, in Dachform und Dachneigung dem Erstbauenden anzupassen. Maßgeblich ist der/die zuerst beantragte überdachte Stellplatz oder Garage. Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Das Errichten von Blechgaragen ist unzulässig. Des Weiteren gelten die Regelungen der GaStellV i.V.m. der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Aufgrund ökologischer, klimatischer und stadtgestalterischer Zielsetzungen werden folgende Festsetzungen hinsichtlich Garagen, Carport und Stellplätzen ergänzend zu den Regelungen der Stellplatzsatzung getroffen:

Flachdächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung oder mit Photovoltaik-Modulen auszustatten. Die Dachaufbauten sind konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss bei intensiver Dachbegrünung mindestens 15 cm stark sein, bei extensiver 8 cm. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen bei Dachbegrünungen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind: erforderlichen Dachdurchdringungen und notwendige technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Hauszüge) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen bzw. Pflaster mit offenen Fugen auszuführen; sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und Geländegestaltung

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen, Stützmauern und zur Geländegestaltung:

Im WA1.1 und WA1.2 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,7 m, im WA2 bis zu 1,4 m und im WA3.1 und WA3.2 bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen jeweils mit Erdböschungen überwunden werden. Stützmauern sind als Natursteinmauern zulässig. Betonstützmauern sind nur ausnahmsweise mit entsprechender Hecken- oder Rankenbepflanzung zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Diese sind nur im Bereich von 5 m um das Gebäude bzw. die Garagen zulässig. Das um die Gebäude liegende Gelände ist hierbei so zu modellieren, dass das Niederschlagswasser aus dem Umfeld abfließen kann, und, dass das Bauwerk durch abfließendes Niederschlagswasser nicht durchnässt werden kann.

Zur Einfriedung sind Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe bis 1,20 m über Oberkante Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. An den nicht öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür ist zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Außerdem soll daher ein durchgehender Zaunsockel vermieden und der Bordstein alle 20 m abgesenkt werden.

8.5 Hinweise

Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, zu Grund- und Hangwasser sowie zu Starkregenereignissen

Die Hinweise beinhalten die Vorgaben gemäß § 55 Abs. 2 WHG, Niederschlagswasser ortsnah in den Untergrund versickern (§ 55 Abs. 2 WHG), soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll soweit möglich auf dem Grundstück versickert werden. Es ist nicht zulässig, Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal zu leiten. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

Es wird auf die Setzungs- und Hebungsempfindlichkeit des Baugrunds, sowie auf mögliche großräumige Senkungen, mögliche Staunässe, mögliches Vorkommen von betonfeindlichem Wasser, mögliche notwendige Gründungsmaßnahmen und mögliche eingeschränkte Befahrbarkeit hingewiesen. Es ist mit dem Auftreten von Grund- und Schichtenwasser zu rechnen. Auf möglichen Wasserzufluss wird hingewiesen. Es wird empfohlen, zum Schutz gegen Grund-, Schichten- und Oberflächenwasser wasserundurchlässige Wannen und gesicherte Lichtschächte auszubilden bzw. konstruktive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden zu ergreifen (siehe auch Baugrundgutachten). Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Landratsamt Fürth). Der Bauherr hat vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Fürth zu beantragen. Permanente Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

Es wird auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ hingewiesen. Diese ist unter anderem online auf der Website des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter der Adresse www.bbsr.bund.de öffentlich einsehbar. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf mögliche Staunässe im Bereich der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird hingewiesen.

Hinweise zum Baugrund / Zur Gründung

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine Flachgründung nur kaum oder mäßig geeignet. Die unter der Geländeoberfläche in ca. 1 m anstehenden Festgesteine stellen ein ausreichend bis zumeist guten Baugrund dar. Allerdings können zum Lösen des Festgesteins Sondermaßnahmen nach DIN18300 notwendig werden.

Es ist auf eine frostsichere Einbindetiefe von 1,05 m zu achten.

Nicht unterkellerte Bauwerke sind gem. der Empfehlungen des Baugrundgutachtens gegen Bodenfeuchte zu schützen. Der Einbau einer Drainage gem. der Empfehlungen des Baugrundgutachtens ist zu prüfen. Zum Schutz unterkellelter Bauwerke sollen Maßnahmen gem. der Empfehlungen des Baugrundgutachtens ergriffen werden. **Da lokal Abweichungen hinsichtlich der**

Eignung des Baugrunds möglich sind, wird für die Gründung privater Bauwerke eine Baugrunduntersuchung dringend empfohlen. Es wird zudem dringend empfohlen, Nebenanlagen flexibel mit dem Hauptgebäude zu verbinden, da sich sonst Schäden (z.B. Risse) abzeichnen können. Treppenaufgänge sollten bewegungs- und setzungssicher angeschlossen werden.

Beim Einrichten der Baugruben sind die Vorgaben der DIN 4123 zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Böden können unter ungünstigen Umständen unter dem Einfluss dynamischer Belastung (z.B. Erschütterung/Verdichten des Untergrundes) ihre Standfestigkeit verlieren. Dies wird durch feuchte Böden verschärft. Regelmäßige und engständige Kontrollen sind durchzuführen. Bei der Untersuchung des Baufensters ist bei den Grundstücken, die dichter an einem Abhang liegen, auf die talwärtige Seite zu achten, da der Baugrund hier gering tragfähig sein kann.

Weitere Details und Empfehlungen zur baulichen Ausführung, zum Baugrund und zu den Gründungen siehe Baugrunduntersuchung (Geologie Veith vom 30.08.2023).

Hinweise zum Mindestabstand bei Neupflanzungen

Für Neupflanzungen wird auf die gesetzlichen Grenzabstände hingewiesen.

Die Abstände gemäß "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 ist zu beachten. Diese ist unter anderem online auf der Website des FGSV Verlags unter der Adresse www.fgsv-verlag.de öffentlich einsehbar.

Hinweise zu Bäumen im Bestand, zur Baumfallzone sowie zum Schutz der städtebaulichen Waldfunktionen

Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der Grenze des Geltungsbereiches mehrere Bäume im Bestand. Unter Beachtung der wichtigen mikro- und makroklimatischen Funktion der Gehölze im Siedlungsbereich sowie der schützenswerten orts- und landschaftsbildprägenden Eigenschaft ist der Erhalt des Waldes in Struktur und Dichte vor Ort aus Sicht des Marktes Roßtal im Sinne des Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG von erheblichem öffentlichem Interesse.

Für die angrenzenden Grundstücke wird auf die Gefahr durch herabfallende Bäume oder Baumteile (Baumfallzone) hingewiesen. Die Bemessung der Baumfallzonenbereiche bezieht sich auf den vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) eine Gesamtbreite von 25 m. Im Bereich der Baumfallzone sollten bei der Neuerrichtung von Gebäuden von den Eigentümern bauliche Maßnahmen zur Abwehr von Personenschäden (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) ergriffen werden.

Hinweise zum Immissionsschutz und Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt (ca. 1 km) der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Das in der Anlage der Begründung beigefügte „Merkblatt Bebauungspläne“ der Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth ist zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe die folgende Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet gelten:

Tags (06:00-22:00): 55 db(A),

Nachts (22:00-06:00): 40 db(A)

Von den bestehenden umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Diese Emissionen sind zu tolerieren und zu dulden.

Hinweise zum Bodenschutz

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach §§ 6-8 BBodSchV und DIN 19731 wird hingewiesen. Weitere Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial sind in der gleichnamigen Broschüre des LfU (2022) online unter www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm sowie im Baugrundgutachten einzusehen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen/organoleptische Auffälligkeiten gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg unverzüglich zu informieren.

Hinweise zum Denkmalschutz und zu Bodenfunden

Alle mit der Durchführung eines Bauprojektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Boden- und Baudenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG (Art. 7, Abs. 1, Art. 8, Abs. 1, 2 BayDSchG).

Hinweise zur Nutzung von Geothermie

Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand lt. UmweltAtlas Bayern möglich. Erdwärmekollektoren sind in der Regel nicht genehmigungspflichtig. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nach derzeitigem Kenntnisstand lt. UmweltAtlas Bayern bis zu einer Bohrtiefe von maximal 20-30 m möglich. Grundwasserwärmepumpen sind am Standort aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Situation nicht möglich. Sollte eine geothermische Nutzung des Grundwassers geplant sein, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für den Bau und Betrieb von (Grundwasserwärmepumpenanlagen und) Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VWWas) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen sind die unteren Wasserbehörden (Landratsamt, Umweltamt). Die

Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG).

Hinweise gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)

Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden.

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

8.6 Belange von Natur und Landschaft – Grünordnung

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 BNatSchG auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Gesundheit und Leben des Menschen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen im besiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts unter Einbezug der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gesichert werden. Ebenso soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden. Demnach sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen bei der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

8.6.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Büro für Artenschutzgutachten (Markus Bachmann), 2022). Geprüft werden hierbei die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, außerdem die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Rahmen der Kartierungen der saP wurde das Untersuchungsgebiet auf die Artengruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien geprüft. Vorkommen von Fledermäusen sind möglich – Nahrungshabitate in den Gehölzstrukturen, Quartiere innerhalb der Siedlung. Hinsichtlich der Artgruppe Vögel wurden im Untersuchungsraum verschiedene Arten nachgewiesen. Brutstätten von Haus- und Feldsperling befinden sich an Gebäuden des angrenzenden Siedlungsbereichs. Dorngrasmücke und Goldammer wurden lt. saP nur einmal kartiert, weshalb kein aktuelles Brutrevier im Untersuchungsgebiet zu vermuten ist. Von der Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat ist auszugehen. Feldlerchen kommen im Umfeld vor, im direkten Vorhabensgebiet wurde allerdings kein Feldlerchenrevier nachgewiesen. Ein solches ist aufgrund der Siedlungsnähe auch nicht zu erwarten. Im Rahmen des Baumgutachtens wurden nicht weiter definierte Habitatstrukturen (Vogelnester) festgestellt. Die Details sind dem jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden und vorzubeugen, sind gemäß saP folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Die Gehölze im Geltungsbereich und in dessen Umfeld sind bei der Planung, im Rahmen der Bauarbeiten und dauerhaft in ihrer Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für in und an Hecken brütende Vogelarten der (halb-) offenen Landschaft sowie als Jagdstrukturen für Fledermäuse zu erhalten. Zu den Gehölzen ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit überbaut werden. Eine Nutzung als Garten ist zulässig.
- Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in und an den Gehölzstrukturen im Geltungsbereich und in dessen Umfeld ist bei der Planung und im Rahmen der Bauarbeiten zu vermeiden. Dazu dürfen direkt an Hecken angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, sind ortsfeste Zäune mit einem Puffer von 3 m zum schützenden Bereich zu installieren.
- Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen.
- Um Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist bei der geplanten Eingrünung des Baugebietes Folgendes zu beachten: Die Gehölze sind locker stehend und maximal zweireihig zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind heimische, kleinwüchsige Arten zu bevorzugen.
- Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017)
- Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist bei Bauarbeiten auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten

- Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung bei der Planung, im Rahmen der Bauarbeiten und dauerhaft zu beachten:
 - Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Höhe der Leuchten ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
 - Um die Blende- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Weitere gemäß saP erforderliche CEF-Maßnahmen (artenschutzrechtliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) die vor dem eigentlichen Eingriff, möglichst frühzeitig umzusetzen sind, werden im Kapitel 8.6.3 vertieft beschrieben.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht entgegen. Die Maßnahmen sind allesamt im Bebauungsplan festgesetzt.

8.6.2 Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft im Sinne einer klimaangepassten, standortgerechten städtebaulichen Entwicklung mit minimalen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie zur Sicherstellung der Durchgrünung und Gliederung des Baugebietes werden weitere grünordnerischen Maßnahmen durch den Bebauungsplan festgesetzt:

Zur Förderung heimischer und standortgerechter Arten ist die Pflanzung von Nadelgehölzhecken nicht zulässig.

Zur Förderung der Böden der Baugebiete und zur Sicherung einer grundsätzlichen ökologischen Funktionsfähigkeit sind Kies- und Schottergärten ausgeschlossen.

Zur Verbesserung der Durchgrünung im Sinne der Verbesserung des Stadtklimas und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum gemäß Artenliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Diese Maßnahme dient auch der Förderung der lokalen Biodiversität und des Artenvorkommens. Außerdem sind aus bereits erwähnten Gründen die Baugrundstücke, soweit sie nicht als Gebäude, Terrassen- oder Zuwegungsflächen benötigt werden, unbefestigt zu halten und gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu gestalten (vgl. Pflanzliste).

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung sind sämtliche zum Schutz erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger / Baumpflegebetrieb festzulegen und durchzuführen.

8.6.3 Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen

Um langfristig die Wirksamkeit der Maßnahmen bezüglich der Anforderungen der entsprechenden Vogelarten im Hinblick auf die multifunktional wirksamen CEF-Maßnahmen zu gewährleisten, wurden folgende Pflege – und Entwicklungsmaßnahmen für die Ausgleichsflächen als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Die festgesetzten CEF-Maßnahmen auf **Ausgleichsfläche A** sind mit dem Entwicklungsziel „Heckenstruktur mit angrenzender Rohboden Sukzessionsfläche“ zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung der Ausgleichsfläche erforderlich:

Ersteinrichtung | Herstellung

Hecke: Pflanzung einer lockeren dreireihigen Heckenstruktur (heimisch, gem. Pflanzliste). Die Pflanzung hat streifenförmig zu erfolgen, muss dreireihig und locker sein. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten mit einem Anteil dornenbesetzter Arten (30 % z.B. Heckenrose/Weißdorn) auszuwählen (verbindliche gem. Pflanzliste Sträucher / Gehölze 2. Ordnung siehe Begründung)

Rohboden-Sukzessionsfläche: Oberbodenabtrag, ggf. Einsaat autochtones Saatgut (heimisches Saatgut UG 12 - Fränkisches Hügelland - Feldrain und Saum) auf Teilflächen

Pflege | Entwicklung

Hecke: Alle Gehölze sind ausreichend zu wässern und vor Verbiss zu schützen, Abschnittsweiser Rückschnitt (Auf-den-Stock-setzen) alle 10 Jahre, ca. 15 – 20 cm über dem Boden, abschnittsweise Mahd der Säume alle 1– 3 Jahre, Verzicht auf die Durchführung von Pflegemaßnahmen während der Nist- und Brutzeiten (1. März – 30. September), Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen

Rohboden-Sukzessionsfläche: alle 1-3 Jahre abschnittsweise Mahd und Umbruch von Teilflächen, Mahdgut ist abzuräumen, in den ersten 5 Jahren ist ein Schröpfschnitt zugelassen, stehenlassen von Altgrasbereichen, hierbei keine Bodenbearbeitung in der Zeit während der Nist- und Brutzeiten (1. März – 30. September)

Die festgesetzten CEF-Maßnahmen auf **Ausgleichsfläche B** sind mit dem Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland“ zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung der Ausgleichsfläche erforderlich:

Ersteinrichtung | Herstellung:

Einsaat autochtones Saatgut (heimisches Saatgut UG 12 - Fränkisches Hügelland - Grundmischung o. Magere Mischung)

Pflege | Entwicklung:

Ein- bis zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr ab 1. Juli mit anschließender Mahdgutabfuhr, alternativ extensive Beweidung mit Schafen, keine Düngung, kein Mulchen und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

8.6.4 Naturschutzfachliche Bestandsaufnahme, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsflächen und -Maßnahmen

Zur Bewertung von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) wurde eine Bestandsaufnahme und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß den Vorgaben der Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft (BayKompV) und dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr erstellt (Übersicht Eingriff Siehe Abbildung 12). Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich in Teil II, Umweltbericht.

Der Bestand im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans ist als Ackerfläche (A11) einzustufen. Die Gehölze entlang der Weinleite wurden als heimische Heckenstrukturen (B112) mit hohen Eichen sowie Schlehen, Weißdorn und Hasel im Unterholz aufgenommen. Die Weinleite wurde als landwirtschaftlicher Weg (V11), der Zufahrtsbereich zur Splittersiedlung im Osten als versiegelte Verkehrsfläche (V12) erfasst. Die Grünfläche im Osten wurde im oberen Teil als arten- und kräuterreiche Wiese (G212), im unteren Bereich an der Böschung als mäßig extensiv bis extensiv genutztes, brachgefallenes Grünland (G215) eingestuft.

Im Eingriffsbereich der geplanten Straße wird von einer Vollversiegelung und demnach von einem Eingriffsfaktor von 1 ausgegangen (vgl. Abbildung 13, rot)

Im Eingriffsbereich der Bauflächen wird der Eingriffsfaktor gemäß der Baugrenzen mit der jeweilig geplanten GRZ bewertet. Dies entspricht im WA1.1, WA1.2, WA2 und WA3.1 einer Eingriffsschwere von 0,3 (vgl. Abbildung 13, blau) und im WA3.2 von 0,35 (vgl. Abbildung 13, grün).



Abbildung 13: Darstellung Bewertung Bestand und Eingriff, Darstellung raumstation

Gemäß der Bilanzierung sind insgesamt 9.124 Wertpunkte zu kompensieren (vgl. Abbildung 14)

Zudem sind laut saP als artenschutzrechtliche, zeitlich vorgezogene (CEF) Ausgleichsmaßnahme insgesamt 0,2 ha heimische Heckenstruktur mit angrenzender Rohboden-Sukzessionsfläche herzustellen. Die Pflanzung hat gemäß streifenförmig zu erfolgen, muss gemäß saP einreihig und locker sein. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten mit einem Anteil dornenbesetzter Arten (30 % z.B. Heckenrose/Weißdorn) auszuwählen. Die genaue Ausgestaltung der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wurden im Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und angepasst.

	Code	Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstypen Bewertung der Schutzgüter	Eingriffsfläche m²	Wertpunkte	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
Eingriffsschwere 1 (rot)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	994	2	1	1.988
	V12	Verkehrsflächen, befestigt	115	1	1	115
	V11	Verkehrsflächen, versiegelt	49	0	1	0
	B112	Hecken und Gehölzstrukturen	209	10	1	2.090
Eingriffsschwere 0,3 (blau)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	3.509	2	0,3	2.105
	G212	Arten- und Kräuterreiche Wiese	687	8	0,3	1.649
Eingriffsschwere 0,35 (grün)	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	1.681	2	0,35	1.177
Summe beeinträchtigte Fläche			7.244	Summe Bedarf Wertpunkte		9.124

Abbildung 14: Bewertung Kompensationsbedarf, Darstellung raumstation



Abbildung 15: Karte Bewertung Kompensationsumfang, Darstellung raumstation

Die Aufwertungen dieser Flächen entsprechen in der Summe einem Kompensationsumfang von 11.322 Wertpunkten (siehe Abbildungen 15,16) und beinhalten den mit der UNB abgestimmten 1:1 Ausgleich für Teile des betroffenen Biotops von 2.090 WP.

Dem Eingriff von 9.124 WP stehen somit Kompensationsmaßnahmen von 11.322 WP entgegen.

Die Überkompensation von 2.198 WP ergibt sich durch die notwendige Flächengröße für den Artenschutz ausgleich gemäß saP. Der Überschuss soll dem Ökokonto des Marktes Roßtal gutgeschrieben werden.

Entsprechend der abgestimmten Ermittlung und Bewertung des Kompensationsbedarfs werden dem Eingriff durch den Bebauungsplan Teilflächen der Fl.Nrn. 396/28, 397/10, 400 und 1053/1, Gemarkung Roßtal, als interne Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind als Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zur Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope multifunktional wirksam.

Gemäß der erforderlichen CEF-Maßnahme laut saP werden Teilflächen von 1168 m² der Fl.Nr. 400, von 39 m² der Fl.Nr. 397/10, von 168 m² der Fl.Nr. 1053/1 sowie eine Teilfläche von 625 m² der Fl.Nr. 396/28, alle Gemarkung Roßtal, als interne Ausgleichsfläche zugeordnet.

Es ist kein weiterer Ausgleich notwendig.

Ausgangszustand des Schutzguts Code Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche			Wert- punkte	aufzu- wertende Fläche, m²	Prognosezustand der Fläche nach 25 Jahren			Aufwertung durch die Kompensations- maßnahme in Wertpunkten - Prognosezeitraum: 25 Jahre	Kompensationsumfang in Wertpunkten
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker		2	261	B112	Mesophile Feldgehölze mit einheimischen, standortgerechten Arten, 30% Dornenanteil	10	8	2.090
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker		2	569	B112	Mesophile Feldgehölze mit einheimischen, standortgerechten Arten, 30% dornenanteil	10	8	4.552
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker		2	545	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren mit niedriger, lückiger Vegetation	6	4	2.180
G215	extensives Grünland, brachgefallen		7	625	G214	Artenreiches Extensivgrünland (-1=11)	12 (-1=11)	4	2.500
Summe Fläche, m²				2.000	Summe Wertpunkte Aufwertung*				11.322

Abbildung 16: Ermittlung Kompensationsumfang

9. Auswirkungen der Planung, Planungsalternativen

Im Zuge der Vorplanungen des Bebauungsplans wurde mehrere Planungsalternativen geprüft und nach den folgenden Gesichtspunkten bewertet:

Zunächst wurden die Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklungspotenziale und dargestellten Flächen im FNP überprüft. Der im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zur Überplanung vorgesehenen Bereich ist hierbei nicht enthalten. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern im Sinne des Flächen- und Leerstandsmanagements hat keine positive Antwortquote erzielt. Aufgrund der fehlenden bzw. unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten auf den im FNP dargestellten Flächen können diese Flächenpotenziale der nun vorliegenden Planung nicht entgegengehalten werden. Da sich keine Flächenpotenziale zum Zeitpunkt des Verfahrens gemäß FNP mobilisieren lassen und sich durch die Bedarfsermittlung des Marktes weitere Bedarfe bis 2042 ergeben, ist die vorliegende Planung aus Sicht des Marktes als erforderlich anzusehen. Die zur Baulandausweisung ausgewählte Fläche ist bereits von drei Seiten durch Bebauung umgeben, die Erschließung kann durch die Weiterführung der bereits angrenzenden Straße „Am Hopfengarten“ ohne maßgebliche zusätzliche Flächenbedarfe bei der Erschließung realisiert werden. Aufgrund dieser guten Ausgangssituation und dem Fehlen von ähnlich gut geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten als weniger geeignet eingestuft und die Planung im Bereich der „Weinleite“ weiterverfolgt. Daher wurde von einer Nullvariante abgesehen und sich für den vorliegenden Geltungsbereich entschieden. Der Flächennutzungsplan soll daher angepasst werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Weinleite weiterhin als landwirtschaftlicher Weg erhalten und die bestehenden Gehölze gemäß den Darstellungen im FNP als Wald festgesetzt. Von einer möglichen Ringschließung über die Weinleite und dem dann notwendigen Ausbau wurde vom Markt Roßtal zu Gunsten des Schutzes des wertvollen Baumbestands abgesehen und sich für die vorliegende Erweiterung der Erschließungsstraße „Am Hopfengarten“ und dem notwendigen Wendehammer entschieden.

Als alternativer Planungsansatz wurde auch der Einbezug der östlich liegenden Splittersiedlung im Sinne einer Erweiterung des Geltungsbereichs und der Erschließungsstraße „Am Hopfengarten“ bis zur östlichen Grenze der Splittersiedlung untersucht. Aufgrund des Verlaufes der bestehenden Erschließung in der Splittersiedlung über Privatgrundstücke sowie dem Vorhandensein von Nebenanlagen ist eine Verlängerung der geplanten Erschließung bis zum Ende der Splittersiedlung faktisch nicht möglich, da die Mindeststandards für die Straßenbreite und den dann notwendig werdenden zusätzlichen Wendehammer nicht realisiert werden können und die notwendigen Flächen sich nicht im Eigentum des Marktes Roßtal befinden. Zudem möchte der Markt Roßtal die bestehende Gemengelage (Erschließung über private Grundstücke, landwirtschaftliche Flächen) bzw. eine Verfestigung/ Erweiterung der Splittersiedlung nicht fördern. Da geplant ist, die Herstellung der Erschließungsanlagen über einen Erschließungsträger abzuwickeln, der die Erschließungsanlagen auf seine Kosten herstellt, seinen Aufwand vollumfänglich durch den Verkauf der Baugrundstücke deckt und so kein Herstellungsaufwand beim Markt Roßtal verbleibt, sind für die angrenzenden Grundstücke der Splittersiedlung keine Erschließungsbeiträge zu erheben.



Abbildung 17: Entwurfsvariante Wendehammer im Osten

Zur Sicherung der Erschließung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ist die Weiterführung der Straße Am Hopfengarten notwendig, daher wird diese bis zum Beginn der Splittersiedlung fortgeführt. Im Bereich östlich des Wendehammers, in dem der Straßenverlauf hauptsächlich der Erschließung der bestehenden Splittersiedlung dient, ist die Straßenbreite auf Wunsch des Marktes Roßtal auf das notwendige Maß beschränkt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich der Markt Roßtal aufgrund der größeren Verkehrsfläche und dementsprechend höheren notwendigen Erschließungsaufwands sowie, unter Beachtung der Mehrfacherschließungsthematik ebenso gegen eine Planungsvariante mit Wendehammer am Übergang zur Splittersiedlung entschieden (siehe Abbildung 17). Wie in Kapitel 7 beschrieben, wurde im Zuge der Planungen zur Entwurfsfassung und im Prozess der Abwägung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen der Vorentwurfsstand geändert und sich durch den Markt Roßtal zugunsten der vorliegenden Planung, die auch eine Reihenhausbebauung ermöglichen soll, entschieden (Variante Doppelhäuser und Einzelhäuser Stand zum Vorentwurf vgl. Abbildung 18).



Abbildung 18: Städtebaulicher Entwurf zum Vorentwurf

Außerdem wurde zum Entwurfsstand der Geltungsbereich angepasst. Im Westen und Süden wurden kleinere Teilflächen aus dem Geltungsbereich genommen und der Geltungsbereich dementsprechend verkleinert. (Teilbereich Fl.Nr. 396/28 und Teile der Fl.Nr. 401).

Zu den Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB siehe Teil II Umweltbericht im folgenden Kapitel der vorliegenden Begründung.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Das Verfahren der Umweltprüfung untersucht frühzeitig die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und den Menschen, indem die erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange analysiert und bewertet werden (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung). Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung gültigen Fassung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Planung

Der Markt Roßtal plant zur Schaffung von Wohnraum die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet mit ca. 0,9 ha Bau- und Verkehrsfläche. Details siehe Teil I der Begründung.

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan werden Festsetzungen getroffen und Hinweise gegeben, die hinsichtlich ihrer Wirkung im Umweltbericht berücksichtigt werden. Die Beschreibung der im Rahmen des Vorhabens getroffenen Festsetzungen und Hinweise und deren Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht im Zuge der Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Kapitel 4). Weitere Details zu den Zielen, den getroffenen Festsetzungen und Hinweisen siehe Begründung zum Bauleitplanverfahren (siehe Teil I der Begründung).

1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Gemäß Markt Roßtal wurden für die bereits im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche die Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft abgeprüft. Hieraus ergab sich, dass aktuell keine potenziellen Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnflächenbedarfs verfügbar sind und dementsprechend neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen. Die zur Baulandausweisung ausgewählte Fläche ist bereits von drei Seiten durch Bebauung umgeben, die Erschließung kann durch die Weiterführung der bereits angrenzenden Straße „Am Hopfengarten“ ohne maßgebliche zusätzliche Flächenbedarfe bei der Erschließung realisiert werden. Aufgrund dieser guten Ausgangssituation und dem Fehlen von ähnlich gut geeigneten Flächen zur Baulandentwicklung wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten als weniger geeignet eingestuft und die Planung im Bereich der „Weinleite“ weiterverfolgt. Im Verlauf des Planungsprozesses ergaben sich, auch auf Grund der Würdigung von eingegangenen Stellungnahmen, Änderung zur Entwurfsplanung. Die Maßgeblichen Änderungen betreffen insbesondere die Vergrößerung des Wendehammers, öffentliche Stellflächen, Ausgleichsflächen sowie die Ermöglichung einer flächensparender Reihenhausbauung.

Details siehe auch Teil I der Begründung (Kapitel 9).

2. Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum) und weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können.

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Die Umweltprüfung wurde in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse und basierend auf dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, 2006) verbal-argumentativ durchgeführt. Die Umweltprüfung stützt sich auf die Erfassung der relevanten Aspekte des Umweltzustands innerhalb des Geltungsbereiches und in dessen Wirkraum. Geprüft wurden die Belange gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 (a-i) BauGB, die hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit unter Einbezug der Vorbelastungen bewertet wurden, sowie die Einhaltung der ergänzenden Vorschriften gemäß § 1a BauGB.

Für die Umweltprüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des näheren Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen und externe Fachgutachten ausgewertet (ABSP, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baumgutachten, Baugrundgutachten, verkehrstechnische Beurteilung des Knotenpunktes Am Hopfengarten/Pelzleinstraße, überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Verkehrslärms). Als weitere Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, öffentlich zugängliche Informationen in den Online-Portalen BayernAtlas, FIS-Natur und UmweltAtlas Bayern sowie Angaben der Fachbehörden verwendet (sh. Literatur- und Quellenverzeichnis, Kapitel IV).

Die Auswirkungen des Vorhabens werden der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenübergestellt, woraus sich das verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose ergibt. Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB, Anlage 1 werden ergänzend und zusammenfassend die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 (a-i) BauGB dargelegt. Hierzu sind (soweit möglich) insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge der in Anlage 1 zum BauGB Abs. 2b) aa-hh genannten Punkte.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Verfahrensverlauf sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen (BNatschG, BayNatschG), dem Immissionsschutzgesetz (BImSchG), den Abfall- und Wasserhaushaltsgesetzen (WHG) und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden im vorliegenden Fall die folgenden Vorschriften, Planungen und deren Zielsetzungen berücksichtigt:

Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern)

Berücksichtigte Ziele: 1.1.1, 1.1.2, 3.2, 3.3, 6.2.1, 7.1.6

Berücksichtigte Grundsätze: 1.1.1, 1.1.3, 1.2.2, 1.3.1, 1.3.2, 2.2.5, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.3, 4.2, 5.4.1, 5.4.2, 6.1.1, 6.2.1, 7.1.1, 7.1.4, 7.1.6, 7.2.5

Regionalplan (Regionalplan Nürnberg, Region 7)

Berücksichtigte Ziele/Grundsätze: 2.1.4, 2.2.3, 2.3.1.4, 2.3.2.1, 3.1, 6.2.2.1, 6.2.2.2, 7.1.1, 7.1.2.5, 7.1.3.5, 7.1.4.1, 7.1.4.2

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch die Integration eines Grünordnungsplanes und den in diesen getroffenen Festsetzungen sowie durch im Rahmen der saP festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Verfahren berücksichtigt. Die Belange der europarechtlich geschützten Arten wurden durch Prüfung des Bezugs zu Natura2000 Gebieten berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch Hinweise zum Schallschutz berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wurde durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächen- aufbauten zur flächigen Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers berücksichtigt.

Das Bodenschutzgesetz wurde durch Hinweise zur Beachtung der geltenden Vorschriften und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (siehe auch § 6-8 BBodSchV), getroffen, auch auf die Meldepflicht für Bodenfunde an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen.

Das Landesentwicklungsprogramm (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, 2023) wurde durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum (Z/G 1.1.1, G 1.2.2, G 2.2.5, G 3.1.1, Z 3.2) in teilweise flächensparenden Wohnformen (Reihenhäuser), durch die Integration eines Grünordnungsplans, dem Erhalt des Klima- und erholungswirksamen Waldbestandes und dem Erhalt und der Wiederherstellung von durchgängigen Biotopstrukturen an der „Weinleite“, der Integration von Vermeidungsmaßnahmen und der Festsetzung zu Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Z 1.1.2, G 1.3.1, G 1.3.2, G 5.4.1, G 5.4.2, G 6.1.1, Z/G 6.2.1, G 7.1.1, G 7.1.4, Z/G 7.1.6) der Siedlungsanbindung (G 1.1.3, G 3.1.1, G 3.1.2, Z/G 3.3, G 4.2) und Hinweisen zu Grundwasser, Hangwasser und Starkregen (G 7.2.5) berücksichtigt.

Die Ziele des Regionalplans wurden durch die dauerhafte Sicherung der Waldfläche und der Wiederherstellung der Biotopvernetzung an der Weinleite (2.1.4, 2.3.1.4, 2.3.2.1, 7.1.2.5, 7.1.3.5, 7.1.4.1) der Konzentration der Siedlungsentwicklung im Hauptort (2.2.3) die bedarfsgerechte Siedlungsausweisung unter Einbezug der Innenentwicklungspotentiale im Markt Roßtal, die Siedlungsanbindung, die Entwicklung eines strukturreichen Ortsrandes und den Erhalt und die Schaffung von Grünstrukturen (3.1, 7.1.4.1) durch Festsetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie (6.2.2.1, 6.2.2.2) sowie durch die Integration eines Grünordnungsplans und Umweltberichtes (7.1.1) berücksichtigt.

Liste der Fachbeiträge und Grundlagen

Schutzgut	Inhalte	Vorhandene Quellen	Ggf. im Verfahren zu erstellende Unterlagen
Tiere und Pflanzen / Biodiversität	Tier- und Pflanzenarten Betroffenheit von Lebensraum- und Biotoptypen	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Artenschutzgutachten (Markus Bachmann), 2022) Baumgutachten (Treetop Baumpflege GmbH, 2023) Eingriffsermittlung und Bewertung (siehe Teil I Begründung) Grünordnung (siehe Teil I Begründung) ASK-Daten (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) Biotope (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, BayernAtlas, 2024)	
Fläche	Nutzungspotenzial-Konflikte Innenentwicklungspotenzial Ökologische Bedeutung im lokalen Kontext Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018) Wohnflächenbedarfsanalyse Markt Roßtal (siehe Teil I Begründung) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für Artenschutzgutachten (Markus Bachmann), 2022) Baumgutachten (Treetop Baumpflege GmbH, 2023) Bauleit- und Grünordnungsplan (siehe Teil I Begründung)	
Boden	Bodenaufbau und Eigenschaften Baugrundeignung Sparsamer Umgang mit Grund und Boden /Versiegelungsgrad Altlasten	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018) Altlastenkataster ABuDIS (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) Geologische Karten und Standortauskunft Boden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023)	
Grund- und Oberflächenwasser	Flurabstand zum Grundwasser Grundwasserneubildung Betroffenheit von Oberflächengewässern, Schutzgebieten	Geologische Karte (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) Grünordnungsplan (siehe Teil I Begründung) Hochwassergefahrenkarte (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2023) Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023)	
Klima- und Luft	Emissionen Kaltluftentstehungsgebiete Auswirkungen auf Klimaschutzziele	Begründung zum Bebauungsplan (siehe Teil I Begründung) Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018)	
Landschaft	Beeinträchtigung Landschaftsbild	Eigene Aufnahmen	
Erhaltungsziele der Natura 2000 Gebiete	Nähe zu Natura 2000-Gebieten Mögliche Einflüsse und Beeinträchtigen durch das Vorhaben Habitat-Erhaltung	Eigene Aufnahmen Grünordnungsplan (siehe Teil I Begründung) Schutzgebiete (BayernAtlas, 2023)	
Mensch	Erholungseignung Emissionen/Blendwirkung Wohnfunktion Überlagerungseffekte Betroffenheit von Infrastruktur	Eigene Aufnahmen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Markt Roßtal, 2018) Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023) Verkehrstechnische Beurteilung (Christofori, 2025) Eigene Berechnungen/Überschlägige Ermittlung des zu erwartenden Verkehrslärms	
Kultur und Sachgüter	Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern	Liste und Beschreibung der Bau- und Bodendenkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)	

Abbildung 19: Liste der verwendeten und ggf. im Verfahren zu erstellenden Unterlagen

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität sind die Standort- und Lebensraumverhältnisse innerhalb des Untersuchungsraumes und in dessen Umfeld maßgeblich, da der Grad der Naturnähe die Wertigkeit bestimmt.

Die Bewertungskriterien bei der Beurteilung des Schutzguts Tiere und Pflanzen, Biodiversität umfassen:

- Lebensraumfunktion: Seltenheit, Bedeutung, Wiederherstellbarkeit, Empfindlichkeit, Naturnähe, Größe, Ersetzbarkeit
- Vorkommen seltener Arten: Vorhandene Biotope, Seltenheit des Biotoptyps, Biotopentwicklungspotential
- Spezielle Funktionen: Verbundsituation, Repräsentativität, Wechselwirkungen

Beschreibung und Bewertung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen vorwiegend aus Ackerflächen, die eine leichte Hangneigung nach Süden aufweisen. Im Südosten des Gebiets liegt eine arten- und kräuterreiche Wiese, der Hang südlich der artenreichen Wiese liegt brach. Zwischen den Ackerflächen und der Wiese verläuft die „Weinleite“, ein alter Hohlweg, welcher am Hang von einer hohen Baumhecke gesäumt wird. Diese ist in der Biotopkartierung als „Hecken in Roßtal“ (Teilflächen-Nr. 6631-0076-001) erfasst. Die Hecke besteht vorwiegend aus hohen Eichen mit eingestreuter Schlehe, Kirsche und Hasel. Für die Gehölze wurde ein Baumgutachten erstellt (Treetop Baumpflege GmbH, 2023). Ergebnis ist, dass die untersuchte Gehölzstruktur eine wertvolle mikro- wie auch makroklimatische Funktion im Siedlungsbereich übernimmt. Ebenso bedeutend ist laut Gutachten die Ortsbildprägende und, im Hinblick auf die weitere Bebauung, die Naherholungsfunktion der Bäume. Der Baumbestand ist also auf Grund seines Alters, der Dimension und der ökologischen Funktion als hoch erhaltungswürdig einzustufen. Aufgrund der vielfältigen positiven Eigenschaften der Gehölzstruktur wurde davon abgesehen, das Baugebiet über die Weinleite zu erschließen, insbesondere, da im Falle eines Straßenausbaus der Erhalt der Gehölze gefährdet wäre. Das aus Sträuchern bestehende Biotop 6631-0076-002, das sich südlich innerhalb des Geltungsbereiches befand, ist zum Zeitpunkt der Planung nicht mehr vorhanden.

Im Umfeld der Planung befinden sich im Westen das Wohngebiet „Am Hopfengarten“, sowie im Osten eine Splittersiedlung, die jeweils durch Einfamilienhauscharakter mit Gärten geprägt ist. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Acker /Grünland), sowie die Verlängerung des landwirtschaftlichen Weges Weinleite. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Biotop 6531-0095-001 (Reihe Zwetschgenbäume).

Im Rahmen der saP wurde das Untersuchungsgebiet auf die Artengruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien geprüft. Ergebnis ist, dass im Untersuchungsgebiet Vorkommen der Zauneidechse möglich wären, bei den Begehungen aber keine Individuen der Art beobachtet werden konnten. Laut saP sind Vorkommen von Fledermäusen möglich. Potenzielle Fledermausquartiere können sich an den Häusern des bestehenden Siedlungsbereichs befinden. Jagende Fledermäuse sind an den Hecken im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Für weitere geschützte Säugetierarten und hinsichtlich

Amphibien, Libellen, Käfern, Tagfaltern und Weichtieren kommen im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Hinsichtlich der Artgruppe Vögel wurden im Untersuchungsraum verschiedene, teils schützenswerte Arten nachgewiesen (siehe Tabelle 3 auf S. 19 in der saP). Die Brutstätten von Haus- und Feldsperling befinden sich an Gebäuden des angrenzenden Siedlungsbereichs. Dorngrasmücke und Goldammer wurden laut saP nur einmal kartiert, weshalb kein aktuelles Brutrevier im Untersuchungsgebiet zu vermuten ist. Von der Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat ist auszugehen. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet sind als potenziell geeignetes Bruthabitat einzuordnen. Feldlerchen kommen im Umfeld vor, im direkten Vorhabensgebiet wurde allerdings kein Feldlerchenrevier nachgewiesen. Ein solches ist aufgrund der Siedlungsnähe auch nicht zu erwarten. Die anderen erfassten Arten wurden als „Allerweltsarten“ eingestuft. Natura2000 Gebiete sind im Geltungsbereich sowie im Wirkraum des Vorhabens nicht vorhanden.

Die Ackerflächen haben aufgrund der geringen Seltenheit und naturschutzfachlich eher geringen Bedeutung, der schnellen Wiederherstell- und Ersetzbarkeit, der geringen Naturnähe und der untergeordneten Größe der Fläche nur geringe Bedeutung als Lebensraum. Die Gehölzstrukturen des Alten Hohlweges haben aufgrund ihres Alters und der erhaltenen Naturnähe eine schwere Wiederherstellbar- und Ersetzbarkeit und eine hohe Bedeutung als Lebensraum. Die kräuterreiche Wiese und die Brachfläche haben aufgrund der geringen Seltenheit, der starken anthropogenen Prägung und der schnellen Wiederherstell- und Ersetzbarkeit in Kombination mit der bestehenden Naturnähe eine mittlere Bedeutung als Lebensraum. Insgesamt hat die überplante Fläche aufgrund des großen Anteils der Ackerfläche eine mittlere Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Tiere, Pflanzen und Biodiversität.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Flächen eines landwirtschaftlichen Weges vollversiegelt sowie Teile der Gehölzstrukturen des vorhandenen Biotops entfernt. Durch die geplante Wohnbebauung werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Teile einer Brachfläche und Teile einer kräuterreichen Wiese vollversiegelt und Gehölzstrukturen entfernt. Die notwendigen Eingriffe werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Es sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß saP vorgesehen. Zur flächigen Bewertung des Schutzgutes siehe Kapitel 8.6.4 in der Begründung (Eingriffsermittlung).

Zusätzliche Barrierewirkungen und Zerschneidungen von Verbundbeziehungen entstehen aufgrund der verbunderhaltend geplanten Ausgleichsflächen und Freihaltebereiche nicht.

Potenzielle Fledermausquartiere sowie Fortpflanzungsstätten von Haus- und Feldsperling werden laut saP durch die Planung nicht beeinträchtigt, da dort kein Eingriff durch das Bauvorhaben erfolgt. Eine potenzielle Betroffenheit der „Allerweltsarten“ durch das Bauvorhaben im Sinne des Tötungsverbots ist nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere bei Gehölzentfernungen während der Vogelbrutzeit und bei Einbau großer, spiegelnder Glasfronten. Bei den „Allerweltsarten“ kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt bzw. sich der Erhaltungszustand ihrer lokalen Population durch Störung nicht signifikant verschlechtert. Stieglitz, Bluthänfling und Feldlerche sind als dem Vorhaben gegenüber empfindlich einzustufen, hinsichtlich Dorngrasmücke und Goldammer sind zwar keine Brutreviere, allerdings Nahrungshabitate zu erwarten, daher sind für diese Arten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund, Pflanzen und vorkommende Artengruppen werden durch Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, Festsetzungen und Hinweise wirksam minimiert (Beschreibung der Festsetzungen siehe Teil I Begründung).

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, gemäß saP/der Grünordnung, der Festsetzungen und Hinweise nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.2 Fläche

Die Bewertung von Flächen als endliche Ressource beruht auf ihrer begrenzten Verfügbarkeit, die insbesondere in Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte und intensiver Nutzung, eine große Herausforderung darstellt. Die Einstufung erfolgt im Hinblick auf die langfristige Sicherung von Flächenressourcen, den Schutz der Umwelt und die Erfüllung der Bedürfnisse der Gesellschaft. Zusätzlich ist die Art der Nutzung ein wesentlicher Bestandteil der Definition und Bewertung einer Fläche in der Planung. Dies kann zum Beispiel die Art der Bebauung, die zulässigen Aktivitäten oder die spezifischen Anforderungen für die Nutzung des Gebietes sowie bestehende oder

abzusehende Gemengelage umfassen. Die Bewertungskriterien bei der Beurteilung der Fläche umfassen:

- Lage
- Nutzungspotenzial/ Nutzungskonflikte/ Innenentwicklungspotenzial
- Ökologische Bedeutung im lokalen Kontext

Beschreibung und Bewertung

Die sich im Außenbereich befindliche Fläche ist von drei Seiten von Bebauung umgeben, fällt nach Süden leicht ab, wird aktuell hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und kann durch die angrenzende Straße „Am Hopfengarten“ problemlos und ohne großen Versiegelungsaufwand erschlossen werden. Gemäß den markteigenen Erhebungen zum Wohnflächenbedarf (siehe Begründung Teil I), ist zur Schaffung von Wohnraum die Ausweisung neuer Flächen notwendig, da die bestehenden Wohnbauflächen nicht mobilisiert und daher die Bedarfe der Bewohner nicht gedeckt werden können. Insgesamt kann von einer mittleren Bedeutung des Bereichs hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ausgegangen werden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Es werden ca. 0,9 ha hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen, dadurch verringert sich die landwirtschaftliche Fläche im Markt Roßtal von 2243 ha (Stand 2016 (Markt Roßtal, 2024)) auf 2242,1 ha. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich um ca. 0,7 ha. Um negative Auswirkungen zu vermeiden und im Sinne einer organischen Ortsentwicklung, wurde eine Fläche gewählt, die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist und die über die Weiterführung der Straße „Am Hopfengarten“ flächensparend erschlossen werden kann, um weitere Zersiedelung zu vermeiden. Im Entwurfsprozess wurde für Teile des Geltungsbereichs zugunsten der Zulässigkeit einer flächensparenden Reihenhausbauweise entschieden. Außerdem wurden die Ausgleichsflächen als Eingrünung zum Ortsrand ausgebildet, bzw. so, dass die Biotopverbundfunktion erhalten bleibt. Zudem wurden durch die GRZ-Festsetzung von 0,3 und 0,35 und der Festsetzung von Baugrenzen die maximale Bebaubarkeit eingeschränkt und Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke / gärtnerischen Gestaltung / Wasserdurchlässigkeit der Beläge getroffen und so die Versiegelung und Verdichtung vermindert. Eine vertiefte Bewertung, Beschreibung und die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind hinsichtlich der weiteren Schutzgüter in den Kap. 4.1. sowie 4.3 bis 4.12 beschrieben.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind unter Beachtung der Wohnflächenbedarfe, der Vermeidungsmaßnahmen, Festsetzungen und Hinweise nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Gesamtbewertung Fläche:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.3 Boden

Die Bewertung des Schutzguts Boden forciert die Analyse und Beurteilung verschiedener Aspekte im Zusammenhang mit dem Schutz und der nachhaltigen Nutzung von Bodenressourcen. Dazu gehören unter anderem die Bewertung der Bodenart bezüglich ihrer Eignung hinsichtlich der künftigen Nutzung, die Bodenfruchtbarkeit, die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, mögliche Erosionsrisiken, Bodenversiegelung, Rückhalte- und Puffervermögen und die Auswirkungen von Landnutzungspraktiken. Zur Bewertung des Schutzgutes Boden werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Lebensraumfunktion: Bedeutung/Empfindlichkeit hinsichtlich Arten und Lebensräumen, Biotopentwicklungspotenzial
- Biotische Standortfunktion: Empfindlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Natürlichkeit, natürliches Ertragspotenzial
- Schutzfunktion: Puffer- und Filterwirkung, Retentionsvermögen
- Archivfunktion: Seltenheit, Bodendenkmäler

Beschreibung und Bewertung

Durch die ackerbauliche Nutzung sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt und Bodengefüge und -aufbau in ihrer Natürlichkeit gestört (regelmäßiges Pflügen, Düngen, Befahren mit schwerem Gerät). Daher hat der Boden eine geringe Bedeutung für die Lebensraum-, Retentions-, Filter- und Pufferfunktion. Im Geltungsbereich liegen allerdings auch kleinere nicht landwirtschaftlich genutzte Bereiche, in denen die natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Retentionsfunktion, Filter- und Pufferfunktion) vermutlich intakt und der Boden daher erhaltenswert ist. Laut Altlastenkataster liegen im Wirkraum des Vorhabens keine Altlastenverdachtsflächen. Gemäß Bodenschätzung stehen stark lehmige Sande an. Diese Bodenarten sind im Markt Roßtal großflächig vorhanden. Die Böden weisen mit Bodenzahlen zwischen 44 und 46 eine mittlere Ertragsfähigkeit auf (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023). Die Bodenzahlen entsprechen dem Durchschnitt der den Planungsbereich umgebenden Flächen. Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern finden sich im Planungsgebiet vorwiegend Regosolschichten, gering verbreitet Braunerde-Regosol aus flachem Schluff bis Lehm als Deckschicht über einer Sand- bis Sandlehmschicht. Im Bereich um die Pelzleinstraße befinden sich überwiegend Kolluvolschichten aus Schluff bis Lehm. Dies betrifft vor allem die natürlichen Bereiche entlang der bewaldeten Böschung an der Weinleite. Der Baugrund im Bereich um die Pelzleinstraße ist gemäß Daten des LFU charakterisiert von Lehrbergschichten bestehend aus veränderlich festen Gesteinen mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen wie Ton-/Schluffstein, Mergelstein, mit Einlagerungen von Gips, Anhydrit oder Steinsalz, teils auch Kalk- oder Blasensandstein. Der Baugrund im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs besteht hauptsächlich aus Blasensandstein der Keuper Gruppe, die durch den Wechsel von Fest- und Lockergesteinen ebenfalls unterschiedlich gute Tragfähigkeitseigenschaften aufweisen können. Zur Erkundung des Untergrunds im Geltungsbereich wurden im Juli 2023 vom Büro Geologie Veith normale und schwere Rammkernsondierungen (RKS) und Baggerschürfe angelegt sowie Sickerversuche durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen (vgl. Baugrundgutachten Büro Veith vom 30.08.2023):

Unter der Geländeoberfläche steht zunächst ein humoser Oberboden aus einem Schluffig-sandigem Substrat an. Der Mutterboden ist 0,3 m bis 0,5 m mächtig und weich bis steif bzw. locker bis

mitteldicht. Darunter folgen schlufffreie bis schwach schluffige und schluffige Sande bis hin zu einem Schluff-Sand-Wechsel. Dabei handelt es sich um den verwitterten Blasensandstein in ca. 1 m Tiefe. Danach gehen die Sande in ein mürbes Festgestein über. Im Schurf 1 wurden in 0,3 m bis 1,8 m Tiefe feste Tone und Tongesteine festgestellt. Am Südrand können bindige Mergel und Tonsteine der Lehrbergsschichten austreten. Die Durchlässigkeit des Bodens wird insgesamt als gut bis mäßig eingestuft. Seltene Böden, Geotope oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023). Insgesamt ist, aufgrund des hohen Anteils der landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem großflächigen Vorhandensein der vorliegenden Bodenart im Markt Roßtal von einer geringen bis mittleren Bedeutung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches für das Schutzgut Boden auszugehen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet um ca. 0,7 ha erhöht. Durch die GRZ-Festsetzung von 0,30,35 die maximale Bebaubarkeit dieser Fläche eingeschränkt und Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke / gärtnerischen Gestaltung / Wasserdurchlässigkeit der Beläge getroffen und so die Versiegelung und Verdichtung vermindert. Kies- und Schottergärten sind zugunsten der Sicherung einer grundsätzlichen ökologischen Funktionsfähigkeit ausgeschlossen. Im Bereich der zu erhaltenden Waldflächen ist keine Änderung hinsichtlich der Bodenfunktionen zu erwarten. Dagegen werden sich die Bodenverhältnisse im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen verbessern. Die vorhandenen Böden können lt. Baugrunduntersuchung unter ungünstigen Umständen unter dem Einfluss einer dynamischen Belastung wie z. B. Erschütterungen beim Verdichten des Untergrundes ihre Standfestigkeit verlieren. Verschärft wird die Situation, wenn der Boden wassergesättigt oder auch nur feucht ist. Regelmäßige und engständige Kontrollen bezüglich der Standfestigkeit sind durchzuführen. Das Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023) ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen und weiter die Durchführung einer Baugrunduntersuchung des eigenen Grundstücks von den jeweiligen Bauherren dringend empfohlen. Zum Schutz vor Erosion sollen die bestehenden Gehölze und die geplanten Ausgleichsflächen entlang des südlichen Hangs langfristig erhalten werden. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Die Bewertung des Schutzguts Wasser untersucht Auswirkungen von Planungsmaßnahmen auf die Wasserressourcen bezogen auf die Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer.

Die Bewertung thematisiert potenzielle Belastungen, die aufgrund oder während des Vorhabens auftreten können, wie Verschmutzung, Veränderungen des Wasserhaushalts und Beeinträchtigungen der Gewässerökologie.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Gewässer/Oberflächenwasser:

- Bedeutung / Empfindlichkeit

- Naturnähe
- Retentionsfunktion
- Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser:

- Bedeutung / Empfindlichkeit
- Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
- Bedeutung für Grundwassernutzung
- Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich lt. Daten der LfU (UmweltAtlas) außerhalb von kartierten Hochwassergefahrenflächen. Trinkwasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß Hinweis-karte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU ist die bestehende „Weinleite“ als potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss einzuordnen. Gemäß hydrogeologischer Karte liegen im Plangebiet Blasensandsteine vor, die als Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter/Grundwasserge-ringleiter mit geringer bis mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit oder Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter/Grundwasserge-ringleiter mit (stark) variabler Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit zu klassifizieren sind. Versickerungsversuche des Geologiebüros Veith zeigten, dass der Untergrund gut bis mäßig durchlässig zu bezeichnen ist. Die Grundwasserneubildungsrate ist daher als mittel bis hoch einzustufen. Laut Baugrundgutachten (Geologie Veith, 2023) wurde Grundwasser bis 2 m nicht vorgefunden, mittelgründig in Senken und Niederungen sowie auf bindigen Böden sind Grundwasservorkommen ab etwa 2,5 m bis 3,0 m Tiefe, auf Anhöhen vermutlich erst in einer Tiefe von mehr als 4 m. Bei einer größeren Grundwasserneubildungsrate kann sich der Grundwasserstand allerdings schnell ändern. Es ist mittelgründig mit fließfähigem Bodenwasser (Grundwasser) zu rechnen, auch wenn das Vorkommen zunächst gering mächtig sein wird. Durch schwankende Grundwasserneubildungsraten kann der Wasserstand langfristig um bis zu mehr als 1,0 m ansteigen oder fallen. Insgesamt ist innerhalb des Geltungsbereiches von einer mittleren Bedeutung der Fläche in Bezug auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,7 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-) Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die getrennte Abführung von Oberflächenwasser (siehe Hinweis 1) vermindert, die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die maximal zulässigen GRZ-Festsetzungen von 0,3 bzw. 0,35 und die maximale Bebaubarkeit der Wohnbauflächen durch Baugrenzen eingeschränkt. Zudem mindern Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücke / gärtnerischen Gestaltung / Wasserdurchlässigkeit der Beläge die Erheblichkeit der Auswirkungen. Das Baugebiet soll im Sinne

der Abwasserentsorgung an das bestehende Trennsystem mit der Erweiterung der Infrastruktur Am Hopfengarten angeschlossen werden.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss. Zur Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- Lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
- Klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Da sich der Standort in einer ländlichen Umgebung befindet, ist das Gebiet nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben eine lokale Bedeutung als Gebiet, in dem Kaltluft entstehen kann, und erfüllen örtliche Funktionen im Hinblick auf den Luftaustausch - allerdings ohne Bedeutung für angrenzende Siedlungsräume. Die klimawirksamen Baumbestände sollen Großteils erhalten bleiben. Insgesamt hat die Fläche für die Schutzgüter Klima/Luft innerhalb des Geltungsbereiches eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung sind voraussichtlich keine signifikanten Auswirkungen auf das örtliche Klima oder bewohnte Gebiete zu erwarten. Außerhalb der Bauzeit des Vorhabens sind keine Staubeinträge zu erwarten. Die neu anzupflanzenden Heckenstrukturen und die zu erhaltenden, bestehenden Gehölzstrukturen werden in Zukunft zusätzlich Frischluft produzieren. Insgesamt ist durch die Planung eine geringe Erheblichkeit hinsichtlich der Belastung des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.7 Landschaft

Die Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes stellt überwiegend eine subjektive Betrachtung dar und ist stark von der Einsehbarkeit des Untersuchungsraumes abhängig.

Landschaft und Landschaftsbild werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Eigenart
- Vielfalt
- Natürlichkeit
- Freiheit von Beeinträchtigungen
- Bedeutung / Vorbelastung

Beschreibung und Bewertung

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im fränkischen Keuper-Liasland (D59) in der Naturraumeinheit Mittelfränkisches Becken (113), Untereinheit Mittelfränkisches Becken (113-A) (FIN-Web/ FIS-Natur, 2023). Die potenziell natürliche Vegetation ist Flattergras-Hainsimsen-Buchengewald (L4a). Die Fläche befindet sich auf einer intensiv ackerbaulich genutzten, baulich eingebetteten Fläche im Norden des Marktes Roßtal, und hat daher zum großen Teil nur eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Landschaftsprägende Elemente sind insbesondere die alten Gehölzbestände an der Weinleite, die auch aufgrund der Hanglage und der Einsichtigkeit des Hauptortes von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen, die aufgrund des Erhaltens der Waldbestände vom Hauptort zum großen Teil nicht einsehbar ist. Die Schaffung von Grünzügen mit umfangreichen Pflanzungen, insbesondere am Rand des Geltungsbereiches, am Hangbereich in Richtung Ortskern sowie der Erhalt der Baumstrukturen entlang der Weinleite führt zu einer deutlichen Verminderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild und trägt darüber hinaus zu einer Verbesserung bei.

Gesamtbewertung Landschaft:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Die Bewertung der FFH (Flora-Fauna-Habitat) und SPA (Vogelschutzgebiete) beinhaltet die Analyse und Berücksichtigung der ökologischen Auswirkungen von geplanten Projekten auf diese Schutzgebiete. Es wird anhand der vorliegenden Unterlagen geprüft, ob potenzielle Beeinträchtigungen vorliegen könnten, und ob diese ggf. vermieden, gemindert oder kompensiert werden können. Mögliche Auswirkungen auf Natura 2000-Gebieten werden nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Nähe zu Natura 2000-Gebieten
- Mögliche Einflüsse und Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- Habitat-Erhaltung

Beschreibung und Bewertung

Im näheren Umfeld sind keine Natura200 Gebiete vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Gesamtbewertung Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete:

Keine Erheblichkeit

4.9 Mensch

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch liegt der Fokus auf der Erhaltung der Gesundheit und des Wohlbefindens von Nutzern und Bewohnern des Planungsgebietes und dessen Umfeld. Insbesondere die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch den Schutz des Wohnumfeldes der Schutz vor Gefahren und Emissionen ist hierbei relevant.

Die Bewertungskriterien bei der Beurteilung des Schutzguts Mensch umfassen:

- Erholungseignung: Betroffenheit von Erholungsräumen
- Wohnfunktion: Geräuschemissionen, Blendwirkung, Gefahren
- Überlagerungen: Einflüsse auf (Wander-) Wege und Infrastruktur

Beschreibung und Bewertung

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf die Erholungseignung und die Wohnfunktion (siedlungsnah Freifläche), allerdings sind siedlungsnah Freiflächen im Markt Roßtal meist in kürzester Zeit erreichbar. Besondere Erholungseinrichtungen sind auf der Fläche nicht vorhanden, allerdings führt im Osten des Geltungsbereiches ein Wanderweg zu den landwirtschaftlichen Freiflächen im Norden und weiter bis zum Ortsteil Stöckach. Im Wirkraum des Vorhabens liegen Wohngebiete (westlich und östlich des Geltungsbereichs) sowie ein hauptsächlich als Wohngebiet genutztes Mischgebiet im Süden. Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im näheren Umfeld nicht. Im zentralen Bereich stehen hohe, alte Gehölze entlang eines alten, aktuell zur Erschließung genutzten landwirtschaftlichen Weges. Die Planung befindet sich hinsichtlich Georisiken und Erdbebenzonen außerhalb von Bereichen, für die eine erhöhte Gefahr für Menschen durch Naturgefahren besteht. Es bestehen keine Vorhaben mit Blendwirkung im

näheren Umfeld. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für die Naherholung und das Schutzgut Mensch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Grundsätzlich sind mit der Planung zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen zu erwarten, diese können aufgrund der Zahl der geplanten Wohneinheiten als gering eingestuft werden. Zur Vorabschätzung der Zunahme der verkehrlichen Immissionsbelastung durch die Planung für den Bereich nördlich hinter dem Knotenpunkt Pelzleinstraße/Am Hopfengarten wurde überschlägig, auf Grundlage der Daten der verkehrlichen Beurteilung und mit Hilfe des Online-Tools „Städtebauliche Lärmfibel Online“ (www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=120, aufgerufen am 24.11.2025), die voraussichtliche Belastung durch den Verkehrslärm ermittelt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Baugebiets und der Splittersiedlung im Osten, bei einer Beschränkung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Der Markt Roßtal möchte daher für das Gebiet Am Hopfengarten eine entsprechende Fahrgeschwindigkeitsbeschränkung forcieren und sieht von einer weiteren Vertiefung der Untersuchungen zum Verkehrslärm ab.

Zudem sind bau- und anlagenbedingt Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, diese sind jedoch bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm), der Hinweise der saP/ zum Schallschutz und bei Ergreifen von Maßnahmen gegen die Staubentwicklung (z.B. Beregnen etc.) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Aufgrund der vorhandenen, alten Gehölze entlang der „Weinleite“ besteht ein Gefahrenpotential, daher ist im Baumfallbereich zur Vermeidung von Schäden und zum Schutz von Personen die Baufallzone von 25 m gekennzeichnet, innerhalb der technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) vorzusehen sind. Im Rahmen des Baumgutachtens (Treetop Baumpflege GmbH, 2023) wurde hinsichtlich der Gehölzstrukturen festgestellt, dass Verkehrssicherheit entweder aktuell gegeben ist oder durch die üblichen Maßnahmen wie baumverträgliche Einkürzungen oder Totholzbeseitigung wieder herzustellen ist.

Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen wird der Ortsrand neu eingegrünt ausgebildet und die Biotopvernetzung verstärkt, was zur Naherholung positiv beiträgt.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind, aufgrund des geplanten Erhalts der Gehölzstrukturen und des Wanderweges nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Insgesamt sind dadurch sowie durch die geplante Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit im Bereich Am Hopfengarten auf 30 km/h geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.10 Kultur- und Sachgüter

Landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben könnte, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Bodendenkmäler (Archäologische Befunde im Bereich der Roßtaler Burganlage karolingisch-ottonischer Zeitstellung sowie untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schwalbenhofes in Roßtal) sind im Umfeld in ca. 120 m Entfernung vorhanden, allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Betroffenheit ist daher nicht zu erwarten, auch wenn das Vorkommen von archäologischen Spuren grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler/ Bodenfunde grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Gesamtbewertung Kultur- und Sachgüter:

Keine Betroffenheit – Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.11 Wirkungsgefüge/Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.12 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu den Flächen für Müllstandorte und Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren und Geothermie ist möglich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Roßtal ist in den Flächennutzungsplan integriert und stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar. Der dargestellte Wald an der Weinleite sowie der Wanderweg werden durch die Planung erhalten, die landwirtschaftliche Fläche wird zur Wohnbaufläche umgewandelt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität – Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die geplanten Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffe. Durch die zu erwartenden, geringen zusätzlichen Verkehrsbewegungen sind nur unwesentliche

Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen zu erwarten. Die Freiflächen haben eine lokale Bedeutung als Gebiet, in dem Kaltluft entstehen kann, und erfüllen örtliche Funktionen im Hinblick auf den Luftaustausch - allerdings ohne Bedeutung für angrenzende Siedlungsräume. Die klimawirksamen Baumbestände sollen erhalten bleiben, zudem werden möglicherweise entstehende kleinklimatischen Auswirkungen durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Klimafreundliche Energieformen (z.B. Photovoltaik) sind zulässig.

4.13 Sonstige Belange gem. § 1a BauGB

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,9 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Gemeindegebiet nicht. Die bestehenden als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereiche können lt. Wohnflächenbedarf des Marktes Roßtal aktuell nicht mobilisiert werden. Die Versiegelung der Flächen wird beschränkt und es sind in Teilbereichen flächensparende Wohnformen zulässig (Reihenhäuser). (Siehe auch Kapitel 4.2 und 4.3 sowie Teil I – Begründung)

Vermeidung und Ausgleich - § 1a Abs. 3 BauGB

Die festgelegten und als Hinweis dargelegten Maßnahmen zum Ausgleich sind in der Begründung (Teil I) ausführlich beschrieben.

Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Schutzgebieten – Zulässigkeit und Durchführung - § 1a Abs. 4 BauGB

Im näheren Umfeld befinden sich keine europarechtlich geschützten Natura2000 Gebiete.

Erfordernisse des Klimaschutzes - § 1a Abs. 5 BauGB

Die klimawirksamen Baumbestände sollen erhalten bleiben, zudem werden möglicherweise entstehende kleinklimatischen Auswirkungen durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Klimafreundliche Energieformen (z.B. Photovoltaik) sind zulässig.

5. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

aa) Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten erfolgen auf der bisher unbebauten Fläche voraussichtlich nicht. Die Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 4.1 – 4.11) legt die Auswirkungen bezüglich des Vorhandenseins und des Baus des geplanten Vorhabens tiefergehend dar.

bb) Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 4.1 – 4.9) mit behandelt. Die nachhaltige Verfügbarkeit von Ressourcen wird nicht beeinträchtigt.

cc) Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter „Mensch“ (Kapitel 4.9) sowie „Tiere und Pflanzen, Biodiversität“ (Kapitel 4.1.) bzw. der saP dargelegt. Zur Vermeidung werden Festsetzungen und Hinweise zu Emissionen getroffen.

dd) Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden. Im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung wurde und wird die vorhandene und zukünftig notwendige Entwässerungsinfrastruktur und deren Dimensionierung geprüft.

ee) Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Planung befindet sich hinsichtlich Georisiken und Erdbebenzonen außerhalb von Bereichen, für die eine erhöhte Gefahr durch Naturgefahren besteht. Diesbezüglich sind Risiken ausgeschlossen. Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Menschliche Gesundheit zu erwarten, die Auswirkungen diesbezüglich sind bei der Beschreibung der Schutzgüter „Mensch“ (Kapitel 4.9) vertieft beschrieben.

ff) Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Wesentliche Kumulierungseffekte gehen mit der Planung nicht einher, es sind keine Vorhaben auf benachbarten Flächen bekannt bzw. geplant.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen Rechnung getragen, da hiermit der Verwendung fossiler Energieträger und somit dem Ausstoß von CO₂-Emissionen entgegengewirkt werden kann.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Wahl der Baufenster unter Beachtung der bestehenden natürlichen Strukturen (Erhalt des Waldbestands)
- Festgesetzte GRZ von 0,3 und 0,35
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP / BayKompV - multifunktional wirksame Ausgleichsflächen von 0,2 ha
- Integration von Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und Maßnahmen (CEF)
- Integration von Hinweisen gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung

Detaillierte Aussagen zu den getroffenen Festsetzungen und Hinweisen, zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und der Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in der Begründung, Teil I sowie in Kapitel 4.1. des Umweltberichts.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes, d.h. einer Weiterführung der überwiegend ackerbaulichen Nutzung, zu rechnen. Der erhebliche Baulandbedarf des Marktes Roßtal könnte auch mit der vorliegenden Fläche nicht gedeckt werden, es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, oder die Bedarfe weiterhin ungedeckt bleiben.

8. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinden ist nach § 4c BauGB gesetzlich vorgesehen, damit unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (z.B. ein großflächiger Ausfall der Gehölze/Hecken, störende Nutzung, baulicher Eingriff etc.). Dabei gibt es für das Monitoring grundsätzlich keine verbindlichen Vorgaben wie Zeitpunkt, Dauer oder Umfang. Das Monitoring sollte in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen und hat 1 Jahr bzw. 3, 5 und 10 Jahre sowie während und nach Errichtung der Anlagen zu erfolgen, um die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Zur Prüfung der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen wird die Erstellung eines Zeit- und Maßnahmenplans für das Monitoring, beispielsweise in Form von regelmäßiger Begehung und durch Fotodokumentation, vorgeschlagen. Die Entscheidung über Umsetzung, Art und Umfang des Monitorings obliegt dem Markt.

Da es sich um eine Planung mit langfristigen Entwicklungszielen handelt, wird aus planerischer Sicht ein regelmäßiger Begehungsturnus unter Berücksichtigung der folgenden Gesichtspunkte hinsichtlich der Umsetzung und Wirkung der Festsetzungen und Entwicklungsziele vorgeschlagen:

Werden die vorgegebenen Ruhezeiten, Schutzabstände und Maßnahmen zum Schutz der Bestände während der Bauzeit eingehalten?

Vegetationsmonitoring - Gab es größere Ausfälle im Baum- und Heckenbestand, bei den Pflanzungen der Ausgleichsflächen? Möglich ist zum Beispiel eine Fotodokumentation der Bestände und Neupflanzungen (Regelmäßige Fotos der Hecken aus festgelegten Blickwinkeln, um Veränderungen in Dichte und Zustand sichtbar zu machen, Vergleich der Fotos im Jahresverlauf) oder visuelle Baumkontrollen (ggf. von Fachpersonal): Erstellen eines einfachen Protokolls zur Beobachtung der Baumgesundheit (z.B. Vorhandensein von Totholz, offensichtliche Schädigungen durch Schädlinge). Fotos und Notizen können im Zeitverlauf verglichen werden. Grundlage können auch Gutachten wie z.B. das im Rahmen des Vorhabens erstellte Baumgutachten sein.

Bodenmonitoring - Die vorhandenen Böden können unter ungünstigen Umständen unter dem Einfluss einer dynamischen Belastung wie z. B. Erschütterungen beim Verdichten des Untergrundes ihre Standfestigkeit verlieren. Verschärft wird die Situation, wenn der Boden wassergesättigt oder auch nur feucht ist. Regelmäßige und engständige Kontrollen bezüglich der Standfestigkeit sind durchzuführen.

9. Zusammenfassung

9.1 Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren. Der Markt Roßtal beabsichtigt auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche nördlich des landwirtschaftlichen Weges „Weinleite“, die dreiseitig von Bebauung umgeben ist, eine Wohnbaufläche auszuweisen. Die Erschließung soll über die bestehende, westlich liegende Straße „Am Hopfengarten“ erfolgen. Die östlich liegende Splittersiedlung, die bisher über den landwirtschaftlichen Weg (Weinleite) angefahren wird, soll zukünftig ebenfalls über die Erweiterung „Am Hopfengarten“ erschlossen werden. Die Weinleite, als landwirtschaftlicher Weg, soll erhalten werden.

Für alle in der saP untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen aller Voraussicht nach ausgeschlossen werden kann und dass sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht. Als CEF-Maßnahmen werden auf 0,2 ha des Geltungsbereichs Ausgleichsflächen mit Hecken- bzw. Strauchpflanzungen vorgesehen, die eine Wertpunkteanzahl von 11.322 WP umfassen. Der mit der Planung verbundene Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf beläuft sich auf knapp **9.124 WP**. Die angelegten Ausgleichflächen wirken multifunktional und fungieren parallel hinsichtlich des naturschutz- und artenschutzrechtlichen Eingriffs. Die überkompensierten Wertpunkte sollen dem Ökoko-Konto des Marktes Roßtal gutgeschrieben werden.

Durch die Ausgleichsflächen wird eine Eingrünung der Wohngebiete erreicht, ein Übergang zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Bauflächen im Sinne des Ortsbildes geschaffen und die Flächen insgesamt aufgewertet. Zudem werden die bestehenden alten Waldbestände an der „Weinleite“ erhalten und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

9.2 Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von hauptsächlich intensiv genutztem Acker, Verlust von Einzelgehölzen und Gehölzstrukturen, naturnahe Hecken- und Gehölzstrukturen im Umfeld werden geschaffen und eine Biotopvernetzung (wieder-) aufgebaut, Erhalt der hochwertigen Baumbestände, Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und maximaler Bebaubarkeit, 1:1 Ausgleich der betroffenen Biotopsflächen	Geringe Erheblichkeit
Fläche	Entzug von hauptsächlich landwirtschaftlicher Nutzung auf 0,9 ha, Wahl einer Fläche, die dreiseitig von Bebauung umgeben ist, Versiegelung beschränkt durch GRZ von 0,3 und 0,35 sowie durch Baugrenzen, Festsetzung wasser-durchlässige Beläge, Rücknahme von Bauflächen aus dem FNP an anderer Stelle– Flächenverbrauch minimiert	Geringe Erheblichkeit
Boden	Seltene Böden, Geotope oder Bodendenkmäler nicht vorhanden, Erhöhung der Siedlungs- und Verkehrsfläche um 0,7 ha, Festsetzungen zur maximale Bebaubarkeit und Gestaltung der unbebauten Grundstücke / gärtnerischen Gestaltung / Wasserdurchlässigkeit der Beläge, Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig→ Verdichtung minimiert	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Außerhalb von kartierten Hochwassergefahrenflächen, Trinkwasserschutzgebiete oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten, keine Oberflächengewässer vorhanden, „Weinleite“ als potenzieller Fließweg bei Starkregen mitmäßigem Abfluss, Hinweise zu Grundwasser/Hangwasser/Starkregen/Niederschlagswasser sowie Baugrundgutachten	Geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bedeutung für Siedlungsräume, Schaffung von klimawirksamen Grünzügen und Pflanzmaßnahmen vorgesehen, Erhalt der klimawirksamen Waldflächen	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Verlust von Freiflächen und einzelner Gehölzstrukturen am Ortsrand, randlich nördlich und südlich Grünflächen und Pflanzungen vorgesehen, Erhalt der landschaftsbildprägenden alten Gehölze an der Weinleite, Ausbildung eines bisher nicht vorhandenen Ortsrandes	Geringe Erheblichkeit
Natura 2000	kein Eingriff zu erwarten	Keine Betroffenheit
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; keine erheblichen Immissionen in das angrenzende Wohngebiet zu erwarten, Hinweis vor möglichem Baumfall und zu ergreifenden Maßnahmen, Ausbildung eines Ortsrandes, Erhalt des Wanderweges, Verbesserung und Erhalt naherholungswirksamer Elemente, Forcierung einer Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	kein Eingriff zu erwarten	Keine Betroffenheit

Abbildung 20: Auswirkungen zusammengefasst, Darstellung raumstation

Mit der Planung gehen Wirkungen einher, die durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam ausgeglichen und vermieden werden. Daher ist von geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche, Wasser, Klima, Landschaft und Mensch auszugehen.

Durch den Eingriff gehen außerdem Wirkungen auf das Schutzgut Boden einher. Durch Vermeidungsmaßnahmen, den Erhalt der Waldflächen und die Schaffung von Ausgleichsflächen ist von einer mittleren Erheblichkeit bezüglich des Schutzgutes Boden auszugehen.

Hinsichtlich der Risiken für Natura-2000 Gebieten und Kultur- und Sachgütern kann eine Erheblichkeit aufgrund der fehlenden Betroffenheit ausgeschlossen werden.

III. Anhang

Liste zur Artenauswahl für Bepflanzungen

ARTENLISTE HEIMISCHE ARTEN

HEIMISCHE BÄUME 1. ORDNUNG:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Flaumeiche	Quercus pubescens
Speierling	Sorbus domestica
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

HEIMISCHE BÄUME 2. ORDNUNG/STRÄUCHER:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa

OBSTGEHÖLZE

Typisch mittelfränkische Obstsorten (gem. Landschaftspflegeverband Mittelfranken), zum Beispiel:

Apfelsorten (Malus domestica)

Baumanns Renette	Geflammtter Kardinal	Weißer Wintertaffetapfel
Berlepsch	Gewürzluikenapfel	Wettringer Taubenapfel
Bittenfelder Sämling	Jakob Fischer	Wiltshire
Bohnappel	Landsberger Renette	Winterstreifling
Brettacher	Lohrer Rambur	Zenngrunder
Danziger Kantapfel	Öhringer Blutstreifling	
Fromms Goldrenette	Roter Eiserapfel	

Birnensorten (Pyrus)

Blutbirne	Grüne Jagdbirne	Pastorenbirne
Bosc's Flaschenbirne	Madame Vertè	Kugelbirne
Feuchtwanger Winterbirne	Mollebusch	Stuttgarter Geißhirtle
Gellerts Butterbirne	Neue Poiteau	

Zwetschgensorten (Prunus domestica)

Fränk. Hauszwetschge	Oulins Reneklude	Wangenheimer Frühzwetschge
----------------------	------------------	----------------------------

SAATGUT WIESEN, RASENMISCHUNGEN

Die Verwendung von gebietsheimischen, nach RegioZert® zertifiziertem Saatgut des Ursprungsgebietes 12 (UG12) wird empfohlen.

DACHBEGRÜNUNG (Empfehlung - siehe auch LBV, 2017; oder nach RegioZert® zertifiziertes Saatgut)**Geringe Substratstärke (bis 10 cm)**

Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Federnelke	<i>Dianthus plumarius</i>
Ruprechtskraut	<i>Geranium robertianum</i>
Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
Kleines Seifenkraut	<i>Saponaria ocymoides</i> G
Rispen-Steinbrech	<i>Saxifraga paniculata</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>
Fetthenne	<i>Sedum maximum</i>
Nickendes Leimkraut	<i>Silene nutans</i>
Wilder Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Mittlere Substratstärke (10-15 cm)

Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Färberkamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>
Wiesenmargerite	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Kriechende Hauhechel	<i>Ononis repens</i>
Steinbrech-Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Zottiger Klappertopf	<i>Rhinanthus alectorolophus</i>
Tripmadam	<i>Sedum rupestre</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>

Größere Substratstärke (mind. 15cm)

Genfer Günsel	<i>Ajuga genevensis</i>
Gekielter Lauch	<i>Allium carinatum</i>
Berglauch	<i>Allium montanum</i>
Kugel-Lauch	<i>Allium sphaerocephalon</i>
Knäuel-Glockenblume	<i>Campanula glomerata</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Acker-Hornkraut	<i>Cerastium arvense</i>
Rainfarn	<i>Chrysanthemum vulgare</i>
Büschel-Nelke	<i>Dianthus armeria</i>
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Pfingstnelke	<i>Dianthus gratianopolitanus</i>
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Orangerotes Habichtskraut	<i>Hieracium aurantiacum</i>
Echtes Johanneskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Kleine Traubenhyazinthe	<i>Muscari botryoides</i>
Wilder Majoran	<i>Origanum vulgare</i>
Taubenskabiose	<i>Scabiosa columbaria</i>

Gräser

Rot-Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>
Zittergras	<i>Briza media</i>
Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>
Silbergras	<i>Corynephorus canescens</i>
Raublättriger Schafschwingel	<i>Festuca brevipila</i>
Zierliches Schillergras	<i>Koeleria macrantha</i>

Hinweise zum Brandschutz: Merkblatt Bebauungspläne

Kreisbrandinspektion
Landkreis Fürth



Merkblatt Bebauungspläne

Bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – gemäß Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (Punkte Art. 1 BayFwG: abwehrender Brandschutz, Technischer Hilfsdienst, Bereitstellung von Löschwasserversorgungsanlagen bereitstellen und unterhalten, Vorbeugender Brandschutz) – grundsätzlich folgende, allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und durchzuführen:

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 (letzte Änderung November 2006) und W 405 (letzte Änderung 2008) – auszubauen oder anzupassen. Zur Bemessung der Löschwassermenge gem. DVGW 405W ist aus Sicht der Feuerwehr immer von einer mittleren Brandausbreitung auszugehen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:
In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, spätestens allerdings nach 150 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen (insbesondere Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bzw. Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Fürth) zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltmenge einzuschalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können (Hinweis: Planung nach RAS 2006). Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t zulässige Gesamtmasse bzw. mind. 10 t Achslast ausgelegt sein. Hierzu wird ergänzend als Planungshilfe auf die Technische Baubestimmung "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" Fassung Juli 2007 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO) sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei mehr als 50 m muss auf Privatgrundstücken eine Feuerwehrezufahrt gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr erstellt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" (entsprechend den Müllfahrzeugen) auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 21 m erforderlich DIN EN 1846-2 (Feuerwehrfahrzeuge - Allgemeine Anforderungen), welcher durch Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) freizuhalten ist. Notwendige Parkflächen sollten außerhalb des Wendekreises angelegt werden.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen, gemäß Art. 31 der BayBO, muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Hubrettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m, senkrecht ab Geländeoberkante gemessen, sind dies tragbare Leitern der Feuerwehr. Oberhalb von 8 m ist ein genormtes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr notwendig.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß dürfen die notwendigen Fenster max. 1 m von der Traufkante des Daches entfernt sein.

Die Mindestabstände von Gebäuden und Verkehrswegen zu Hochspannungs-Freileitungen, gemäß der Bemessung nach EN 50341, um Gefährdungen und Brandgefahr auszuschließen, sind zwingend einzuhalten.

- Feste Dächer (Neigung > 15°) mind. 3 m
- Feste Dächer (Neigung ≤ 15°) mind. 5 m
- Verkehrsanlagen mind. 6 m

Die genauen Abstände sind beim zuständigen Energieversorgungsträger zu erfragen.

Geschäftsstelle
Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf

Öffnungszeiten
Mo-Fr. 09:00-12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Kontakt Geschäftsstelle
Telefon: 0911-9773-1310
Telefax: 0911-9773-1113

Kreisbrandinspektion@lra-fue.bayern.de
www.kfv-ikr-fuerth.de

Stand Merkblatt: 23.08.2021

Die Bauherren sollten darauf achten, dass bei der Installation von Photovoltaikanlagen ein Wechselrichter mit Überwachung des Hausstroms eingebaut wird. Dieser schaltet den Wechselrichter (Lage so nah wie möglich an den Photovoltaikmodulen) der Photovoltaikanlage ab, sobald der FI-Schalter bzw. die Sicherung der Hausversorgung getrennt wird. Sobald der FI-Schalter bzw. die Sicherung des Hausstroms wieder eingelegt wird, ist auch die Photovoltaikanlage bzw. der Wechselrichter zugeschaltet. Dies ermöglicht der Feuerwehr im Einsatzfall ein sicheres Arbeiten.

IV. Literatur – und Quellenverzeichnis

Bayerische Staatsregierung. (2024). *Energie-Atlas Bayern*. Von www.energieatlas.bayern.de abgerufen

Bayerische Vermessungsverwaltung. (2023). *Bodenschätzung - BayernAtlas Plus*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerisches Bundesamt für Statistik. (2024). Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042. *Demographisches Profil für den Landkreis Fürth*. Fürth, Bayern: Bayerisches Bundesamt für Statistik.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2023). *Bau- und Bodendenkmäler*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel Bayern. *Markt Roßtal Berechnungen bis 2039*. Fürth, Bayern: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (28. 02 2024). Statistik kommunal 2023. *Markt Roßtal 09573125*. Fürth, Bayern: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bayerisches Landesamt für Statistik. (2024). Statistik kommunal 2023. *Landkreis Fürth 09573*. Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Bayerisches Landesamt für Umwelt . (2023). *Karla Natur - ASK Daten*. Abgerufen am 18. 10 2023 von <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU). (2023). *UmweltAtlas Bayern: Angewandte Geologie - digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25.000*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU). (2023). *UmweltAtlas Bayern: Boden - Übersichtsbodenkarte 1:25.000*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU). (2023). *UmweltAtlas Bayern: Geologie - digitale Geologische Karte 1:25.000*. Abgerufen am 16. 10 2023 von <https://www.umweltatlas.bayern.de>

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Altlastenkataster - ABuDIS*. Abgerufen am 18. 10 2023 von <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/index.htm>

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). Standortauskunft 'Ausschlussflächen für das Auf- oder Einbringen von Materialien gemäß § 7 Abs. 6 BBodSchV sowie empfindliche Flächen. Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 12.10.2023.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). Flächenmanagement-Datenbank. *FMD 4.2.2*.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). *Umweltatlas*. Abgerufen am 05. 07 2024 von www.umweltatlas.bayern.de

- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, BayernAtlas. (05. 04 2024).
BayernAtlas. (B. S. Heimat, Herausgeber) Abgerufen am 05. 07 2024 von Geoportal Bayern:
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, L. u. (2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern
(LEP). München.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. (Mai 2021). Raumordnungsprognose 2040.
Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Büro für Artenschutzgutachten (Markus Bachmann). (10 2022). Fachbeitrag zur speziellen
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). *für das Baugebiet „Hopfengarten/Weinleite“ in Markt
Roßtal*.
- Christofori, I. (2025). *Verkehrliche Beurteilung der Einmündung Pelzleinstraße*. Markt Roßtal.
- Destatis - Statistisches Bundesamt. (2020). Entwicklung der Privathaushalte bis 204. *Ergebnisse der
Haushaltsvorausberechnung 2020*. Statistisches Bundesamt.
- FIN-Web/ FIS-Natur. (2023). Naturräumliche Gliederung. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU).
- Geologie Veith. (23. 08 2023). Gutachten über die Baugrunduntersuchung . *Bebauungsplan Nr. 69
"Weinleite"*. Wilburgstetten.
- Markt Roßtal. (16. 05 2018). Flächennutzungs- und Landschaftsplan. *Flächennutzungsplan 2018*.
Markt Roßtal, Bayern, Deutschland: Team4 Bauernschmitt Wehner PartGmbH.
- Markt Roßtal. (2024). *Website des Marktes Roßtal*. Von <https://www.rosstal.de/Zahlen-und-Daten.n25.html> abgerufen
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, f. B. (2006). Der Umweltbericht in
der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung.
- Planungsverband Region Nürnberg. (Fortschreibung 2022). Regionalplan Region 7 .
- Treetop Baumpflege GmbH. (06. 04 2023). Fachliche Stellungnahme. *VTA-Kontrolle und
Einschätzung der Erhaltungswürdigkeit des Baumbestandes nördlich der Zufahrt zum
Baugebiet "Hopfengarten/Weinleite", 90574 Roßtal*. Roßtal, Bayern, Deutschland.