



**GEMEINDE OBERMICHELBACH  
LANDKREIS FÜRTH**

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT  
ZUM  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„ROTHENBERG 3 - SÜD/WEST“**

**FASSUNG: 07.12.2020**



**VOGELANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL A BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>7</b>
1.1 Planungsanlass und Erfordernis .....	7
1.2 Aktuelles Planungsrecht und Verfahren .....	7
1.3 Lage im Raum .....	8
1.4 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	8
<b>2 Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>10</b>
2.1 Raumordnung und Landesplanung.....	10
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	10
<b>3 Angaben zum Bestand</b> .....	<b>12</b>
3.1 Nutzung / Eigentümer .....	12
3.2 Verkehrserschließung.....	12
3.3 Technische Ver- und Entsorgung .....	12
3.4 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie .....	13
3.5 Planung.....	14
3.6 Planungsziele und -grundsätze.....	14
3.7 Befristete Festsetzung für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen - Bestandsschutz .....	14
<b>3.8 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen</b> .....	<b>15</b>
3.8.1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude .	15
3.8.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3.8.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen.....	16
3.8.4 Bauweise, Abstandsflächen .....	18
3.8.5 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen .....	18
3.8.6 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze .....	18
3.8.7 Anbauten .....	18
3.8.8 Ortsgestalt .....	18
3.8.9 Verkehrserschließung.....	20
3.8.10 Ver- und Entsorgung .....	21
3.8.11 Immissionen.....	22
3.8.12 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen / Sicherungsmaßnahmen.....	22
3.8.13 Grünflächen und Grünordnung.....	23
3.8.14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	25
3.8.15 Artenschutz.....	25
<b>4 Das Plangebiet in Zahlen</b> .....	<b>26</b>

<b>TEIL B UMWELTBERICHT .....</b>	<b>27</b>
<b>1 Beschreibung der Planung .....</b>	<b>28</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung) .....	28
1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung .....	28
<b>2 Methodik der Umweltprüfung .....</b>	<b>28</b>
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	28
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen .....	28
<b>3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....</b>	<b>29</b>
3.1 Aussagen aus der Regionalplanung, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Gewässerentwicklungskonzept Herzogenaurach .....	29
3.2 Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	30
<b>4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahme .....</b>	<b>30</b>
4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	30
4.2 Boden .....	31
4.3 Fläche .....	33
4.4 Wasser .....	34
4.5 Klima .....	35
4.6 Landschaftsbild .....	35
4.7 Emissionen .....	36
4.7.1 Lärm .....	36
4.7.2 Schadstoffe .....	36
4.7.3 Erschütterungen .....	37
4.7.4 Licht .....	37
4.7.5 Wärme und Strahlung .....	37
4.8 Erholung / Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt .....	38
4.9 kulturelles Erbe .....	38
4.10 Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	38
4.11 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet .....	39
4.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete .....	39
4.13 eingesetzte Techniken und Stoffe .....	39
<b>5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>40</b>
<b>6 Prognosen zum Umweltzustand .....</b>	<b>41</b>
6.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	41
6.2 Prognose für die Null-Variante .....	41
6.3 Diskussion anderer Bauvarianten .....	41
<b>7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>42</b>
7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	42

---

<b>7.2</b>	<b>Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>42</b>
<b>7.3</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise zum Monitoring.....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>42</b>
<b>TEIL C ANLAGEN .....</b>		<b>44</b>
<b>10</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>1</b>

## **TEIL A BEGRÜNDUNG**

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Mitte der 1970er Jahre wurde seitens der Gemeinde Obermichelbach angestrebt, den Ortsteil Rothenberg durch die Ausweisung von Wohngebietsflächen zu erweitern. Hierzu wurde 1975 in Form des Bebauungsplanes „Rothenberg I (Süd)“ Planungsrecht geschaffen. In diesem Zuge entstanden in Rothenberg zahlreiche ein- bis zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Doppel- und Mehrfamilienhäuser auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken. Bis auf wenige wurden alle Grundstücke bebaut. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich das Wohngebiet zu einem stark durchgrünten Quartier mit einer sehr hohen Wohnqualität entwickelt.

Die Ausweisung des Rothenberger Wohngebiets ist jetzt über 40 Jahre her. Mittlerweile haben sich die Wohnbedürfnisse der Bewohner geändert, vermehrt stehen Bewohnerwechsel an. Um künftige Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten der Rothenberger zu sammeln, wurde in Rothenberg (Januar/ Februar 2018) eine Eigentümer-/ Haushaltsumfrage durchgeführt. Im Ergebnis dieser steht, dass eine maßvolle Anpassung der Gebäude gewünscht wird. Denn häufig besteht der Wunsch, dass zwei Generationen in einem Haus / auf einem Grundstück leben können. Hierzu ist es beispielsweise notwendig das Dachgeschoss auszubauen oder einen Anbau zu errichten. Die jetzigen Regelungen des bislang wirksamen Bebauungsplans lassen diese Erweiterungsabsichten jedoch nicht gänzlich zu. Beispielsweise ist der Kniestock auf 50 cm und die Zahl der Vollgeschosse teilweise auf ein Vollgeschoss festgelegt, sodass die Wohnfläche in den Dachgeschossen sehr beschränkt ist. Von daher wird eine maßvolle Anpassung der Dachneigung, Kniestöcke und Vollgeschosse befürwortet. Nicht gewünscht hingegen sind große Mehrfamilienhäuser, höhere Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sowie Reihenhäuser. Ein weiteres wichtiges Element, das im Ergebnis der Eigentümer-/ Haushaltsumfrage steht, ist der Erhalt der gewachsenen Grünstruktur im Plangebiet, bestehend aus Bäumen, Sträuchern und Grünflächen.

Um die bislang gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rothenberg 1 (Süd)“ an die geänderten Bedürfnisse der Eigentümer / Bewohner im Plangebiet anzupassen ist eine Überarbeitung der planungsrechtlichen Regelungen erforderlich. Des Weiteren sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rothenberg 1 (Süd)“ einige Festsetzungen nicht eindeutig und bestimmt genug gefasst und er beinhaltet für Teilbereiche des Geltungsbereichs gar keine planungsrechtlichen Aussagen. Infolgedessen soll dieser Bebauungsplan nun aufgehoben und das Gebiet durch einen neuen Bebauungsplan „Rothenberg 3 – Süd/West“ an die heutigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rothenberg 3 - Süd/West“ aufgestellt und der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rothenberg 1 (Süd)“ wird aufgehoben.

Das Erfordernis der Planung umfasst die Stärkung der Innenentwicklung, die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung, die Sicherung der Grünstruktur den Ausbau der Ortsrandbegrünungen.

Aufgrund der Lage Rothenbergs in der Nähe zum gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg / Erlangen / Fürth / Schwabach sowie Herzogenaurach mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen besteht im Umland dieser Städte eine anhaltende Nachfrage an Wohnraum.

## 1.2 Aktuelles Planungsrecht und Verfahren

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Rothenberg 3 - Süd/West“ besteht bislang der Bebauungsplan „Rothenberg 1 (Süd)“. Dieser Bebauungsplan wird zeitgleich in einem separaten Verfahren aufgehoben.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die aufgrund § 9a BauGB erlassenen Rechtsverordnungen (BauNVO +

PlanZV). Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde Obermichelbach. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im Regelverfahren durchgeführt.

Um die Entwicklungswünsche der Eigentümer und Bewohner im Geltungsbereich in der Planung zu berücksichtigen, fand eine intensive Beteiligung der Eigentümer und Bewohner Rothenbergs statt. In einer Mitwirkungsveranstaltung am 31.01.2018 wurde den Bürgern Nachverdichtungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert, sowie erste Ziele zusammen entwickelt.

Um die Entwicklungsabsichten der Eigentümer und Bewohner in ganz Rothenberg zu erfahren wurde eine Haushaltsumfrage durchgeführt. In dem vorliegenden Bebauungsplan werden nun die Ergebnisse der Haushaltsumfrage berücksichtigt.

In einem Workshop mit den Gemeinderäten am 05.02.2019 wurden die einzelnen Änderungen in der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan diskutiert.

### **1.3 Lage im Raum**

Die Gemeinde Obermichelbach liegt im nördlichen Landkreis Fürth und gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken. Westlich grenzt sie an das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach und nördlich an die Stadt Herzogenaurach.

In Obermichelbach leben aktuell 3.323 (Stand: 31. 12. 2017) Einwohner auf 9,28 km<sup>2</sup> Gemeindegebiet. Neben dem Hauptort Obermichelbach gehören der Ortsteil Untermichelbach und Rothenberg zum Gemeindegebiet. Hierbei befindet sich Untermichelbach östlich (1,3 km Entfernung) und Rothenberg (2,6 km Entfernung) südöstlich des Hauptortes

Verkehrstechnisch an den ÖPNV angebunden ist Obermichelbach durch die Buslinien 123 der VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg), welche zwischen Herzogenaurach und dem Bahnhofpunkt in Siegelsdorf verkehrt und durch die Buslinie 126 (Fürth - Cadolzburg). Über die Buslinie 126 werden auch der Ortsteile Rothenberg und Untermichelbach angefahren. In den Abendstunden der Wochenenden werden Obermichelbach, Rothenberg sowie Untermichelbach von der N23 (NightLiner) bedient.

Übergeordnet an den motorisierten Individualverkehr angebunden ist Obermichelbach über die B 8 (Nürnberg - Würzburg), welche in 7 km Entfernung südlicher Richtung erreichbar ist und über die BAB 73 (Suhl - Nürnberg), welche östlich (etwa 7 km) von Obermichelbach verläuft.

### **1.4 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rothenberg 3 - Süd/West“ umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich vom Obermichelbacher Ortsteil Rothenberg südlich der Obermichelbacher Straße und Ritzmannshofer Straße mit Ausnahme des Altortes. Zum Geltungsbereich gehören die Grundstücke in der Straße „Am Vogelherd“, in der „Weinbergstraße“ (teilweise), im „Grundweg“, im „Sonnenweg“, in der „Fiedergasse“, im „Traubenweg“, im „Fichtenschlag“ und im „Rebenweg“.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die „Obermichelbacher Straße“, im Nordosten durch die „Ritzmannshofer Straße“, im Osten durch die „Sandleite“ und im Süden durch die Bebauung des „Rebenweges“ und des „Fichtenschlags“ begrenzt. Westlich bilden die Straße „Am Vogelherd“ sowie die „Weinbergstraße“ die Abgrenzung des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den Flurnummern 711, 712, 714, 727, 728, 730, 731, 732, 734, 799, 806, 822, 823, 824, 825, 826(TF), 727/19, 822/18, 714/1, 714/6, 720/1, 720/10, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/7, 720/8, 720/9, 725/10, 725/11, 725/12, 725/13, 725/14, 725/15, 725/17, 725/6 (TF), 725/7, 725/8, 727/10, 727/11, 727/12, 727/13, 727/14, 727/15, 727/16, 727/17 (TF), 727/18,

727/20, 727/21, 727/22, 727/23, 727/25, 727/26, 727/27, 727/3, 727/4, 727/6, 727/7, 727/8, 727/9, 728/1, 728/4, 729/1, 729/10, 729/11, 729/12, 729/13, 729/14, 729/16, 729/17, 729/18, 729/19, 729/2, 729/4, 729/5, 729/6, 729/7, 729/8, 731/1, 731/2, 731/3, 731/4, 731/5, 731/6, 731/7, 731/8, 731/9, 732/1, 732/17, 732/19, 732/2, 732/20, 732/21, 732/22, 732/24, 732/3, 732/4, 732/5, 732/6, 732/7, 732/8, 732/9, 735/1, 735/2, 735/3, 735/4(TF), 735/5, 735/6(TF), 735/7(TF), 735/8, 735/9, 736/1, 736/2, 736/3, 736/5, 737/1, 737/2, 776/1, 776/10, 776/11, 776/12, 776/13, 776/14, 776/15, 776/16, 776/17, 776/18, 776/19, 776/2, 776/20, 776/3, 776/4, 776/5, 776/6, 776/7, 776/8, 776/9, 799/11, 799/12, 799/17, 799/18, 799/9, 805/1, 805/2, 805/3, 805/4, 805/5, 805/6, 805/7, 806/11, 806/2, 806/3, 806/5, 806/9, 807/10 (TF), 807/11, 807/12, 807/3, 807/6, 807/7, 807/8, 807/9, 820/1, 821/1, 821/10, 821/11, 821/12, 821/13, 821/16, 821/17, 821/18, 821/19, 821/2, 821/20, 821/21, 821/23, 821/24, 821/25, 821/26, 821/27, 821/3, 821/4, 821/5, 821/6, 821/7, 821/8, 821/8, 821/ 2, 821/3, 821/4, 821/21, 821/24, 821/ 25, 821/26, 822, 822/20 822/22, 822/23, 824, 822/10, 822/11, 822/12, 822/13, 822/14, 822/15, 822/16, 822/17, 822/19, 822/20, 822/21, 822/22, 822/23, 822/6, 822/7, 822/8, 822/9, 823/1, 823/2, 823/3, 823/5, 823/6, 823/7, 827/1, 827/2, 827/3, 827/4(TF), 827/6(TF), 829(TF), 830/2, 831/1, 831/2, 831/3, 831/4 – alle Gemarkung Rothenberg.

Er weist eine Gesamtgröße von 189772.182 m<sup>2</sup> bzw. ca. 18,98 ha auf.

Hintergrund hierfür ist, dass dieser Teilbereich bereits aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rothenberg I (Süd)“ herausgelöst und aufgehoben wurde. Dieser Teilbereich ist planungsrechtlich nun gemäß § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) zu bewerten.



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan  
(Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele (und Grundsätze) der Raumordnung zu beachten. Vorgaben für die Gemeinde Obermichelbach enthalten hier das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), einschließlich seiner Teilfortschreibung von 2018 sowie der Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (RP7).

Obermichelbach ist landesplanerisch dem Verdichtungsraum zugeordnet. Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (2.2.7 (G)). Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten (2.2.7 (B)).

*Mit Ermöglichung verschiedener Nachverdichtungsmaßnahmen wird ermöglicht, preiswerten Wohnraum zu schaffen, da die bestehenden Grundstücke bereits vollständig erschlossen sind.*

Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur sowie der Sicherung von Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung kommt angesichts der hohen baulichen Verdichtung eine besondere Bedeutung zu (2.2.8 (B)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (3.2 (Z)). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B)).

*Der vorliegende Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Nachverdichtung der bereits vorhandenen Grundstücke ab und entspricht somit den oben genannten Zielen.*

Im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) ist Obermichelbach Teil des Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen. Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden.

*Das Wohngebiet ist bereits realisiert und soll „für die Zukunft“ fit gemacht werden. Beispielsweise wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet von I auf II sowie die Wandhöhe erhöht, sodass die Dachgeschosse als Vollgeschoss ausgebaut werden können.*

Die für die Erholung oder aus ökologischen Gründen unverzichtbaren Freiflächen in und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten werden. Dies gilt insbesondere auch die Talräume des Rednitz-Regnitz-Flusssystem.

Die vorliegende Bebauungsplanergänzung trägt den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung.

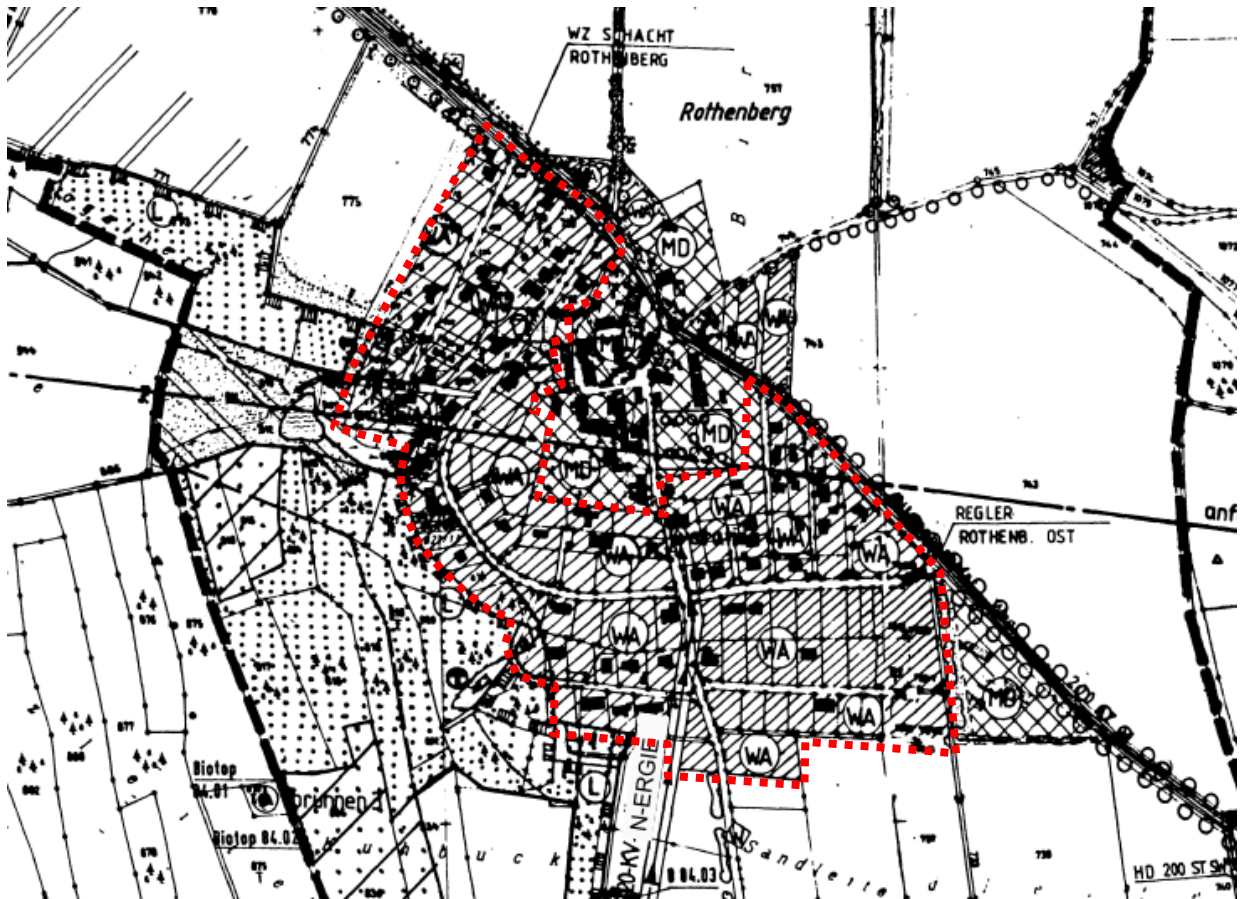
### 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Im aktuellen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Obermichelbach ist der Geltungsbereich als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Ausnahme bildet

der Spielplatz in der Weinbergstraße. Dieser ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz gekennzeichnet.

Die im FNP/LP eingezeichnete 20 kV-Freileitung der N-ERGIE wurde mittlerweile rückgebaut.

Diese Planung entspricht somit den Inhalten des wirksamen FNP / LP. Der Bebauungsplan wird demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus ihm entwickelt. Eine Änderung, Ergänzung oder auch nachträgliche Berichtigung des wirksamen FNP / LP wird durch diese Planung nicht hervorgerufen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obermichelbach

### 3 Angaben zum Bestand

#### 3.1 Nutzung / Eigentümer

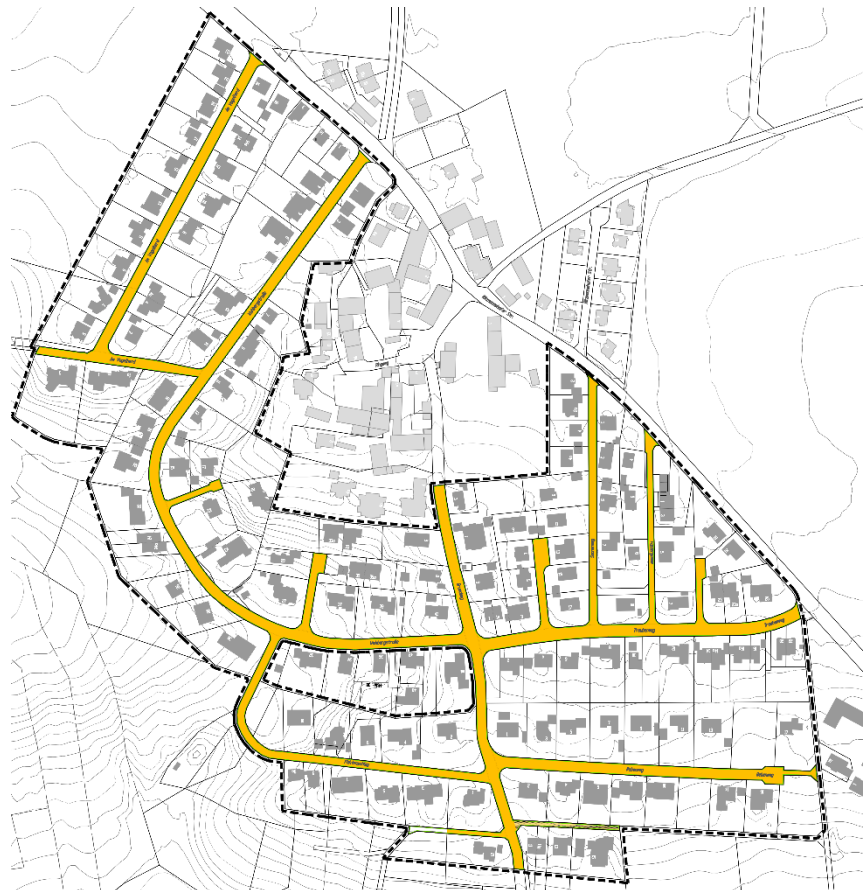
Das Plangebiet wird, wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rothenberg I (Süd)“ von 1975 festgesetzt, derzeit vollständig als Wohngebiet genutzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen. Dies wurde hauptsächlich in Form von Einfamilienhäusern umgesetzt. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Spielmöglichkeit für Kinder bietet der öffentliche Spielplatz in der Weinbergstraße.

Neben den öffentlichen Erschließungsstraßen, welche im Eigentum der Gemeinde Obermichelbach sind, befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum.

#### 3.2 Verkehrserschließung

Im Plangebiet erfolgt die verkehrliche Anbindung der Grundstücke über das vorhandene, öffentliche Straßennetz. Der Verlauf der Straßen ist an die Topografie angepasst, teilweise rasterförmig angelegt. Einige Grundstücke sind auch über Stichstraßen angebunden (siehe untenstehende Abbildung).

Im Detail erfolgt die Verkehrserschließung des Plangebiets über die Straßen „Am Vogelherd“, „Weinbergstraße“, „Grundweg“, „Sonnenweg“, „Fiedergasse“, „Traubenweg“, „Fichtenschlag“ sowie den „Rebenweg“. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt.



*Bestehendes Straßennetz (eigene Darstellung)*

#### 3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

In der Nähe des südwestlichen Geltungsbereiches befindet sich das Wasserschutzgebiet Kreppendorf. Dies zählt zum Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe.

### 3.4 Ortsbild / Landschaftsbild / Topografie

Das Ortsbild im Plangebiet ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind Doppelhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Grundstücksflächen für die einzelnen Gebäude sind großzügig angelegt und im Lauf der Zeit stark eingewachsen.

Die Wohngebäude bestehen in einen großen Teil des Plangebiets aus einem Vollgeschoss (= Erdgeschoss) und einem Dachgeschoss. Bereichsweise entlang der Obermichelbacher Straße, dem Grundweg, des Traubenwegs und der Ritzmannshofer Straße sind auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Die jeweiligen Dachgeschosse bilden hierbei keine Vollgeschosse gemäß BayBO.

Charakteristisch sind im Plangebiet Sattel- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung bis zu 33° in rot bis rotbraunen und grauen Farben. Weiterhin sind auch eingeschossige Gebäude mit Flachdächern vorhanden. Die Gebäude sind überwiegend verputzt. Gemäß den bisher gültigen Festsetzungen sind die Einfriedungen in der Höhe (1,3 m) begrenzt.

Die Topografie im Geltungsbereich ist stark bewegt / heterogen (vgl. Bestandsplan). Der Höhenunterschied vom höchsten bis zum tiefsten Punkt im Plangebiet liegt bei 16 m. Die Hangneigung variiert dabei sehr stark; auch im bereits bebauten Bereich sind Neigungen von bis zu 25% gegeben, während andere Bereiche eher flach geneigt sind. Eine steile Hangkante mit einer Höhe von 7-10 m zieht sich mäandrierend durch die Ortschaft und prägt sie – auch durch den dort teilweise noch vorhandenen, dichten Gehölzbewuchs.

Die bewegte Topografie prägt also auch das Orts- und Landschaftsbild. Außerdem präsentiert sich Rothenberg durch die relativ großen, meist stark eingewachsenen Gärten mit dichtem und z.T. hohem Gehölzbewuchs, als sehr grüner Ortsteil.

Die Gebäudestruktur, die bewegte Topografie sowie die starke Durchgrünung des Ortsteils prägen den Charakter der Siedlung und nach Aussage der Bewohner / Eigentümer langfristig zu erhalten bzw. zu sichern ist. Die Dachlandschaft variiert aufgrund der verschiedenen Dachformen und Gebäudehöhen im Plangebiet. Die vorhandenen Grünstrukturen auf den Grundstücken bilden ein verbindendes Element, wodurch ein städtebaulich geordnetes und prägendes Ortsbild entsteht.

### 3.5 Planung

### 3.6 Planungsziele und -grundsätze

Die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung findet insbesondere in folgenden Leitlinien und Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungs- Landschaftsplan.
- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Berücksichtigung der Abstandsflächen und einer ausreichenden Belüftung, Belichtung und Belichtung der Wohngebäude.
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung aufgrund der Anpassung / Erhöhung der Höhe der baulichen Anlagen, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Dachneigungen.
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch die Ermöglichung des Nebeneinanders von mehreren Generationen.
- Ermöglichung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und von kostensparendem Bauen durch die Ermöglichung von maßvollen Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Gestaltung des Ortsbildes durch Vorgaben zur Erhaltung ortsbildprägender Bäume und Ortsrandeingrünungen sowie durch vereinzelte Vorgaben für Neupflanzungen
- Belange des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien.

### 3.7 Befristete Festsetzung für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen - Bestandsschutz

Der Bestandsschutz vorhandener und genehmigter baulicher Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht angetastet. Er existiert weiterhin im Rahmen der genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen. Ausnahmen davon bilden Genehmigungen, die über 4 Jahre alt sind, wenn mit der genehmigten Maßnahme noch nicht begonnen wurde (Art. 69 BayBO).

Die Regelungen des Bebauungsplans müssen berücksichtigt werden, sobald an den Gebäuden und auf dem Grundstück Maßnahmen vorgenommen werden sollen, die über diesen Bestandsschutz hinaus gehen – Anbauten, Aufstockungen, Veränderungen am Dach, an der Fassade sowie an den Wandöffnungen, Errichtung von Nebenanlagen / Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen, Veränderungen des Bodens durch Beläge u.a. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Erweiterungen und Anbauten u.ä. – im Rahmen wie sie der Bebauungsplan zulässt - sind auch weiterhin am Bestandsgebäude erlaubt. Werden Hauptgebäude abgerissen, so gelten die Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans.

### **3.8 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne das Plangebiet zu überformen und immens zu versiegeln. In erster Linie soll mehr oder zusätzlicher Wohnraum in den Dachgeschossen vorgesehen werden. Diesbezüglich wurden die textlichen Festsetzungen zu Dachneigung, Wandhöhe, Kniestock und der Zahl der Vollgeschosse getroffen. Durch die gestalterischen Regelungen, welche u.a. durch die Dachform, der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Höhenregelungen ausgedrückt werden, entsteht ein gewisser Gestaltungsspielraum, der dem Ortsbild (siehe 3.4) des Plangebiets entspricht. Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin die vorhandene Grünstruktur als verbindendes und prägendes Element im Plangebiet zu sichern.

#### **3.8.1 Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Entsprechend der vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung werden die Baugebiete im Plangebiet als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen sind auch nicht störende gewerbliche Betriebe, wie z.B. Büronutzungen und Dienstleistungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Großflächige Gartenbaubetriebe würden die Dimension und den bestehenden Charakter der Wohnsiedlung, geprägt durch großzügige Grundstücke und einem hohen Grünanteil, überschreiten bzw. nicht entsprechen. Aus diesem Grund werden in dem Allgemeinen Wohngebiet keine Gartenbaubetriebe zugelassen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen sollen die Wohnnutzungen im Plangebiet geschützt und nicht negativ beeinträchtigt werden. Dementsprechend sollen besonders lärmintensive Nutzungen mit potenziellem Nachtbetrieb und hohem Verkehrsaufkommen (Tankstellen) ausgeschlossen werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird begrenzt, um größere Mehrfamilienhäuser, welche die städtebauliche Struktur im Plangebiet überformen könnten, auszuschließen. Weiterhin kann ein höheres Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf, welcher zu großflächiger Versiegelung führt und die Wohnqualität mindert, vermieden werden. Dementsprechend dürfen in Einzelhäusern maximal drei und in Doppelhaushälften maximal zwei Wohnungen untergebracht werden. Somit wird einerseits ermöglicht, dass mindestens zwei Generationen in einem Wohngebäude leben können, andererseits kann mit dieser Begrenzung das Verkehrsaufkommen auf ein möglichst geringes Maß beschränkt und der Charakter des Wohngebiets, insbesondere die Dichte und städtebauliche Struktur erhalten werden.

#### **3.8.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die zulässige Werte (GRZ 0,4) orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und lehnt sich an die Bestandsbebauung an.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen und andere Bodeneingriffe / Beläge etc. versiegelt werden darf. Dabei sind sämtliche Zufahrten, Zuwege, Terrassen etc. mitzurechnen. Diese GRZ darf um 50% überschritten werden – jedoch nicht durch das Hauptgebäude und die zu ihm gehörigen Versiegelungen (Anbauten, Wintergärten, Terrassen etc.) sondern nur durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. Als Bezugsgröße für die Berechnung ist das jeweilige Baugrundstück heranzuziehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Hauptgebäude über die Baugrenzen definiert. Dies bedeutet, dass sich Hauptgebäude innerhalb dieses Baufeldes, welches durch die Baugrenzen umrahmt wird, bewegen dürfen. Im Vergleich zum bislang gültigen Bebauungsplan werden die Baugrenzen in ihrem Verlauf an den Bestand angepasst und in Ihrer Tiefe etwas großzügiger gefasst, um Anbauten zu ermöglichen. Bei Grundstücken, deren



Erschließung gesichert ist – beispielsweise in dem sie an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, werden ebenfalls Baufelder vorgesehen. Die Anordnung der Baugrenzen bzw. Baufelder ermöglichen somit eine maßvolle Nachverdichtung, in einem Umfang, der der Gebietstypik entspricht.

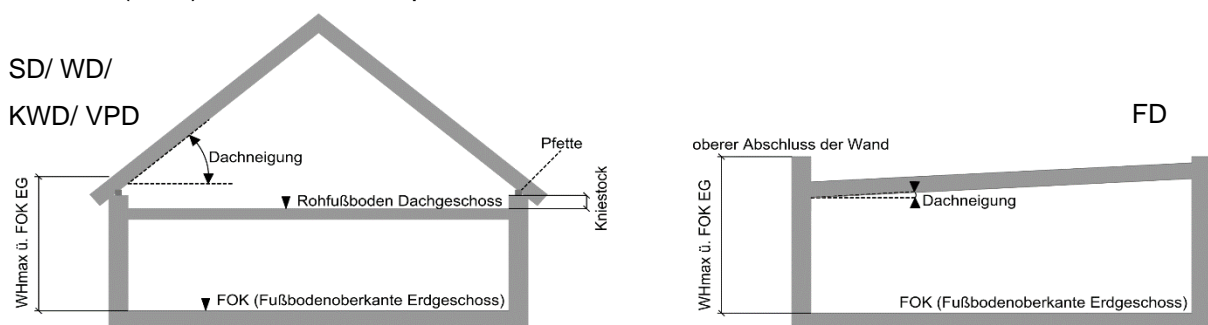
In der aktuellen BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 wird der Begriff Vollgeschoss nicht definiert. Es wird bezüglich dieser Begriffsdefinition jedoch auf den Stand der BayBO vom 31. Dezember 2007 verwiesen. In Art. 83 Abs. 6 „Übergangsvorschriften“ lautet es „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort“. Da in der BauNVO der Begriff „Vollgeschoss“ jedoch weiterhin verwendet wird, bezieht sich die Definition der Vollgeschosse im vorliegenden Bebauungsplan auf die bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung der BayBO. Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei erhöht. Das bedeutet, dass gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) die Grundfläche im Dachgeschoss in einer Höhe von 2,30 m auch mehr als 2/3 der Gebäudegrundfläche betragen darf. Dabei sind Dachgauben mit in die Fläche einzubeziehen. Neben eingeschossigen Gebäuden (Erdgeschoss + Dachgeschoss) waren gemäß den ursprünglichen textlichen Festsetzungen nur in Teilbereichen zweigeschossige Gebäude (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Dachgeschoss) zulässig. Durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse können die Dachgeschosse von Gebäuden, bei denen bislang nur ein Geschoss zulässig war, nun auch als Vollgeschoss ausgebaut werden. Mit Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und Erhöhung der Dachneigung auf max. 40 ° kann in den Dachgeschossen von Sattel-, Walm- Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern mehr bzw. zusätzlicher Wohnraum untergebracht werden.

Mit Überprüfung der Bauanträge ergibt sich, dass in den Bereichen, in denen bislang nur ein Vollgeschoss zulässig war und nun zwei Vollgeschosse zulässig sind, Gebäude bereits zwei Vollgeschosse aufweisen. Des Weiteren wirken einige Gebäude aufgrund der aus dem Gelände ragenden Kellergeschosse wie zweigeschossige Gebäude.

Wesentlich höhere Gebäude mit drei Vollgeschossen werden aus Gründen des Ortsbilds ausgeschlossen. Weiterhin wird die Ausdehnung und Kubatur (Breite / Tiefe) der Hauptgebäude durch die Festlegung der Wandhöhen, des Kniestocks (WA1) verbunden mit der Dachneigung eingegrenzt, um keine siedlungsuntypischen Gebäude bzw. sehr unterschiedlich hohe Gebäude zu erhalten.

### 3.8.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Um die Form der Hauptbaukörper zu regeln bzw. den Spielraum v.a. bei aneinandergebauten Häusern jeweils nicht zu groß werden zu lassen, wird eine maximale Wandhöhe festgelegt. Als Wandhöhe gilt hier das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



Darstellung von Wandhöhe und Dachneigung (eigene Darstellung)

Bei Flachdächern wird die Attika mit in die Wandhöhe einbezogen. Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen.

Zusätzlich zur Wandhöhe wird im WA 1 für Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer ein Kniestock definiert. Als Kniestock versteht man eine Aufmauerung der traufseitigen Außenwände eines Gebäudes im Bereich des Dachgeschosses. Als zulässige Kniestockhöhe zählt hier das Maß vom Rohfußboden im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut.

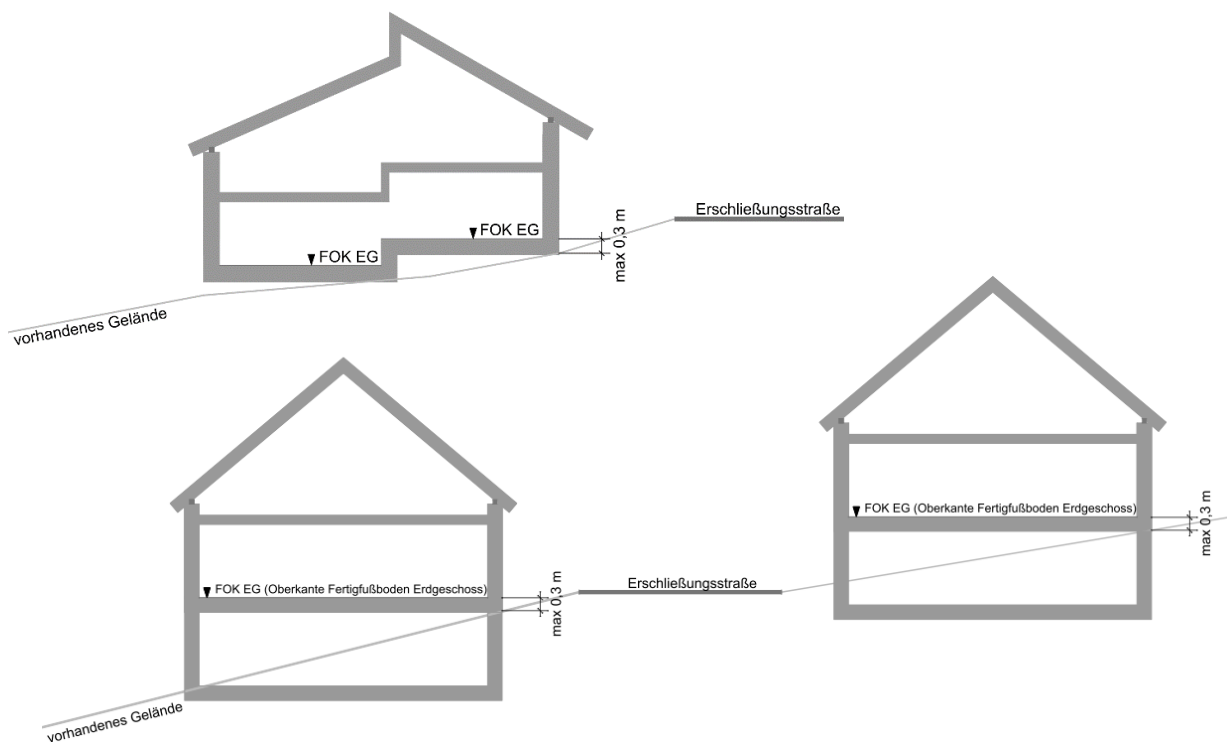
Bei versetzten Pultdächern wird auf die Festlegung eines Kniestocks verzichtet, um der Kubatur im oberen Geschoss Flexibilität zu geben. Mit Festlegung der Wandhöhe und maximalen Dachneigungen ist die Höhe Gebäude weiterhin begrenzt und ein Einfügen in die nähere Umgebung sichergestellt.

Durch diese Größen kann in Kombination mit maximalen Dachneigungen vermieden werden, dass die Gebäude aus dem Gelände herausragen. Es dient damit der Regelung, dass sich die Gebäude städtebaulich in ihre Umgebung einfügen.

Da die Gebäude im Plangebiet verschiedene Höhen (Wandhöhen) aufweisen, wird das Allgemeine Wohngebiet in zwei Bereiche (WA1 und WA2) aufgeteilt. Diese unterscheiden sich in der maximalen Wandhöhe sowie in den Minstdachneigungen. Die Einteilung lehnt sich an die bestehenden Gebäude an, sodass die prägende städtebauliche Struktur sowie die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet langfristig gesichert werden kann.

Bei bestehenden Gebäuden ist der Bezugspunkt des Erdgeschossfußbodens (FOK) gegeben. Die Gebäude einer unmittelbaren Nachbarschaft sollten sich dabei jedoch in ihrer Höhenentwicklung nicht zu stark voneinander unterscheiden.

Der Höhenbezugspunkt für Hautgebäude ist durch die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Bezug auf das vorhandene Gelände, welches im Planblatt durch Höhenlinien dargestellt ist, definiert. Der Begründung ist zur Übersicht ein Höhenplan beigefügt (siehe Anhang) Hierbei darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 30 cm über dem höchsten Schnittpunkt zwischen Hauptgebäude und natürlichem Gelände liegen. Bezugsfläche, für die Bemessung des Höhenbezug bildet die Grundfläche des Gebäudes.



Höhenbezugspunkt (eigene Darstellung)



### **3.8.4 Bauweise, Abstandsflächen**

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur, bestehend aus (freistehenden) Einzelhäusern, wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden müssen und eine maximale Länge von 50,0 m aufweisen dürfen. Innerhalb der offenen Bauweise werden sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen (Reihenhäuser) werden nicht zugelassen, da sie aufgrund ihrer Gebäudelänge nicht zur vorhandenen Baustruktur passen und in Rothenberg untypisch sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß Artikel 6 der BayBO einzuhalten. Hiermit wird sichergestellt, dass durch eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Wohngebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

### **3.8.5 Nebenanlagen / Nebengebäude und Einfriedungen**

Um das Maß an versiegelter Fläche durch Nebenanlagen / Nebengebäude auf den Grundstücken zu beschränken, sind diese nur mit einer Grundfläche (Außenmaße) von insgesamt 20,00 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig. Des Weiteren ist die Höhe von Nebenanlagen / Nebengebäude beschränkt, um Sie neben dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (und kein zweites Hauptgebäude bilden).

Als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zählen beispielsweise Fahrradunterstellplatz, Müllunterstellplatz, Sitzpavillon sowie Anlagen für die Kleintierhaltung.

Sämtliche Regelungen zu Gestalt und Höhe von Einfriedungen richten sich nach der aktuellen Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Obermichelbach vom 05. Dezember 2016.

### **3.8.6 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, welche auf den privaten Grundstücken nachzuweisen ist, richtet sich nach der aktuellen Satzung der Gemeinde Obermichelbach über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) vom 12.09.2018.

Demnach sind pro Einfamilienhaus zwei Stellplätze vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz ausreichend. Umfassen die Wohnungen mehr als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze zu errichten. Zusätzlich sind bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen 10 % Besucherstellplätze vorzusehen (siehe StS). Der Stellplatzbedarf kann in Form von Garagen, Carports und Stellplätzen nachgewiesen werden.

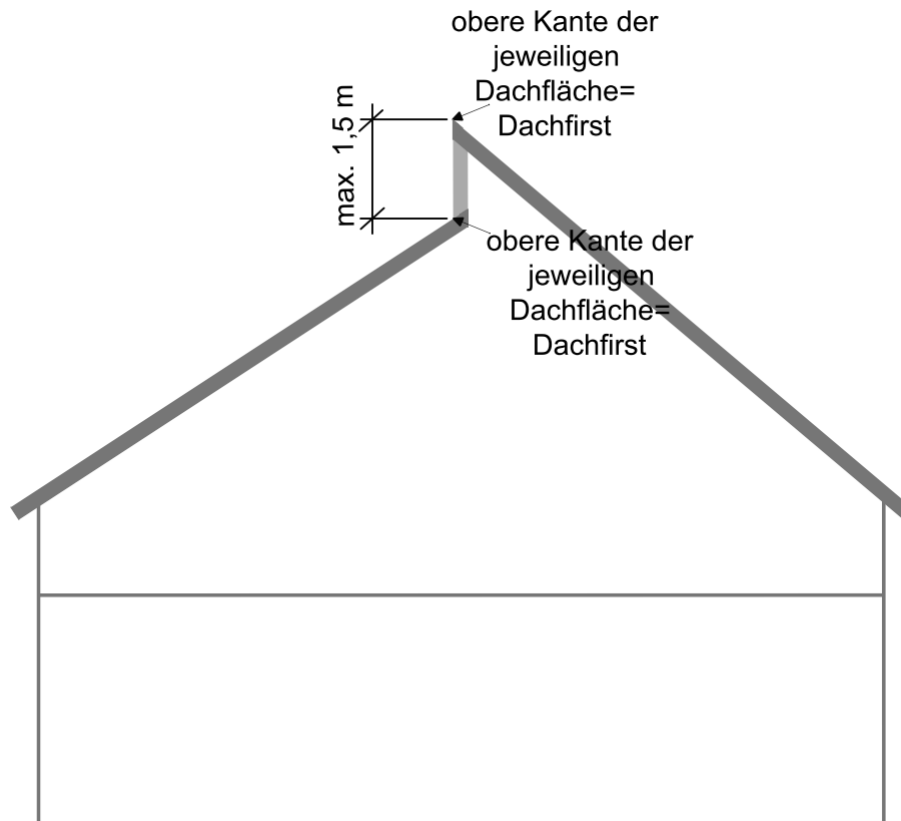
### **3.8.7 Anbauten**

Anbauten zielen darauf ab, die Nutzfläche eines bestehenden Gebäudes zu erweitern, um mehr Wohnraum bzw. mehr oder größere Räume zu erhalten. Im Plangebiet sind Anbauten so auszuführen, dass sie dem Hauptgebäude untergeordnet sind und keine selbstständigen Gebäude bilden. Städtebauliches Ziel ist somit, dass Hauptgebäude als solche klar hervortreten und Anbauten nur als untergeordnete Elemente erscheinen.

### **3.8.8 Ortsgestalt**

Die Wohngebäude sind überwiegend südausgerichtet. Dies hat neben einer guten Besonnung auch den Vorteil, dass auf den Dächern der Gebäude PV-Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien angebracht werden können.

Die zulässigen Dachformen sind an den Bestand angelehnt, somit sind neben Satteldächern auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Um die Kubatur von versetzten Pultdächern zu bestimmen, wird der Abstand zwischen den Oberkanten der zwei Dachfirste auf ein maximales Maß festgelegt. Als Dachfirst gilt jeweils der höchste Punkt der Dachfläche, wie in der Abbildung auf der nächsten Seite dargestellt.



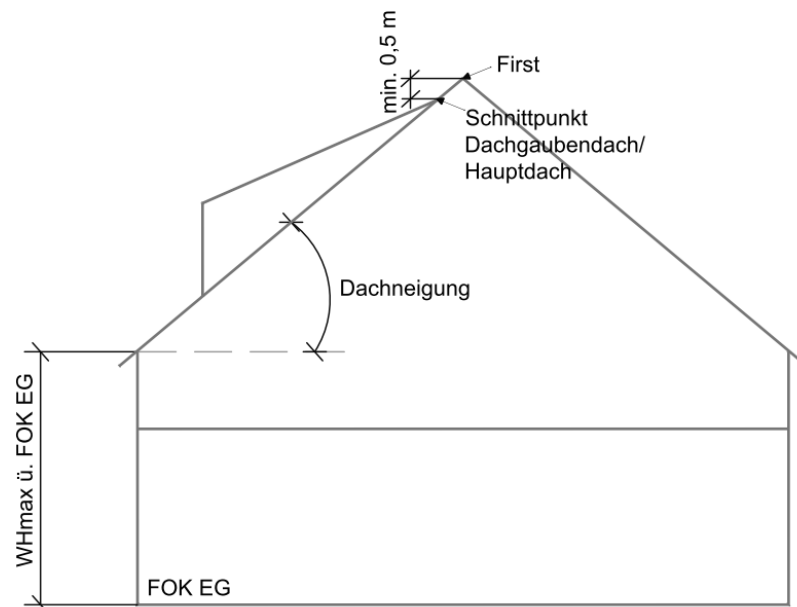
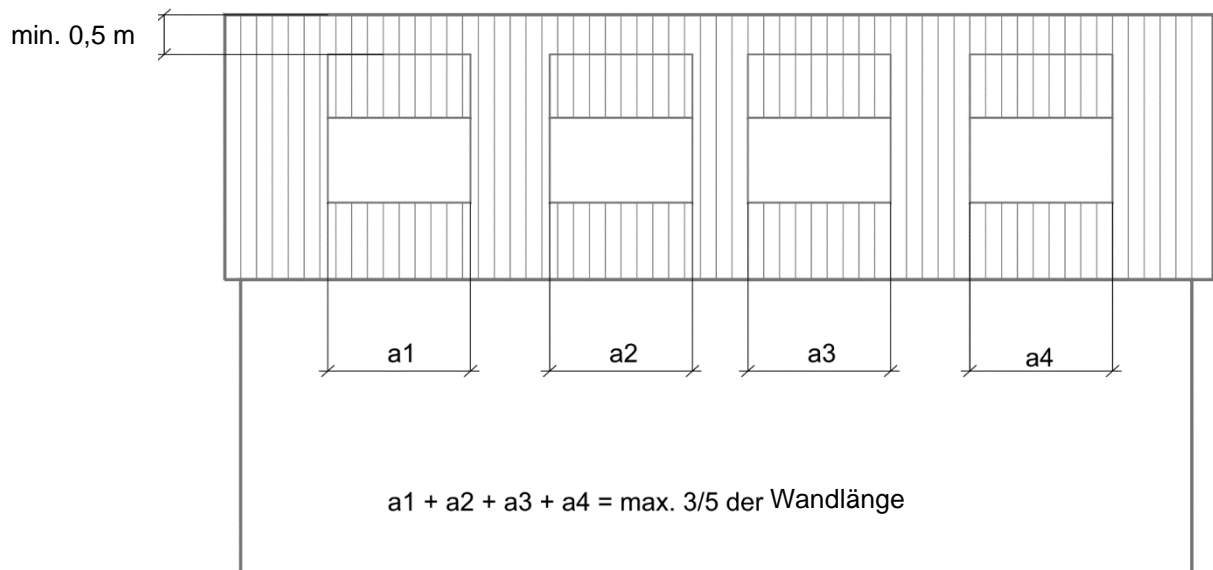
*Darstellung zur Bemessung von versetzten Pultdächern (eigene Darstellung)*

Walmdächer haben im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen. Die Dachfläche oberhalb der Giebelseite wird dabei als Walm bezeichnet. Ein vollständiger Walm ersetzt dann die Giebelflächen. Die Wände schließen ringsum auf gleicher Höhe ab. Rechteckige Gebäude erhalten somit vier Dachflächen. Walmdächer haben immer einen Dachfirst. Berühren sich die vier Dachflächen in einer gemeinsamen Spitze, erhält man ein Zeltdach. Zeltdächer bilden so eine eigenständige Dachform, welche im vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Ortsbildes nicht zugelassen ist.

Alternativ sind im Plangebiet extensiv begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von  $8^\circ$  zulässig. Die alternative Ausführung von Dächern als begrüntes Flachdach ermöglicht Niederschlagswasser zu drosseln. Durch die Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen werden weiterhin Kühleffekte hervorgerufen und nachteilige Auswirkungen auf das Klima gemindert.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten sind die Kubaturen von Doppelhaushälften aneinander anzugleichen.

Sämtliche gestalterische Regelungen zu Dachfarbe und Dachgauben zielen darauf ab, eher ein homogenes Ortsbild zu erhalten, welches sich an die bestehende Bebauung im Plangebiet anlehnt. Bei Dachgauben wird der Schnittpunkt von Dachgaubendach mit dem Hauptdach, in der senkrecht / lotrecht bemessen (siehe Abbildung nächste Seite).



*Gliederung / maximale Gesamtlänge von Dachgauben / Bemessung (eigene Darstellung)*

### 3.8.9 Verkehrserschließung

Im Plangebiet erfolgt die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke weiterhin überwiegend über das bestehende Straßennetz, welches im Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Diese ist im gemeindlichen Eigentum.

Die Erschließungsstraße im Südwesten des Grundwegs sowie der Weg östlich des Rebenweges sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Flurweg festgelegt.

Die Anbindung des Flurstücks 735/4 im Südosten des Grundwegs ist im Planblatt als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Eigentümerweg“ gekennzeichnet. Dieses Grundstück wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen.

Um die Baufelder auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 807/7 und 807/8 (Am Vogelherd), 732/3 und 732/22 (Traubenweg) sowie 727/27 (Grundweg) zu erschließen sind

private Stichwege vorgesehen. Diese sind im Planblatt ebenfalls als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „Eigentümerweg“ festgesetzt.

### **3.8.10 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung dieses Plangebiets mit Strom, Wasser sowie Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung kann auch bei der zulässigen baulichen Nachverdichtung weiterhin über Anschlüsse an die bestehenden Anlagen und Leitungsnetze sowie entsprechenden Netzerweiterungen erfolgen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Main-Donau-Netzgesellschaft erfolgt.

Eine Gasversorgung des Geltungsbereichs ist laut infra fürth gmbH kapazitätsabhängig möglich.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Fürth gewährleistet. Private Verkehrsflächen werden aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten sowie aus Haftungsgründen nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren. Müllsammelbehälter von hinterlegenden Grundstücken, welche nur über private Erschließungsstraßen angebunden sind, sind am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen. Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren, es sei denn, die Eigentümer stellen den Landkreis Fürth als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und die von ihm beauftragten Unternehmen von möglichen Ersatzansprüchen frei. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.

Wenn unmittelbar vor dem Anwesen eine Abholung der jeweiligen Müllfraktionen erfolgen soll, müssen die Erschließungsstraßen bestimmte Anforderungen erfüllen. Es muss sich um öffentliche, mit 3-achsigem Schwerlastverkehr befahrbare Straßen handeln. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Im Bedarfsfall sind Wendeanlagen ebenfalls entsprechend der RAS 06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 57 mit einem äußeren Wendekreisradius von 10 m. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist die Entwässerung im Trennsystem durchzuführen, d.h. oberflächliche Regenwasserabflüsse sind zu puffern bzw. zwischenzuspeichern und anschließend einem geeigneten Oberflächengewässer zuzuleiten. Nur wenn dies auch nicht möglich ist, darf das Regenwasser in die Mischkanalisation eingeleitet werden.

Im vorliegenden Fall kann die Versickerungsfähigkeit der Böden nicht gutachterlich festgestellt werden, da fast alle Grundstücke bereits bebaut sind und Bohrungen mit Versickerungsversuchen nicht ohne großen Aufwand und Einverständnis der Eigentümer durchgeführt werden können. Aufgrund der zum Teil steilen Hanglage und entsprechend heterogener Bodenschichten wäre eine gezielte Versickerung technisch ohnehin schwierig zu realisieren. Eine Entwässerung im Trennsystem ist ebenfalls nicht möglich, da in den bestehenden Erschließungsstraßen keine Regenwasserkanalisation vorhanden und der nächstgelegene Vorfluter (die Zenn) ca. 500 m vom südlichen Ortsrand entfernt ist. Aus diesen Gründen wird die im Rahmen der geplanten Nachverdichtung zusätzlich entstehende Bebauung – ebenso wie die Bestandsbebauung in Rothenberg – im Mischsystem entwässert. Durch die Nachverdichtung entsteht ohnehin keine starke Neuversiegelung (vgl. Kap. 3.8.14).

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Stellplätze, Zufahrten und Wege, etc. sollten, wenn möglich aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. In landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben sind jedoch zum Schutz des Grundwassers

keine versickerungsfähigen Beläge zu verwenden. Des Weiteren ist das anfallende Niederschlagswasser auf diesen befestigten Flächen, ortsnah in die angrenzenden Gartenflächen auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen zu entwässern.

Zur dezentralen Rückhaltung von unverschmutzten Niederschlagswassers sollte beim Neubau von Wohngebäuden auf jedem Baugrundstück eine Zisterne errichtet werden. Ziel ist es Regenwasser für die Gartenbewässerung oder für haustechnische Anlagen zu speichern sowie zurückzuhalten. Beim Bau von Zisternen sollten nicht schwermetallhaltige Werkstoffe zur Verwendung kommen, um schädliche Auswirkungen auf das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet zu vermeiden.

Sämtliche Versorgungsträger sind bei öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten sowie Baumpflanzungen rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

### **3.8.11 Immissionen**

#### *Immissionen aus der Landwirtschaft*

Immissionen, wie Staub, Lärm oder Geruch, sind im Plangebiet nicht bekannt. Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, von der in der Nähe zum Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind von den Eigentümern und Bewohnern zu dulden.

#### *Immissionen aus dem Flugverkehr*

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg, so dass hier mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist. Es bestehen somit keine Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden.

### **3.8.12 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen / Sicherungsmaßnahmen**

Da das Plangebiet im Südosten (Fichtenschlag, Weinbergstraße) unmittelbar an Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG angrenzt, müssen zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zum Waldrand sogenannte Baumfallzonen von baulichen Maßnahmen freigehalten werden, damit Niemand Schaden nimmt in dem Fall, wenn ein Baum auf das Grundstück fällt. Gebäude müssen aus Gründen der Sicherheit der Benutzer / Bewohner gegen Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) und aus Gründen der Feuersicherheit (Brandchutz) in einer solchen Entfernung zum Waldrand errichtet werden, die mindestens der voraussehbaren Stammhöhe der Bäume entspricht. Dieser Abstand ist nicht gesetzlich genau definiert – er bemisst sich aus der jeweiligen Situation vor Ort (Höhe der Bäume, Windrichtung u.a.) – und beträgt regelmäßig zwischen 25 und 30 m. Hier betr

Diese Bereiche werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend (als Baumfallbereich) gekennzeichnet. Dies bedeutet für den Grundstückseigentümer jedoch nicht, dass er in diesen Bereichen Gebäude oder Nebenanlagen gar nicht errichten kann. Er muss jedoch dann dafür Sorge tragen, dass zum Beispiel verstärkte Dachkonstruktionen für einen ausreichenden Schutz der Bewohner sorgen. Die Haftung für einen entstandenen Schaden übernimmt dann weder der Waldeigentümer noch die Gemeinde Obermichelbach.

Innerhalb dieses Baumfallbereichs besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Insbesondere für Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können.

Für die umliegenden Waldbesitzer ergeben sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung

- Bewirtschaftungserschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden, welche durch eine privatrechtliche Haftungsausschlusserklärung nicht in vollem Umfang abgedeckt werden.

Dieser Baumfallbereich bzw. Abstand zum Wald orientiert sich hier an der tatsächlichen Waldgrenze und entspricht in etwa der dort vorhandenen Baumhöhe. Im Planblatt ist eine Baumfallzone von 25 m Breite eingetragen. Dieser Wert wurde mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Außenstelle Forsten, Erlangen abgestimmt.

### 3.8.13 Grünflächen und Grünordnung

Hauptziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, den stark durchgrünten Charakter von Rothenberg zu erhalten. Dazu wurde zunächst eine Bestandsaufnahme der vom Straßenraum aus wahrnehmbaren, ortsbildprägenden Gehölzen vor Ort durchgeführt. Anschließend wurden nach intensiver Bürgerbeteiligung, in deren Ergebnis der deutliche Wille zur Erhaltung des gehölzreichen Ortsbildes erkennbar wurde, die zu erhaltenden Bäume definiert. Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Bäume sind zum Teil von verschiedenen, weit entfernten Punkten in der Ortschaft sichtbar und betonen teilweise die in Kap. 3.4 beschriebene Hangkante. Auch bezüglich der bereits gut eingewachsenen Ortsränder wurden Festsetzungen zur Erhaltung getroffen – hier in flächenhafter Form, da es sich um Mischbestände aus Sträuchern, Hecken und Bäumen handelt.

Um sicherzustellen, dass abgängige oder aufgrund von Gefahr im Verzug zu fällende, im B-Plan aber als zu erhalten festgesetzte Bäume wieder durch Neupflanzungen ersetzt werden, werden dazu Vorgaben gemacht, die sich auf die Artauswahl und die Mindest-Planzqualität der Ersatzpflanzungen beziehen. Um einen gestalterisch und ökologisch angemessenen Ersatz für die zum Teil sehr alten Bäume sicherzustellen, wird die Anzahl der Ersatzpflanzungen an die Größe des Bestandsbaumes (gemessen über den Stammumfang) definiert – eine Vorgehensweise, wie sie häufig in kommunalen Baumschutzverordnungen angewendet wird.

Auch für die zeichnerisch festgesetzten Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden in den textlichen Festsetzungen Vorgaben gemacht (Artauswahl, Mindest-Planzqualitäten, Pflanzbreiten und -abstände in Hecken).

Aufgrund der bereits starken Durchgrünung des Ortsteils und der zahlreichen vorhandenen Bäume und Hecken beschränken sich die Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auf einzelne Bäume auf bisher unbebauten Grundstücken sowie auf Hecken zur Vervollständigung der Ortsrandeingrünung an den Stellen, wo diese Lücken aufweist. Die Standorte für festgesetzte Neupflanzungen wurden also so gewählt, dass bisher gehölzfreie oder -arme Grundstücke gestalterisch an den stark durchgrünten Charakter von Rothenberg angeglichen werden. Die Pflanzpflichten für Bäume werden an die tatsächliche Realisierung von Bauvorhaben in den Baulücken geknüpft.

Zudem werden Vorgaben zu Schutzmaßnahmen an Bestandsbäumen während der Bauarbeiten gemacht, um sicher zu stellen, dass die Erhaltungsgebote auch eingehalten werden können. Die Festsetzung verweist dabei auf die relativ detaillierten Angaben der DIN 18920.

Um zu verhindern, dass Gärten großflächig oder sogar vollständig als Kies-, Schotter- oder Ziersteinflächen gestaltet werden, was nicht dem stark durchgrünten Bestandscharakter des Ortsteils entsprechen würde, wird eine Verpflichtung zur Bepflanzung aller Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden und Belagsflächen aufgenommen. Um einzelne Gestaltungselemente aus Steinen trotzdem zu ermöglichen, werden 5 m<sup>2</sup> je Grundstück von dieser Festsetzung ausgenommen.

Eine **Pflanzenliste** mit Vorgaben zur Artauswahl für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sowie für ggf. erforderliche Nach- oder Ersatzpflanzungen wird zum Entwurfsstand des Bebauungsplans ergänzt bzw. in die Begründung aufgenommen.

**Pflanzenliste** für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sowie für Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9.2, 9.3, 9.4, 9.7 und 9.8:

**Bäume** (Wuchsklasse I):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Blut-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommer-Linde

**Sträucher und Kleinbäume** für Heckenpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 9.3 und 9.4:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Holzbirne
Pyrus communis	Birne
Ribes spec.	Johannisbeere
Rosa-Arten	Wildrosen
Salix caprea	Salweide

Salix purpurea	Purpur – Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus x intermedia	Oxelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### **3.8.14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Grundsätzlich ist gemäß § 15 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht. Für den planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB bedeutet dies, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur anzuwenden ist, wenn die bisher baurechtlich zulässige bauliche Dichte durch die Festsetzungen des B-Plans signifikant erhöht wird. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, denn die Festsetzungen ermöglichen nur eine maßvolle Nachverdichtung ohne Erhöhung der bereits über den rechtskräftigen B-Plan definierten Grundflächenzahl (GRZ). Die Nachverdichtung wird also durch gezielte Neuabformung der Baufenster und Änderungen der zulässigen baulichen Höhe gesteuert und ermöglicht dabei vor allem Aufstockungen sowie Anbauten.

#### **3.8.15 Artenschutz**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -bewertung wurden nur die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren, großen Bäume hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz bewertet (s. Bestands- / Bewertungsplan, Plan Nr. 1.1.0 im Anhang). Dabei handelt es sich lediglich um eine erste grobe Voreinschätzung, die ohne genauere Inaugenscheinahme der Bäume getroffen wurde. Die Beachtung des besonderen Artenschutzes muss auf der Ebene der einzelnen Bauvorhaben (Anbau, Aufstockung etc.) fachgerecht, d.h. bei Rodung älterer Bäume oder größerer Gehölzgruppen in der Regel im Rahmen spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen, erfolgen.



## 4 Das Plangebiet in Zahlen

<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Baugebiet	166 520,2	87,7
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	21 395,4	11,3
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Flurweg	692,6	0,4
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Eigentümerweg	325,5	0,2
Öffentliche Grünfläche	876,4	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>189 809,9</b>	<b>100,0</b>

## **TEIL B UMWELTBERICHT**

# 1 Beschreibung der Planung

## 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Hauptziele des Bebauungsplans „Rothenberg 3 – Süd/ West sind die Stärkung der Innenentwicklung, die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung, die Sicherung wichtiger Grünstrukturen und die Sicherung bzw. Ergänzung der Ortsrandeingrünungen.

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind in Teil A der Begründung ausführlich beschrieben.

## 1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen und Festsetzungen werden in Kapitel 3.8 beschrieben. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden (Abgrenzung des Geltungsbereichs...) sind in Kapitel 1.4 beschrieben.

# 2 Methodik der Umweltprüfung

## 2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans und umweltrelevante Nahbereiche. Es werden die Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion beschrieben und in Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete). Zudem werden mögliche Auswirkungen erörtert, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen beschrieben und anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsvariante erläutert.

Des Weiteren sind die folgenden Belange Teil der Umweltprüfung:

- Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB)
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

## 2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen

Der vorliegende Umweltbericht hat v.a. Planzeichnung und Begründung zum Bauungs- und Grünordnungsplan (Entwurfsstand) und die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Juni 2017 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme zur Grundlage.

Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und des Scopings<sup>1</sup> eingegangenen Aussagen zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung, zu notwendigen Fachgutachten / Untersuchungen und zur Detailschärfe der Umweltprüfung wurden bereits berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wurden die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf im Umweltbericht berücksichtigt, sofern die Abwägung dies ergibt. Sie werden (soweit relevant) in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt.

---

<sup>1</sup> Hier: „schriftliches Scoping“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Es werden die zu erwartenden qualitativen und quantitativen Veränderungen der oben genannten Kriterien - soweit erfassbar - beschrieben und dargestellt.

Zur Feststellung der Qualität der Lebensräume für Pflanzen und Tiere wurden Ortsbegehungen - allerdings ohne Begehung von Privatgärten - durchgeführt (Büro Klebe, Juli, 2017), die amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern herangezogen. Weiterhin wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Fürth und die FIS-Natur-Datenbank des bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden folgende Unterlagen zum Kriterium Boden berücksichtigt:

- Landwirtschaftliche Standortkartierung (LSK) in Bayern (Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau, 1999),
- Bodenschätzungskarte 1:25.000 und Geologische Karte ([www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)).
- Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (digitale Daten, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2015)

Zur Bewertung der Bodenfunktionen wurde der Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Geologisches Landesamt, 2003) herangezogen.

Die Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes erfolgte per Augenschein, die Aussagen zu den Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Nutzung für den Klimawandel wurden nach allgemeinen fachlichen Beurteilungskriterien getroffen.

Hinsichtlich des Kriteriums kulturelles Erbe wurden die Daten des Denkmalviewers Bayern (unter [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)) ausgewertet.

### 3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

#### 3.1 Aussagen aus der Regionalplanung, Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Gewässerentwicklungskonzept Herzogenaurach

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) werden für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen getroffen. Westlich und südwestlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan (RP 7) Region Nürnberg, Karte 3, Stand 13.08.2018 (o. Maßstab)

Die Ziel- und Maßnahmenkarten des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm, 1999) für den Landkreis Fürth treffen für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen. In der Ziel- und Maßnahmenkarte 2.4 Wälder und Gehölze wird für den westlich und südwestlich an die Ortschaft angrenzenden Wald die Verjüngung nadelholzreicher Forste auf standortgerechte, naturnahe Laub- und Mischwälder vorgeschlagen. In der Zennaue werden allgemeine Verbesserungen des Biotopverbundes, die Erhaltung und Förderung der Vorkommen der Grünen Keiljungfer sowie die Erhaltung und Optimierung der Zennaue als landesweit bedeutsamer Lebensraum gefordert.

### 3.2 Aussagen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Kapitel 2.2 werden die Aussagen aus dem wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Obermichelbach detailliert beschrieben.

## 4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Baumaßnahme

### 4.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Bestand

Die potenzielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist Flattergras-Buchenwald. In der Realität ist der Geltungsbereich als sehr stark durchgrüntes Wohngebiet zu bezeichnen. Innerhalb der großzügigen Gärten sind zahlreiche ältere Laubbäume, Obst- und Nadelbäume sowie gut eingewachsene Hecken, Rasen- und Wiesenflächen vorhanden. Es gibt nur wenige nicht heimische Hecken (z.B. Thuja) und deutlich weniger Nadelbäume in den Gärten als in vergleichbaren Baugebieten aus den 70er/80er-Jahren. Die Sträucher und Bäume wirken oft bis in die Straßenräume hinein, werten diese auf und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Besonders ortsbildprägende Bäume sind im Bestands- und Bewertungsplan dargestellt. Manche der älteren Bäume sind aufgrund der Baumart und des Alters als voraussichtlich artenschutzrechtlich relevant einzustufen, auch diese Bäume sind im Bestands- und Bewertungsplan gekennzeichnet. Diese Bewertung wurde rein visuell auf oft größere Entfernung getroffen, da keine Begehung der Privatgärten erfolgte. Konkrete Vorkommen von Totholz, Bäumhöhlen und Rindenabplatzungen konnten dabei nicht erfasst werden; dies ist auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen (vgl. Kap. 3.8.15).



Abb. 2: Innerörtliche Straßenräume mit Gehölzbeständen (Landschaftsplanung Klebe, 2017)

Im Westen und Südwesten grenzt Wald an den Geltungsbereich an. Im Nordwesten bilden die vorhandenen Hecken innerhalb der Gärten eine fast durchgehende Ortsrandeingrünung, die nur an einer Stelle unterbrochen ist. Auch am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Ritzmannshofer Straße sind zahlreiche Gehölze am Rand der bestehenden Gärten vorhanden. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (angrenzend an das

ehemalige Sägewerk) ist die Ortsrandeingrünung aufgrund fehlender Hecken auf zwei Grundstücken lückiger. Der südliche Rand ist wiederum bis auf das Grundstück am Südosteck bereits eingegrünt und fügt die Ortschaft gut in die Landschaft ein.

Aufgrund der starken Durchgrünung des Wohngebietes ist die **floristische und faunistische Ausstattung** von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Innerhalb des Geltungsbereiches finden zahlreiche „Kulturfolger“ wie z.B. heckenbrütende Vogelarten oder baum- und gebäudebewohnende Fledermausarten geeignete Habitatstrukturen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (direkter Gehölzerhalt durch wenige Erhaltungsfestsetzungen, indirekter Gehölzerhalt durch entsprechende Abformung der Bau Fenster) sind nur wenige planungsbedingte Gehölzrodungen zu erwarten. In Einzelfällen ist jedoch damit zu rechnen, dass Bäume, Hecken und andere Strauchpflanzungen der Nachverdichtung zum Opfer fallen (z.B. für Zufahrten, Anbauten oder Nebenanlagen). Nur in wenigen Fällen handelt es sich dabei jedoch um naturschutzfachlich bedeutsame Strukturen. Lücken in den Ortsrandeingrünungen werden durch Neupflanzungen geschlossen. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben ist bei Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Gehölzstrukturen oder sonstigen Vegetationstypen eine Begutachtung durch einen fachkundigen Biologen durchzuführen, um etwaige Eingriffe in die vorhandene Flora und Fauna zu vermeiden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Erhalt schützenswerter Gehölzstrukturen und die im Rahmen der Genehmigungsplanung durchzuführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind keine signifikanten Lebensraumverluste zu erwarten. Die bereits bestehende Nutzung (Wohngebiet) bleibt in gleicher Form erhalten.

#### Ergebnis

Bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzerhalt, gutachterliche Untersuchungen im Rahmen von Bauanträgen) und Verringerungsmaßnahmen wie die Neupflanzung heimischer, standortgerechter Laubgehölze sind schwere und nachhaltige Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sowie der biologischen Vielfalt nicht zu befürchten, in Einzelfällen werden jedoch kleinflächige Rodungen erforderlich. Der Eingriff in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist daher als **weniger erheblich** einzustufen.

## **4.2 Boden**

#### Bestand

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung stehen gemäß geologischer Karte Bayern (M 1:25.000) Schichten des Mittleren Keupers an (hier: Blasensandstein, fein- bis grobkörnig, weißgrau bis rotgrau, mit Ton-/Schluffstein und vereinzelt mit Dolomitsteinbänken). Im Westen sind polygenetische oder fluviale Talfüllungen zu finden.

Laut der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) haben sich auf den Schichten des Mittleren Keupers (u.a. Blasensandstein) und der Talfüllung Braunerde-Pseudogleye aus den schluffigen bis lehmigen Deckschichten entwickelt.



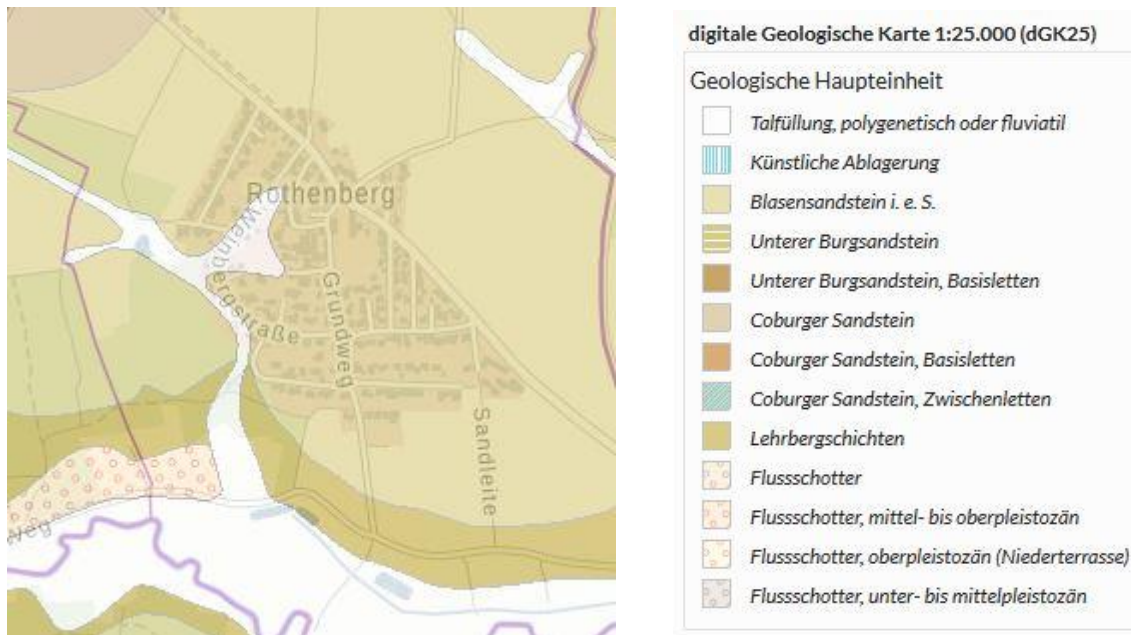


Abb. 3: Geologische Karte M 1:25.000 (aus Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Bodeninformationssystem Bayern (o. Maßstab))

In der Bodenschätzungskarte (M 1:25.000) ist der Hauptteil des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt. In den Randbereichen kommen hauptsächlich Böden mit der Zustandsstufe 5 vor (eher schlechte Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft), die allerdings mittlerweile bereits mit Ausnahme einiger weniger Baulücken bereits bebaut sind.

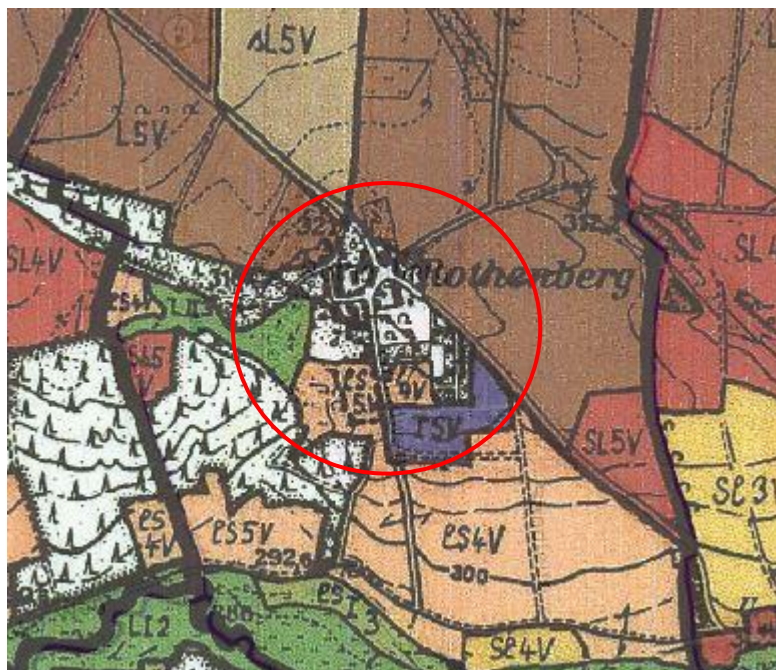


Abb. 4: Bodenschätzungskarte (aus Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Bodeninformationssystem Bayern, o. Maßstab)

Im Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der einzelnen Bodenfunktionen verankert. Das BBodSchG formuliert die Bodenfunktionen sehr umfassend und allgemein und behandelt natürliche Bodenfunktionen und bodenzerstörende Nutzungsfunktionen in gleicher Weise. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes können jedoch nur Bodenfunktionen bewertet werden, die keinen bodenzerstörenden Charakter haben und deren Funktionserfüllung anhand bodenkundlicher Eigenschaften bewertet werden kann. Dies sind die natürlichen Bodenfunktionen, die Archivfunktion und die land- und forstwirtschaftliche Nutzungsfunktion.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Böden sind aufgrund der bestehenden versiegelten Flächen der Gebäude, Straßen, Zufahrten etc. und Verdichtungen als vorbelastete Böden einzustufen, deren Leistungsfähigkeit, natürliche Bodengefüge sowie deren Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bzw. irreversibel verändert sind. Weiterhin sind die ursprünglich im Siedlungsbereich vorhandenen bzw. an den Geltungsbereich angrenzenden Böden regional und überregional weit verbreitet und haben hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte keine besondere Bedeutung. Eine Bewertung aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes (s.o.) ist daher nicht sinnvoll

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Aufhebung ändert sich die Größe der bebaubaren Bereiche auf den einzelnen Grundstücken nicht, weil die bisher bebauten Grundstücke als Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar bleiben, und zwar in ähnlicher Dichte wie die jeweilige Umgebung, also in ähnlicher Dichte wie im aufzuhebenden B-Plan und auch im nun neu erstellten B-Plan festgesetzt (GRZ 0,4). Die in ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit eher schlecht eingestufen Böden sind außerdem bereits bebaut und damit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die unveränderte Nutzung als Wohngebiet bleiben die vorhandenen und baubedingten Beeinträchtigungen dauerhaft erhalten. So war und ist z.B. eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht möglich.

#### Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich für die Bodenfunktionen ein geringer Gesamtwert bzw. eine geringe Schutzwürdigkeit des Standortes. Die bisher unbebauten Bereiche wären derzeit nach § 34 BauGB in ähnlicher Dichte wie die jeweilige Umgebung bebaubar. An dieser Dichte der Bestandsbebauung orientiert sich auch die GRZ-Festsetzung im neuen B-Plan. Der Bebauungsplan verursacht daher **keinen erheblichen** Eingriff bzgl. des Prüfkriteriums Boden.

### **4.3 Fläche**

#### Bestand

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, z.B. die Eigenschaft als Lebensgrundlage, der schwerpunktmäßig unter dem Aspekt Boden (s.u.) zu beurteilen ist.

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und umfasst eine Fläche von ca. 19 ha. Aktuell wird das Plangebiet als Wohngebiet mit großzügigen Gärten genutzt. Es sind hauptsächlich Einfamilienhäuser vorhanden, vereinzelt aber auch Mehrfamilienhäuser. Spielmöglichkeit für Kinder bietet der öffentliche Spielplatz in der Weinbergstraße.

Die Planung dient der Stärkung der Innenentwicklung, der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur, der Ermöglichung einer maßvollen und geordneten Nachverdichtung, der Sicherung der Grünstrukturen und dem Ausbau der Ortsrandbegrünungen.

#### Baubedingte/ betriebsbedingte Auswirkungen

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten oder naturbelassenen Flächen sowie natürlichen Lebensräumen oder Waldflächen. Es handelt sich hier vielmehr um eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen in einem bereits bebauten Wohngebiet ohne erhebliche Erhöhung der baulichen Dichte. Durch die Nachverdichtung wird Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

#### Ergebnis

**Erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche werden **nicht erwartet**.



## 4.4 Wasser

### Bestand

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden; in ca. 70 m Entfernung südwestlich grenzt jedoch die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets Veitsbronn an. Fließgewässer und Stillgewässer existieren im Plangebiet nicht. Am südlichen Ortsrand beginnt der Talhang des Zentals. Die Zenn selbst (Gewässer II. Ordnung) verläuft ca. 370 m südlich des Ortsrandes, das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Zenn beginnt in ca. 180 m Entfernung vom Ortsrand. Der südwestlich des Altortes gelegene Teil der Ortschaft liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich, der vom südwestlichen Ortsrand (Am Fichtenschlag) aus über eine Geländerinne durch den angrenzenden Wald hindurch zur Zenn entwässert. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei wassersensiblen Bereichen aber nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind, da die Abgrenzung nicht auf hydraulischen Berechnungen, sondern auf relativ grobmaßstäblichen Kartengrundlagen beruht (Geologische Karte). In Rothenberg sind für diese Siedlungsbereiche bisher keine Hochwasserprobleme bekannt.

Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor. Angesichts der vielfach vorhandenen Hanglagen ist jedoch davon auszugehen, dass der Grundwasserhorizont relativ tief liegt; in den Hanglagen kann aber darüber liegendes Schichtenwasser angetroffen werden. Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der Böden liegen ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen im Plangebiet wird eine reduzierte Grundwasserneubildung angenommen und die Funktion Grundwasserdargebot insgesamt mit einer geringen Bedeutung eingestuft. Der Wasserhaushalt im Plangebiet ist bereits durch die bestehende Bebauung (Verringerung der Grundwasserneubildung) vorbelastet.

### Baubedingte Auswirkungen

Diese Beeinträchtigungen bleiben auch nach der Aufhebung bestehen. Es sind allerdings auch keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten, da sich der baurechtlich zulässige Versiegelungsgrad durch die B-Plan-Aufstellung nicht signifikant ändert (s.o.).

Beim Neubau von Wohngebäuden sollte zur dezentralen Rückhaltung von unverschmutzten Niederschlagswassers auf jedem Baugrundstück eine Zisterne errichtet werden. Weiterhin wird empfohlen, beim Neubau von befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Wege) wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.<sup>2</sup> Auf eine entsprechende textliche Festsetzung wird jedoch verzichtet, da im aufgehobenen B-Plan, nach dem die bestehende Bebauung errichtet wurde, keine solche Festsetzung enthalten war.

Auf der Ebene der einzelnen Bauvorhaben / Bauanträge sollten vor Baubeginn Grundwasseruntersuchungen bzw. Bohrungen durchgeführt werden, um Eingriffe in Grundwasserhorizonte auszuschließen. Solche Eingriffe sind jedoch aufgrund des zu erwartenden großen Grundwasserflurabstandes (s.o.) unwahrscheinlich.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vgl. Kap. 3.3) soll die im Rahmen der geplanten Nachverdichtung und die Schließung von Baulücken entstehende Bebauung ebenso wie die Bestandsbebauung in Rothenberg im Mischsystem entwässert werden. Dies war jedoch auch bisher so vorgesehen, so dass sich daraus keine Veränderung ergibt.

### Ergebnis

---

<sup>2</sup> Im Bereich von landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Flächen sollte dies zum Schutz des Grundwassers unterbleiben.

Es entstehen keine Eingriffe in Oberflächengewässer. Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine signifikante Erhöhung der versiegelten Flächen im Vergleich zum aufgehobenen Bebauungsplan bzw. zum Bestand erfolgt, sind die Eingriffe bzgl. des Schutzgutes Wasser als **nicht erheblich** einzustufen.

#### 4.5 Klima

##### Bestand

Durch die bestehenden versiegelten Flächen der Straßen, Wege, Plätze und Gebäude ist das Plangebiet hinsichtlich der kleinklimatischen bzw. lufthygienischen Situation bereits vorbelastet; die starke Durchgrünung der Ortschaft trägt jedoch zu einer deutlichen Verringerung dieser Belastungen bei. Der Geltungsbereich ist nicht als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet einzustufen.

##### Baubedingte Auswirkungen auf das Klima

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen kommen. Es handelt sich jedoch lediglich um kleinere Baustellen auf Einzelgrundstücken, die auch vorher (d.h. sowohl während der Rechtskraft des aufgehobenen B-Plans als auch nach dessen Aufhebung) baurechtlich möglich gewesen wären. Insofern ist hier keine Veränderung zu erwarten.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Klima

Da durch die Bebauungsplan-Neuaufstellung keine signifikante Erhöhung der baurechtlich möglichen Dichte verursacht wird (s.o.), aber die Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude leicht erhöht wird, erfolgt nur eine geringe Mehrbelastung infolge zusätzlicher Abgasimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Es ist daher nicht mit erheblichen weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft zu rechnen.

##### Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Baugebiet weist hinsichtlich der Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels keine Besonderheiten auf (wie z.B. Lage in hoch verdichteten Innenstadtbereichen, windexponierte Lage oder Lage in einer Senke).

##### Ergebnis

Insgesamt sind die Eingriffe bzgl. dieses Schutzgutes als **unerheblich** einzustufen. Durch die geplanten Neupflanzungen ergibt sich sogar ein positiver Effekt.

#### 4.6 Landschaftsbild

##### Bestand

Das Ortsbild im Plangebiet ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt sind Doppelhäuser sowie einige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Ortschaft zeichnet sich durch großzügige Grundstücke mit privaten Gärten und Grünbereichen mit ungewöhnlich dichtem, vielseitigem Gehölzbestand, zahlreichen großen, ortsbildprägenden Bäumen sowie größtenteils bereits gut eingewachsenen Ortsrändern aus. Weiterhin prägt die bewegte Topographie das Ortsbild. Aufgrund der starken Durchgrünung der privaten Gärten weist das Plangebiet eine gute Wohn- und Ortsbildqualität auf; dieser Eindruck wurde auch von den Ortsansässigen im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum B-Plan vielfach bestätigt.

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt entstehen temporäre Funktionsbeeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen. Dies wäre jedoch auch vorher (d.h. sowohl während der Rechtskraft des aufgehobenen B-Plans als auch nach dessen Aufhebung) baurechtlich möglich gewesen. Insofern ist hier keine Veränderung zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan bleibt der Siedlungsbereich in der gleichen baulichen Dichte bestehen (s.o.). Eine Verschlechterung der bereits größtenteils guten landschaftlichen Einbindung wird nicht erfolgen. Das oben beschriebene Ortsbild wird sich zwar durch die über die neuen Festsetzungen ermöglichten Nachverdichtungen (v.a. Aufstockungen / Anpassungen der Geschossigkeit, kleinere Anbauten, leichte Ergänzung möglicher Dachformen, Dimensionierung von Nebenanlagen) verändern, es wurde jedoch darauf geachtet, keine massiven Veränderungen des Ortsbildes zu ermöglichen.

### Ergebnis

Insgesamt sind die Eingriffe bzgl. dieses Schutzgutes als **nicht erheblich** einzustufen.

## **4.7 Emissionen**

### **4.7.1 Lärm**

#### Bestand:

Ob für Verkehrsräusche die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete im Beurteilungszeitraum tags und nachts bereits durch die Vorbelastung (bestehender Straßenverkehr) erreicht werden, ist nicht bekannt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr erzeugt wird, sowie mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete zu rechnen. Dies wäre jedoch auch vorher (d.h. sowohl während der Rechtskraft des aufgehobenen B-Plans als auch nach dessen Aufhebung) baurechtlich möglich gewesen. Insofern ist hier keine Veränderung zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen bzw. planinduzierte Lärmauswirkungen auf die Umgebung

Das aktuelle Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich wird durch die Planung nur leicht erhöht (s.o.). Zudem werden keine lärmintensiven Nutzungsformen durch den vorliegenden Bebauungsplan neu zugelassen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass eine erhebliche Verschlechterung der Lärmimmissionssituation stattfindet.

### Ergebnis

Die Eingriffe in das Kriterium Mensch (Gesundheit) sind als **unerheblich** einzustufen.

### **4.7.2 Schadstoffe**

#### Bestand

Die Luftqualität im Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Ortsdurchfahrtsstraße vorbelastet, wird aber durch die Frischluftzufuhr der angrenzenden Wälder und landwirtschaftlichen Flächen verbessert.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen durch Baumaschinen kommen. Dies wäre jedoch auch vorher (d.h. sowohl während der Rechtskraft des aufgehobenen B-Plans als auch nach dessen Aufhebung) baurechtlich möglich gewesen. Insofern ist hier keine Veränderung zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planung entsteht nur eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs (s.o.) und damit der Luftbelastung mit Schadstoffen; diese ist vor dem Hintergrund der Vorbelastung als vernachlässigbar gering einzustufen.

### Ergebnis

Vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch den bestehenden Verkehr, der angrenzenden Wälder und landwirtschaftlichen Flächen, die eine ausreichende Versorgung mit Frischluft sicherstellen sowie dem Ausschluss von schadstoffemittierenden Nutzungen sind die Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität als **nicht erheblich** einzustufen.

#### 4.7.3 Erschütterungen

##### Bestand

Im Bestand sind derzeit keine Quellen für Erschütterungen vorhanden.

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bautätigkeit sind zwar Erschütterungen zu erwarten, die jedoch im gesetzlich zulässigen bzw. durch die DIN 4150 vorgegebenen Rahmen liegen und zudem bereits vor der Aufstellung des B-Planes zulässig gewesen wären (s.o.).

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb bzw. die dauerhafte Nutzung werden keine erwähnenswerten Erschütterungen verursacht.

##### Ergebnis

Insgesamt sind **keine erheblichen Auswirkungen** bzgl. Erschütterungen zu erwarten.

#### 4.7.4 Licht

##### Bestand

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich nächtlicher Lichtimmissionen aufgrund der vorhandenen Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen, etc. bereits deutlich vorbelastet.

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist keine nächtliche Bautätigkeit geplant; baubedingte Lichtemissionen sind daher nicht zu erwarten.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird keine Erweiterung oder Ergänzung der vorhandenen Straßenbeleuchtung initiiert. Die zusätzlichen Lichtemissionen durch die Erweiterung / Aufstockung von bestehenden Gebäuden oder vereinzelte Neubauten entstehen, sind vernachlässigbar gering. Generell sollten für Straßenbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden, um die Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten zu vermeiden.

##### Ergebnis

Insgesamt gesehen sind nur geringe zusätzliche Lichtemissionen zu erwarten, die aufgrund der Vorbelastung als **nicht erheblich** einzuordnen sind.

#### 4.7.5 Wärme und Strahlung

##### Bestand

Derzeit sind keine Emissionsquellen von Wärme und Strahlung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bekannt.

##### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine relevanten Emissionen von Wärme oder Strahlung.

##### Ergebnis

Die auf das Plangebiet einwirkenden und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen von Strahlung und Wärme sind als **nicht erheblich** einzustufen.

## 4.8 Erholung / Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt

### Bestand

Auf dem Grundweg verläuft ein Wanderweg des fränkischen Albvereins (Schwabach West Alte Linde-Weisendorf Kirche) in Nord-Süd-Richtung. Die großzügigen Gärten der bestehenden Wohnhäuser sind zur Naherholungsnutzung der Anwohner geeignet.

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird die Erholungsnutzung innerhalb des Planungsgebietes durch Lärm, stoffliche Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen belastet. Da es sich jedoch um kleinflächige Bauvorhaben handelt, die bereits vor der Aufstellung des B-Planes zulässig gewesen wären (s.o.), sind diese Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erholungseignung im Plangebiet (Wandern bzw. Spaziergehen, Erholung im eigenen Garten etc.) wird durch die Festsetzungen des B-Plans nicht beeinträchtigt. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit (z.B. Konflikte mit der Richtlinie 2012/18/EU / Seveso III) sind nicht zu erwarten.

### Ergebnis

Die Eingriffserheblichkeit bzgl. des Kriteriums menschliche Gesundheit ist als **unerheblich** einzustufen.

## 4.9 kulturelles Erbe

### Bestand

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung laut bayerischem Denkmalatlas nicht bekannt, ebenso wenig Baudenkmäler, geschützte Ensembles, landschaftsprägende Denkmäler oder andere schützenswerte Kultur- oder Sachgüter (<http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2019). Insgesamt gesehen hat das Plangebiet hinsichtlich dieses Schutzgutes also eine geringe (bzw. keine) Wertigkeit.

### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt oder verändert.

### Ergebnis

Somit sind bau- und betriebsbedingt **keine Beeinträchtigungen** dieses Schutzgutes zu erwarten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Funde von Bodentalertümern oder -denkmälern auftreten, sind diese unverzüglich zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. In diesem Fall sind die Gemeinde Obermichelbach, die Untere Denkmalbehörde am Landratsamt und das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 4.10 Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

### Baubedingte Auswirkungen

Bezüglich der während der Bauzeit anfallenden Abfälle sind keine Besonderheiten zu erwarten. Durch die Einhaltung der Vorgaben des Abfallrechts werden Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen und eine möglichst energiesparende und ressourcenschonende Entsorgung sichergestellt.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den langfristig durch die ggf. leichte Erhöhung der Einwohnerzahl im Rahmen der Nachverdichtung zusätzlich anfallenden Abfälle handelt es sich um gewöhnlichen Hausmüll, der ordnungsgemäß getrennt und entsorgt wird. Darüber hinaus sind keine besonderen oder problematischen Abfälle zu erwarten. Eine problemlose Abwicklung der Müllabfuhr bleibt weiterhin sichergestellt.

#### Ergebnis:

Da es sich um ein Wohngebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich des Müllaufkommens handelt, ist von einer **geringen Eingriffserheblichkeit** auszugehen.

### **4.11 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen im Planungsgebiet**

Im Rahmen des Vorhabens werden folgende Wechselwirkungen zwischen Eingriffen in einzelne Schutzgüter entstehen:

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die B-Plan-Aufstellung nicht beeinträchtigt, da sich der baurechtlich zulässige Versiegelungsgrad nicht ändert (s.o.). Daher sind auch keine zusätzlichen Wechselwirkungen zwischen beiden Schutzgütern zu erwarten.

#### Ergebnis:

Wechselwirkungen zwischen den Prüfkriterien sind im vorliegenden Fall **nicht zu erwarten**.

### **4.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete**

Da in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches derzeit keine weiteren Vorhaben geplant sind, sind Kumulierungswirkungen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete nicht zu erwarten.

### **4.13 eingesetzte Techniken und Stoffe**

#### Baubedingte Auswirkungen

Bezüglich der zu verwendenden Baustoffe sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Gesundheitsgefährdungen werden dadurch vermieden. Zudem wären neue Bauvorhaben bereits vor der Aufstellung des B-Planes zulässig gewesen (s.o.).

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich um ein Wohngebiet handelt, werden während der zukünftigen Nutzung keine gesundheitsgefährdenden Stoffe freigesetzt.

#### Ergebnis:

Da es sich um ein Wohngebiet ohne Besonderheiten hinsichtlich der eingesetzten Stoffe und Techniken handelt, ist **nicht von erheblichen Eingriffen** auszugehen.

## 5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen der Planung

Die folgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Umweltauswirkungen im Überblick:

Kriterium	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten und ortsbildprägenden Bäumen sowie Hecken, die größtenteils durch Festsetzungen erhalten bleiben, in wenigen Einzelfällen jedoch entfernt werden müssen; artenschutzrechtliche Untersuchungen im Rahmen der Genehmigungsplanung bei etwaigen Eingriffen in artenschutzrechtlich relevante Strukturen; Verringerung durch Ergänzung der Ortsrandeingrünungen und Festsetzungen zur Neupflanzung von Gehölzen	+
Boden	Keine Versiegelung landwirtschaftlich nutzbarer Böden, keine Vergrößerung der derzeit rechtlich bebaubaren Bereiche; Positive Auswirkungen durch Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen	o
Fläche	Nachverdichtungsmaßnahme im bestehenden Ortsbereich, keine Vergrößerung der derzeit rechtlich bebaubaren Bereiche, keine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich. Positive Auswirkungen im Vergleich zu einer Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle durch Nachverdichtung im Innenort	o
Wasser	keine Eingriffe in Oberflächengewässer, keine Neuversiegelung, und Erhöhung des Oberflächenabflusses, da die baurechtlich zulässige Dichte des Siedlungsbereichs nicht verändert wird; Entwässerung im Mischsystem	o
Klima	Vorbelasteter Siedlungsbereich, keine signifikante Erhöhung der baurechtlich möglichen Neuversiegelung; geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens; Verringerung durch Erhalt von Grünstrukturen und Festsetzungen zu Neupflanzungen von Gehölzen	o
Landschaftsbild	Vorhandenes Ortsbild wird nur leicht verändert, rechtlich mögliche bauliche Dichte bleibt unverändert; keine Verschlechterung der guten landschaftlichen Einbindung; Verringerung durch Ergänzungen der Ortsrandeingrünung und der Durchgrünung der Bauflächen	o
Emissionen	keine signifikante Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen (deutliche Vorbelastungen gegeben); keine Veränderung hinsichtlich Erschütterungen; vernachlässigbare Erhöhung der Lichtemissionen durch die Nachverdichtung; keine relevanten Emissionen von Wärme oder Strahlung	o
Erholung / menschliche Gesundheit	Wanderweg im Ortsbereich; keine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung in Privatgärten während Bauphase	o
kulturelles Erbe	keine Denkmäler im Geltungsbereich vorhanden; im Falle relevanter Funde im Zuge der Bauarbeiten Abstimmung mit den zuständigen Behörden der Denkmalpflege	o
Kumulierungswirkungen	derzeit keine Vorhaben in der Umgebung des Plangebietes vorgesehen	o
Abfälle und Entsorgung	übliche Abfälle für Bau und dauerhafte Nutzung eines Wohngebiets; keine Veränderung im Vergleich zum Bestand	o
eingesetzte Techniken und Stoffe	keine Verwendung oder Freisetzung besonders schädlicher Stoffe	o

+++ = sehr erheblich, ++ = erheblich, + = weniger erheblich, o = nicht erheblich

## 6 Prognosen zum Umweltzustand

### 6.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Umweltzustand sind im Wesentlichen im voranstehenden Kapitel beschrieben. Im Folgenden werden die voraussichtlichen, maßgeblichen, bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen zusammengefasst:

- keine signifikante Erhöhung der baurechtlich zulässigen Dichte des Siedlungsbereichs (GRZ unverändert, Nachverdichtung erfolgt hauptsächlich durch Aufstockung und kleinflächige Erweiterung von bestehenden Gebäuden, Erhöhung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude und veränderte Dimensionierung von Nebengebäuden), daher keine Eingriffe bzgl. der meisten Kriterien,
- vernachlässigbare Auswirkungen der leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der leichten Zunahme der Einwohnerzahl durch die Nachverdichtung,
- geringfügige Eingriffe hinsichtlich Pflanzen und Tiere durch kleinflächige Gehölzrodungen für wenige Einzelvorhaben.

### 6.2 Prognose für die Null-Variante

Im bestehenden Siedlungsbereich bliebe ohne die Aufstellung des B-Plans zwar die Möglichkeit der Schließung von Baulücken unverändert bestehen (Bauvorhaben wären nach § 34 BauGB mit ähnlicher GRZ zulässig), die gezielte und gesteuerte Nachverdichtung der bestehenden Bebauung durch die in Teil A beschriebenen Festsetzungen könnte jedoch nicht erfolgen, d.h. benötigter und angefragter Wohnraum müsste an anderer Stelle entstehen. Letzteres hätte weitaus schwerere Auswirkungen auf die meisten der hier geprüften Kriterien.

### 6.3 Diskussion anderer Bauvarianten

Grundsätzlich erfolgt eine Prüfung von Standortvarianten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). Der vorliegende Bebauungsplan soll hauptsächlich Maßnahmen der Innenentwicklung/ Nachverdichtung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches ermöglichen. Alternativen zu dieser Bestandsnachverdichtung wären nur auf Ebene der Flächennutzungsplanung möglich, da es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme in einem bereits größtenteils bebauten Ortsteil handelt.

Die einzige mögliche Alternative im Geltungsbereich wäre eine deutlichere Nachverdichtung, die mit einer Erhöhung der baulichen Dichte über die GRZ einhergehen würde. Dies wurde im Zuge einer dem B-Plan-Verfahren vorgelagerten und dann parallel weitergeführten intensiven Beteiligung der Anwohner abgefragt und von den Rothenbergern mit großer Mehrheit abgelehnt, da der stark durchgrünte Charakter mit großen Gärten erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund wurde die genannte Alternative im B-Plan-Verfahren nicht weiterverfolgt.



## **7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert (durch Festsetzungen gesichert soweit möglich):

- Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern im Siedlungsbereich und an den Ortsrändern,
- Ergänzung der Ortsrandeingrünungen durch standortgerechte Laubbaum- und Strauchpflanzungen,

Aufgrund der Größe des Gebiets und der Unklarheit über die konkret geplanten Eingriffe im Rahmen einzelner Bauvorhaben zur Nachverdichtung war eine Begutachtung artenschutzrelevanter Gehölzstrukturen und Gebäude im vorliegenden B-Plan-Verfahren nicht möglich bzw. sinnvoll. Auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben ist jedoch die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme oder – in schwierigeren Fällen – einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen fachkundigen Biologen zu empfehlen.

### **7.2 Eingriffsbilanz, Ausgleichsmaßnahmen**

siehe Kap.3.8.14

### **7.3 Artenschutz**

siehe Kap. 3.8.15

Grundsätzlich sollten Baum- und Strauchrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Außerdem sollten Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen, Rindenabplatzungen und Spaltenquartieren außerhalb der Sommerquartierzeit von Baumhöhlen-bewohnenden Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von Oktober bis Ende März durchgeführt werden.

## **8 Hinweise zum Monitoring**

Die im vorliegenden Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung sind nach Umsetzung des Baugebiets in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der festgesetzten Erhaltung von Gehölzen sowie der festgesetzten Neupflanzungen sollte regelmäßig überprüft werden. Dies kann durch die Gemeinde Obermichelbach, ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, erfolgen.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Rothenberg 3 - Süd/ West“ entspricht dem Ziel der Gemeinde Obermichelbach, durch Nachverdichtung neuen Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung zu schaffen.

Städtebaulich ermöglicht die Planung eine maßvolle Nachverdichtung, ohne das Plangebiet zu überformen und die bauliche Dichte und damit den bereits jetzt rechtlich möglichen Versiegelungsgrad zu erhöhen. Dies erfolgt durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum hauptsächlich nach oben hin, durch Aufstockung bestehender Gebäude oder Abriss und Errichtung höherer Gebäude.

Durch die gestalterischen Regelungen sollen die vorhandenen Grünstrukturen als verbindende und prägende Elemente im Plangebiet gesichert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach den anerkannten Bewertungsmaßstäben untersucht. Die Planung hat weniger erhebliche Auswirkungen auf die Kriterien

Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und keine erheblichen Auswirkungen bzgl. aller anderen Kriterien. Weiterhin sind von der Planung keine Wechsel- oder Kumulierungswirkungen zu erwarten.

Die vorgesehenen und durch Festsetzungen konkretisierten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bewirken eine Reduzierung der Eingriffe.

**Es lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von der Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich der untersuchten Kriterien keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

**TEIL C  
ANLAGEN**

## **10 Anhang**

### **Anlage 1 - Höhenplan**

### **Anlage 2 Bestands- / Bewertungsplan – landschaftsplanerische Aussagen, Plan Nr. 1.1.0**

**Nürnberg, 07.12.2020**

**Bearbeitet:**

**Planungsbüro Vogelsang: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang, M.Sc. Ines Richardt;**

**Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Sebastian Klebe**

**in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Obermichelbach**