

**Bebauungsplan III A**

**Änderung**

**„Tektur 3 - Erweiterung Topplergrundschule“**

**der Stadt Rothenburg ob der Tauber**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**Erstellt** 14.02.2024  
**geändert**

**Bearbeitung** Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber  
Grüner Markt 1  
91541 Rothenburg ob der Tauber  
in Zusammenarbeit mit  
**Ingenieurbüro Christofori und Partner**  
Gewerbestraße 9  
91560 Heilsbronn

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Verfahrensart	3
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	6
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	6
3.4	Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans	7
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>8</b>
5.1	Allgemeines	8
5.2	Topografie	9
5.3	Verkehrerschließung	9
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Denkmäler	9
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	10
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	10
5.8	Altlasten	11
5.9	Immissionen	11
5.10	Oberflächennahe Geothermie	11
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>13</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
7.3	Örtliche Bauvorschriften	16
7.4	Alternative Energiesysteme	17
7.5	Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht	17
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	18
8.2	Entwässerung	20
8.3	Versorgung	22
8.4	Abfallentsorgung	22
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>27</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelbelastungen</b>	<b>29</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>29</b>
<b>15.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>32</b>
<b>16.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>34</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>35</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>37</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>37</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A „Tektur 3 - Erweiterung Topplergrundschule“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

### **1.2 Verfahren**

Die Stadt Rothenburg o. d. Tauber hat mit Beschluss vom xx.xx.2024 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Topplerschule die Änderung des Bebauungsplans Nr. III A „Tektur 3 - Erweiterung Topplergrundschule“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. III A wird unter dem Namen „Tektur 3 - Erweiterung Topplergrundschule“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Rothenburg o. d. Tauber Nr. xx vom xx.xx.2024.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung der bestehenden Topplergrundschule realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Rothenburg hat in seiner Sitzung am xx.xx.2024 den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Topplergrundschule“ gebilligt. In der gleichen Sitzung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

### **1.3 Verfahrensart**

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet. Die Anwendbarkeit ist gegeben, da

- die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche im Plangebiet beträgt 2.537,4 m<sup>2</sup> (4.229 m<sup>2</sup> festgesetzte Gemeinbedarfsfläche x GRZ 0,6) und somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ( § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB),
- die Planungen einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient,

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Halbsatz 4 Nr. 3 BauGB).

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat mit der Sanierung und dem Anbau an die Topplergrundschule in den 2010er Jahren eine Zentralisierung der Grundschulstandorte vorgenommen. Der erweiterte Grundschulstandort am Topplerweg wurde im Jahr 2017 in Betrieb genommen.

Im Demographie-Spiegel des Bay. Landesamtes für Statistik wird der Stadt Rothenburg ob der Tauber eine leichte Bevölkerungszunahme vorgesagt. Der Anteil der unter 18-Jährigen wird sich dabei um ca. 5,4 % steigern. Mit einer der größten Zunahmen im Jugendbereich wird hierbei dem Anteil der 6 – 10-jährigen Kinder zugesprochen (+12,6%). Dies spiegelt sich bereits in den tatsächlichen Entwicklungen des Grundschüleraufkommens an der Topplerschule wider. Aktuell werden an der dortigen Schule ca. 330 Schüler unterrichtet.

Es zeigt sich, dass der Schulstandort in seiner aktuellen Ausprägung hier an die Kapazitätsgrenzen kommt und für die zu erwartenden steigenden Schülerzahlen nicht mehr ausreichend ist. In den kommenden Jahren wird mit einem weiteren Anstieg der Bedarfszahlen gerechnet, so dass die Stadt Rothenburg vor der Aufgabe steht, zusätzliche Unterrichtsräume für mindestens 4 Klassen zu schaffen. Darüber hinaus ist es erforderlich das Raumangebot für die Schule an die aktuellen Lehrmethoden sowie Vorgaben des Landes anzupassen. Hierbei sind insbesondere Räume für soziale und Inklusionsangebote zu erwähnen. Auch die Räume für die Verwaltung sind nicht mehr ausreichend und müssen erweitert werden. Wesentliche Aufgabe der Stadt Rothenburg ob der Tauber ist es aber auch das Ganztagesangebot (offener und gebundener Ganzttag) in der schulischen Betreuung entsprechend den Landes- und Bundesvorgaben zu erhöhen. Auch Flächen für eine Mensa sollen mit geschaffen werden.

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat sich daher nach intensiven Diskussionen in den Gremien dazu entschieden, eine zusätzliche Erweiterung der Grundschule am Topplerweg vorzunehmen. Hierzu wurde im Jahr 2021 ein europaweites Vergabeverfahren für die Planungsleistungen zur Erweiterung der Toppler-Grundschule durchgeführt und zu Beginn des Jahres 2022 die Vergabe an die Planungsbüros vorgenommen.

Im Zuge der Konzeptstudien für eine mögliche Erweiterung der Toppler-Grundschule wurde zunächst im Sinne der Minimierung der Flächeninanspruchnahme geprüft, ob diese durch eine Aufstockung des bereits errichteten Anbaus oder Nutzung der versiegelten Freiflächen im Schulhof umsetzbar ist. Beide Optionen wurden nach intensiver Prüfung und Würdigung als städtebaulich, pädagogisch und wirtschaftlich ungeeignet verworfen. Im Ergebnis der Untersuchungen zeigte sich als städtebaulich verträglichste Variante eine Erweiterung der Grundschule nach Westen auf bisher als Stellplatzflächen sowie als Gartengrundstück genutzte Flächen. Hiermit kann neben einer städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung der Schule auch bestmöglich den aktuellen pädagogischen Lehrkonzepten entsprochen werden. Intensiv in die Entscheidung einbezogen wurde dabei der mit den Planungen unvermeidbare Eingriff in bisher unversiegelte Flächen im Stadtgebiet. Dieser wurde nach sorgsamer Prüfung als vertretbar erachtet, da der Eingriff an sich als kleinräumig anzusehen ist, es sich nicht um naturräumlich hochwertige Flächen handelt und zudem hiermit die langfristige Entwicklungsfähigkeit des zentralen Grundschulstandortes in Rothenburg ob der Tauber gewährleistet wird. Hiermit kann auf Flächeneingriffe für Grundschulen an anderer Stelle verzichtet werden.

Kein Eingriff in die bestehenden Gartenstrukturen würde nur bei einem Verzicht auf die Planungen entstehen. Jedoch wäre dann bereits kurzfristig keine geeignete Bereitstellung der notwendigen verpflichtenden schulischen Angebote in Rothenburg ob der Tauber mehr möglich.

Im Ergebnis wurde daher festgestellt, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten Entwicklungsflächen im Stadtgebiet zu erachten sind.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen befinden sich innerhalb des mittels Bebauungsplans entwickelten Siedlungszusammenhangs. Sie sind im Bebauungsplan III A jedoch nur teilweise als Flächen für Gemeindebedarf vorgesehen. Die weiteren Bereiche sind dort aktuell als Grünflächen sowie als Verkehrsflächen bestimmt.

Für die Umsetzung der beabsichtigten Planungen ist daher eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Mit der Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ ermöglicht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 5, 7a, 7c, 7e, 7f, und 7j BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- [...] die Anforderung kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
- [...] die Belange des Bildungswesens [...]
- die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes [...]
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

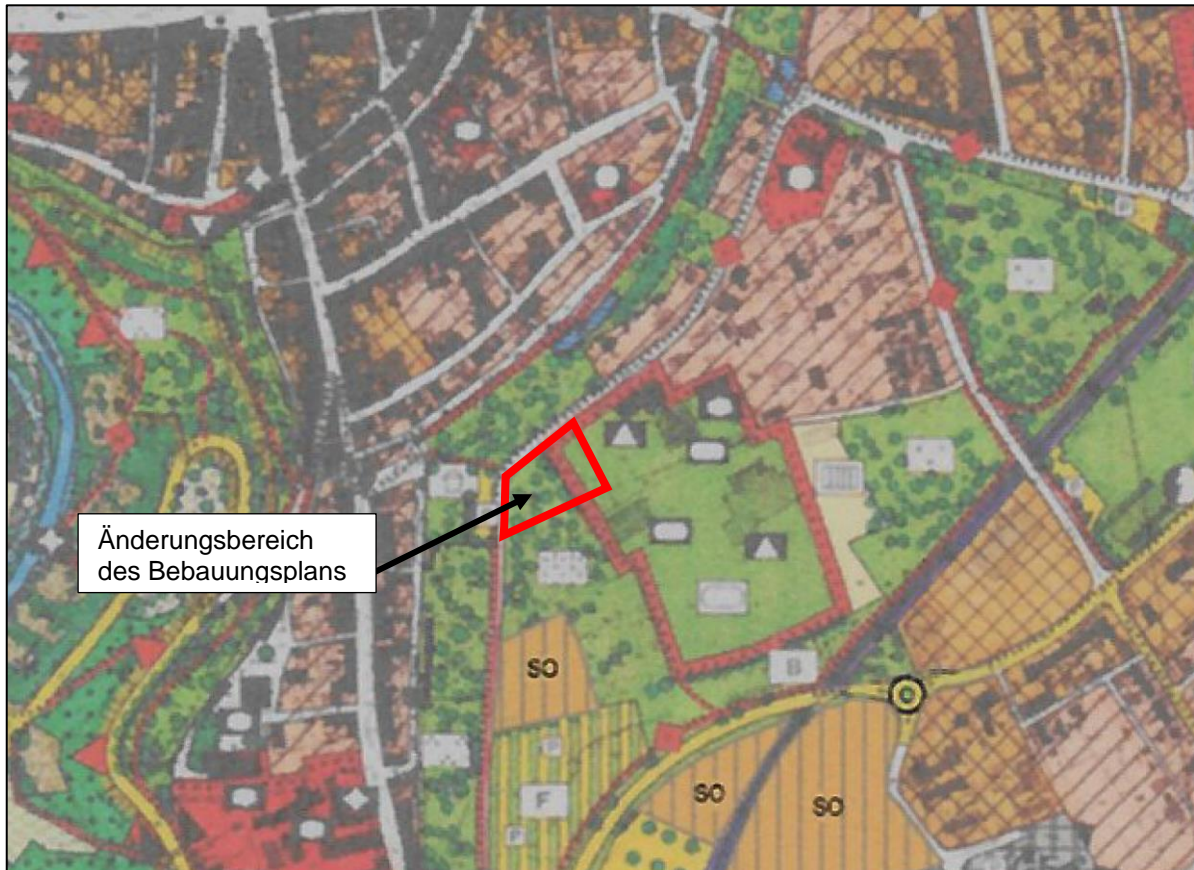
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Erweiterung der bestehenden schulischen Nutzungen im Umfeld
- Geordnete Weiterentwicklung des Schulstandorts am Topplerweg
- Schaffung eines ausreichenden schulischen Angebotes für die unterschiedlichen Altersklassen
- Erfüllung der kommunalen Verpflichtungen bzgl. des Anspruchs auf Ganztagesbetreuung ab 2026
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht dazu entschlossen für die geplante Erweiterung der Toppler-Grundschule eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans III A vorzunehmen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule sowie als Grünflächen mit Baumbestand und Dauerkleingärten dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der geplanten Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab © Stadt Rothenburg o. d. Tauber

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entsprechen nicht mehr vollständig der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Es erfolgt daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der Änderung des Bebauungsplans. Für diesen Bereich wird zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### 3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans wird gem. den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

#### 3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

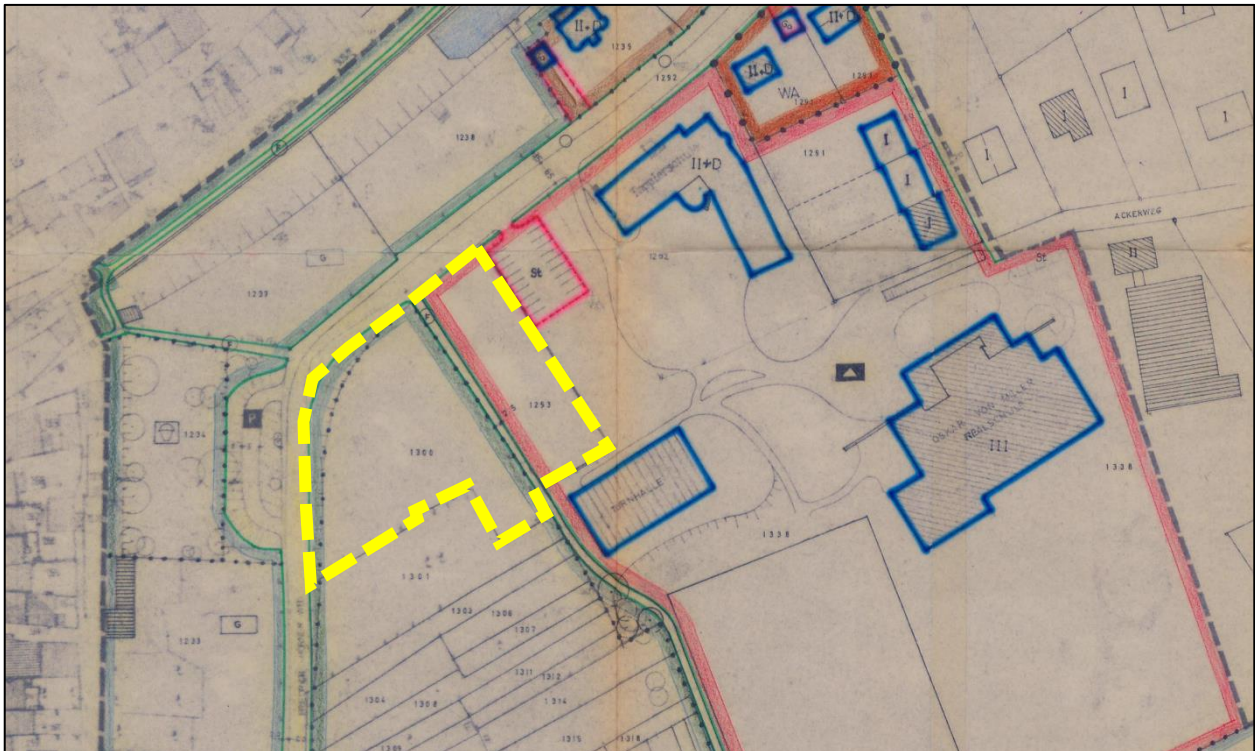
Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine untergeordnete Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 3. Änderung des Bebauungsplans III A kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

### 3.4 Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan III A im Stand vom 05.08.1976 setzt für den mit der Tektur 3 - Erweiterung Topplergrundschule überplanten Bereich bezgl. des westlichen Teilbereichs Grünflächen und für den östlichen Teilbereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schulen fest.

Die beiden Bereiche werden durch eine Verkehrsfläche getrennt, welche mit dem Symbol „F“ in ihrer Nutzung eingeschränkt ist. Es wird hiermit ein öffentlicher Fußweg für diesen Bereich festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil des Ur-Bebauungsplans stellt sich die Situation wie folgt dar:



Auszug aus dem Ur-Bebauungsplan III A mit Rechtskraft 05.08.1976 o. M.; gelb umrandet Geltungsbereich der „Tektur III – Erweiterung Topplergrundschule“ © Ur-Bebauungsplan Stadt Rothenburg ob der Tauber

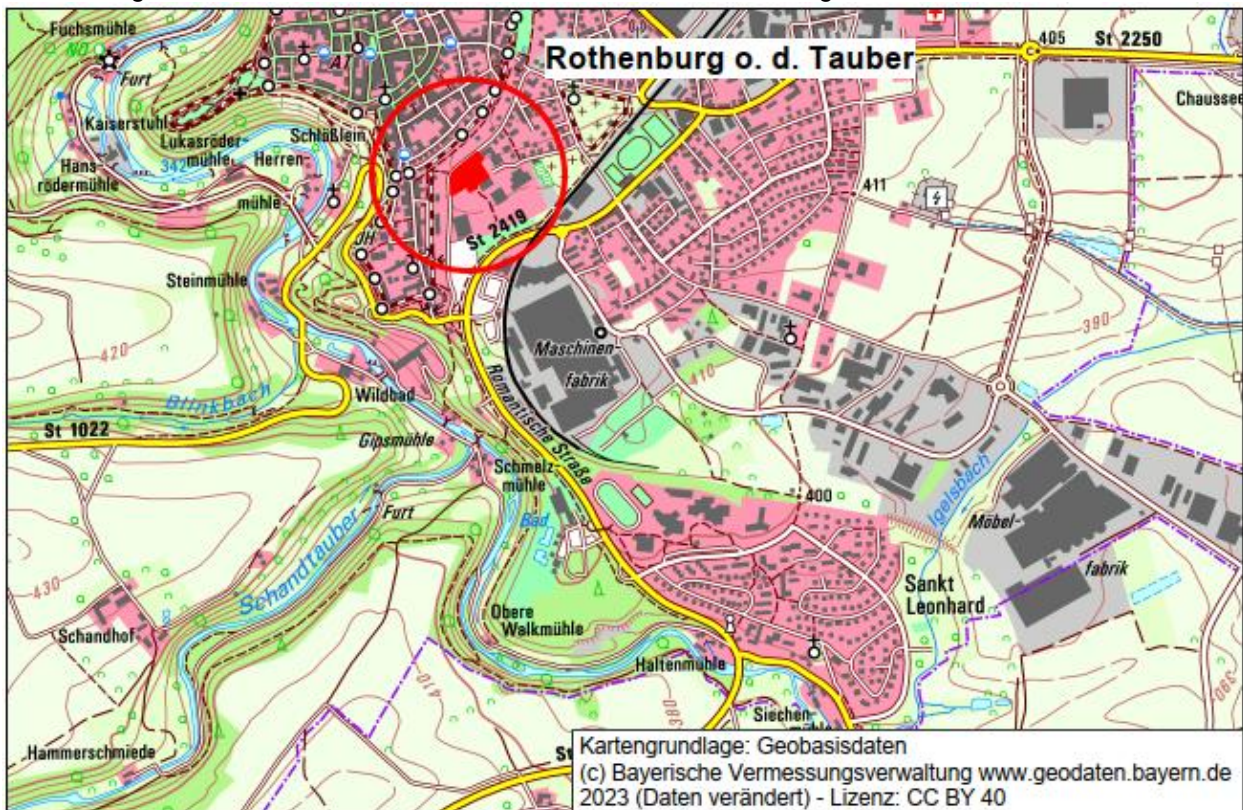
Aus den im Ur-Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist für den Bereich der festgesetzten Grünfläche relevant: „Die unbebauten Flächen sind in ihrem natürlichen Gartencharakter zu erhalten und zu belassen. Die vorhandene Bepflanzung (Baum- und Buschgruppen) ist soweit als möglich zu erhalten und zu ergänzen.“

Die Maßgabe ist grundsätzlich auch für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen relevant. Weiterhin sind dort die getroffenen Festsetzungen zur offenen Bauweise (§ 4 (1)), der Ausschluss von Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 5 Abs. 1, die Verpflichtung zur Zusammenfassung von Nebengebäuden und Garagen in einem Baukörper ( § 5 Abs. 2 ) sowie der Ausschluss von Wellblechgaragen oder ähnlichen behelfsmäßigen Gebäuden relevant.

Aus den Gestaltungsvorschriften des § 6 der textlichen Festsetzungen ist zudem noch der Absatz 3 relevant, wonach die Dächer ohne Kniestock zu erstellen und mit Dachziegeln, Farbton rotbraun, einzudecken sind. Zu beachten ist weiterhin, dass bei schon bestehenden Gebäuden die Eindeckung dem alten Bestand anzugleichen ist.

#### 4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Altstadt von Rothenburg o. d. Tauber.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch den Topplerweg
- im Westen: durch den Friedrich-Hörner-Weg
- im Süden: durch eine Kleingartensiedlung sowie durch weitere Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule
- im Osten: durch die Bestandsgebäude der Toppler-Grundschule

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit den Fl. Nr. 1300, Gem. Rothenburg ob der Tauber, sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl. Nrn. 1292, 1293, 1335/2 und 1338/1, jeweils Gemarkung Rothenburg ob der Tauber. Für den überplanten Bereich ist ein Grundstücksverschmelzung beim Vermessungsamt beantragt. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,43 ha überplant. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für die eigentlichen Gemeinbedarfsflächen sowie die notwendige Eingrünung erforderlich ist.

#### 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

##### 5.1 Allgemeines

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Rothenburg o. d. Tauber entsprechend der Strukturkarte des LEP die Funktion eines Mittelzentrums im allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Ansbach wurde im Rahmen der Fortschreibung des LEP als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Die Stadt Rothenburg o. d. Tauber befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Die Stadt Rothenburg wird auch im Regionalplan als Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und zudem im ländlichen Teilraum beschrieben, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.



Die Planungsflächen werden aktuell bereits teilweise als Freiflächen für die bestehende Toppler-Grundschule und teilweise als Gartengrundstück genutzt. Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die bestehenden Schulen im Osten und Südosten, die Siedlungsflächen von Rothenburg o. d. Tauber sowie die Grünflächen entlang der Stadtmauer gekennzeichnet.

## **5.2 Topografie**

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Nordosten nach Südwesten geneigten Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 120 m um 4,0 m nach Südwesten hin ab.

## **5.3 Verkehrserschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes ist über die Straßen „Topplerweg“ im Norden sowie über den „Friedrich-Hörner-Weg“ im Westen des Planungsgebiets gegeben. Von dort können die weiteren Erschließungs- und Hauptverkehrsstraßen von Rothenburg erreicht werden. Beide Straßen sind im Bereich des Planungsgebiets auf eine Höchstgeschwindigkeit von max. 30 km/h begrenzt.

Durch die überplanten Flächen verläuft aktuell ein öffentlicher Geh- und Radweg, der teilweise der Erschließung der anliegenden Kleingartenstrukturen dient.

Die fußläufige Erschließung ist im Weiteren durch die straßenbegleitenden Gehwege gewährleistet. Gesonderte Radwege sind im Umfeld der überplanten Flächen nicht vorhanden. Radfahrer werden im Mischverkehr auf den Straßen geführt.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist zurzeit die Bushaltestelle „Friedrich-Hörner-Weg“ in ca. 250 m Entfernung südlich der überplanten Flächen sichergestellt. Die dortige Bushaltestelle befindet sich im Bereich des Großparkplatzes P1 „Friedrich-Hörner-Weg“. Von dort bestehen gesonderte fußläufige Anbindungen zu den schulischen Nutzungen. Von der dortigen Bushaltestelle bestehen umfangreiche Anbindungen in die umgebenden Kommunen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist grundsätzlich bereits als erschlossen zu erachten. Alle relevanten Medien der Ver- und Entsorgung sind in den umgebenden öffentlichen Straßen vorhanden. Teilweise bestehen bereits Hausanschlüsse für die überplanten Flächen.

Die Versorgung für Strom, Gas und Wasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Rothenburg o. d. Tauber. Alle entsprechenden Versorgungsmedien verlaufen im Topplerweg sowie im Friedrich-Hörner-Weg. Teilweise bestehen Hausanschlüsse für das Plangebiet. Im Bereich des Geh- und Radweges innerhalb des Plangebietes verläuft eine Niederspannungsversorgung für die dortige Gehwegbeleuchtung.

Die Abwasserentsorgung des Umfeldes des Planungsgebietes erfolgt im Mischsystem. Im Bereich des Topplerwegs sowie im Friedrich-Hörner-Weg verläuft jeweils ein Mischwasserkanal mit geringen Dimensionen. Südlich und südöstlich des überplanten Gebietes (Südlich der Oskar-von-Miller Realschule) verläuft im öffentlichen Wegebereich ein Oberflächenwasserkanal DN 200, welcher sich im weiteren Verlauf auf DN 400 aufweitet sowie ein Schmutzwasserkanal DN 400. Aufgrund der topographischen Verhältnisse muss davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss an die südlich der überplanten Flächen befindlichen Entsorgungsanlagen erfolgen muss.

Anlagen zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung befinden sich im Bereich des Topplerwegs sowie im das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Geh- und Radweg.

## **5.5 Denkmäler**

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 11.01.2024) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Bau- und Bodendenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet selbst keine entsprechenden Denkmäler. Jedoch sind im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld zahlreiche Denkmäler vorhanden.

Die historischen Gebäudeteile der Topplergrundschule (D-5-71-193-627) sowie die südöstlich befindliche Turnhalle der Oskar-von-Miller-Realschule (D-5-71-193-752) sowie das dortige Schulgebäude (D-5-71-193-752) sind als Baudenkmäler kartiert. Auch die nördlich der überplanten Flächen verlaufenden Stadtmauer von Rothenburg ob der Tauber ist als Baudenkmal verzeichnet (D-5-71-193-1).

Unmittelbar nördlich und westlich grenzt an das überplante Gebiet das Bodendenkmal der historischen Altstadt von Rothenburg ob der Tauber an (D-5-6627-0227). Die dortigen Bereiche sind auch Teil des Denkmalensembles von Rothenburg ob der Tauber verzeichnet (E-5-71-193-1).

#### **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet selbst weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch gemischte Nutzungen (z.B. öffentliche Grünflächen, Dauerkleingärten sowie Gemeinbedarfsflächen der bestehenden Schule) geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete geprägt. Prägend für lokale Ortsbild sind neben den Baustrukturen mit der historischen Altstadt insbesondere der im Bereich ehem. Mauergrabens entstandene Grünzug mit altem Gehölzbestand.

Der im Gartenbereich vorhandene Gehölzbestand ist überwiegend nur von geringer naturräumlicher Qualität. Neben Thuja-Gehölzen sind Feldahorngehölze sowie einige ältere Obstbäume und Efeugewächse vorzufinden. Die Freiflächen des Gartens sind aufgrund der geringen Nutzung als extensive Wiese anzusehen. Parallel des bisherigen Gehweges innerhalb des überplanten Gebietes verläuft eine wegebegleitende Gehölzstruktur aus jedoch wenig wertvollen Gehölzelementen.

Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 8°C angegeben. Die mittlere Niederschlagsmenge wird im Sommerhalbjahr mit 300 – 350 mm und im Winterhalbjahr mit 250 – 300 mm angegeben.

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe, der sich über das komplette Stadtgebiet von Rothenburg o. d. Tauber erstreckt.

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit dem Neckar- und Tauberland, Gäuplatten zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des der Hohenloher und Haller Ebene. Die potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet wird der Ordnung N3b „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) befindet sich im Planungsgebiet sowie dem lokalen Umfeld keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

#### **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet den Unteren Tonstein-Gelbkalkschichten des Mitteltrias im unteren Keuper zuzuordnen. Es ist mit Wechsellagerung von Ton-/Mergelstein, z. T. dolomitisch, grau, blaugrau, grünlich, z.T. Dolomitstein, dicht, gelbgrau und Sandstein, schluffig, feinkörnig, grüngrau, gelbbraun, gebankt bis plattig, zu rechnen.

Es können Abfolgen mit unregelmäßigem Wechsel der Gesteinsausbildung sowohl vertikal als auch horizontal vorkommen. In die überwiegend zu erwartenden Ton-/Mergelsteine z. T. sehr harte Festgesteinsbänke, meist nicht horizontbeständig eingeschaltet sein. Vorkommende Kalk- und Dolomitsteine sind in der

Regel hart, z. T. mit zelliger Struktur. Die Sandsteine besitzen meist wechselnde Festigkeit, z. T. mürbe, z. T. hart, oft in dünne Platten zerfallend. Z. T. können kohlige Lagen vorkommen.

Oberflächennah ist das Gestein oft stark verwittert, dann folgen wasserempfindliche, setzungs-/hebungs-empfindliche Schichten. Staunässe ist möglich, z. T. können sich hieraus besondere Gründungsmaßnahmen ableiten. Die Befahrbarkeit kann u.U. eingeschränkt sein.

Durch die geologischen Strukturen besteht eine gewisse Gefahr für verkarstungsfähige Gesteine. In Gebieten mit verkarstungsfähigen bzw. auslaugungsfähigen Gesteinen im Untergrund kann es in ungünstigen Fällen zu Nachsackungen oder zum Einsturz von unterirdischen Hohlräumen kommen. Eine weitergehende Überprüfung im Zuge eines Bodengutachtens ist durchzuführen.

Durch die bereits bestehenden anthropogenen Überformungen sind keine Aussagen zu den ursprünglichen Bodentypen mehr möglich. Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als Lehme der Güte 4V aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird dort mit 60 angegeben, was zunächst eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit darstellt. Die Flächen sind jedoch bereits historisch für eine Siedlungsnutzung verwendet worden. Die Aussagekraft des Ackerschätzungsrahmens für diesen Bereich ist daher sehr beschränkt, da bereits in der Vergangenheit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattgefunden hat.

Der Oberboden ist grundsätzlich sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem unteren Keuper zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Grundwassergeringleiter und Sohlenschicht des Benker Sandsteins. Lokal ist mit Grundwasserführenden Schichten zu rechnen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 50 bis 100 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als unterdurchschnittlich zu betrachten.

## **5.8 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **5.9 Immissionen**

Nördlich und westlich des Planungsgebiets verläuft der Topplerweg und der Friedrich-Hörner-Weg. Aus den Verkehrsbewegungen auf den dortigen Straßen entstehen zu einem gewissen Gradverkehrsimmisionsbelastungen. Gleiches gilt für die ca. 225 m Luftlinie südlich befindliche St 2419 und den dort befindlichen Großparkplatz.

Aus der südlich des Planungsgebietes befindlichen Stadthallen können Lärmimmissionen aus dem dortigen Veranstaltungsbetrieb entstehen.

Aus den bestehenden Kleingärten im Umfeld können zu einem gewissen Grad Immissionen aus Lärm und ggf. auch Gerüchen durch die dortigen Freizeitnutzungen entstehen.

## **5.10 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem „oberflächennahe Geothermie“ des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich

möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen nur bis zu einer Tiefe von ca. 90 -100 m zulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Die Wärmeleitfähigkeit wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,8 - 2,2 W/(m K) angegeben. Die Sickerwasser-rate liegt mit 50 bis 100 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nur nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Für Grundwasser-pumpen können u.U. Bohrungen mit einer maximalen Tiefe von 5,00 – 10,00 m zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterla-gen sind beim Landratsamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wasserge-setz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zustän-dige Anzeige- und Genehmigungsbehörde für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erd-wärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bay-ern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer ther-mischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die Untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

## **6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **6.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt werden. Hiermit wird die Weiterentwicklung des Schulstandortes am Topplerweg städtebauliche geordnet. Das Umfeld ist durch die dortigen schulischen Nut-zungen bereits entsprechend vorgeprägt. Durch die nun vorliegende Planung kann die langfristige Entwick-lungsfähigkeit sichergestellt werden und durch die kompakte Ausbildung die Flächeninanspruchnahme an sich minimiert werden. Mit der geplanten Nutzung werden alle Arten schulischer Nutzung einschließlich zugehöriger Nebennutzungen sowie die Einrichtungen der Kinderbetreuung (Hort, Mittagsbetreuung etc.).

Die Nutzungsarten sind als städtebaulich verträglich für das Umfeld zu erachten und sichern die gute Ge-samtentwicklung des durch Gemeinbedarfsnutzungen geprägten Umfeldes.

### **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,43 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,43 ha	100,0 %

### **6.3 Erschließungskosten**

Für das Planungsgebiet sind voraussichtlich neue Hausanschlüsse sowie eine Niederschlagswasserablei-tung herzustellen. Es sind ggf. neue Grundstückszufahrten zu errichten. Weitergehende öffentliche Er-schließungsanlagen sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Die entstehenden Erschließungskosten sind der Objektplanung zuzuordnen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht mit zusätzlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen zu rechnen.

## **7. Bebauung**

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes festgesetzt.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da sich die geplanten Nutzungen nicht einem Gebietscharakter der in den §§ 2 bis 10 BauNVO bestimmten Nutzungsarten zuordnen lassen, wird im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Als weitergehende Zweckbestimmung der Nutzungsart der Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in Fortführung der bereits im Umfeld befindlichen Flächennutzung eine Festsetzung als „Fläche für Schule“ vorgenommen. Hiermit soll die notwendige Weiterentwicklung des Grundschulstandortes am Topplerweg als zentralem Grundschulstandort gewährleistet werden. Die Erweiterung des Standortes ist notwendig, um die zu erwartenden steigenden Schülerzahlen, dem sich aus dem ab 2026 ergebenden Rechtsanspruch an die Ganztagesbetreuung sowie modernen pädagogischen Lehrkonzepten gerecht werden zu können.

Die festgesetzte Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche Schule“ beinhaltet dabei alle Anlagen für schulische Zwecke, Anlagen der Kindertages- und Kinderbetreuung und Frei- und Spielplatzanlagen sowie alle für schulische Zwecke erforderlichen Nebenanlagen- und Nutzungen sowie Stellplätze, Carports und Garagen. Beinhaltet ist hierbei auch eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt u.U. erforderliche Hausmeisterwohnung für den Schulkomplex. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar und angemessen zu erachten.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstückes beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt und gleichzeitig auch die langfristige Entwicklungsfähigkeit als Schulstandort sichergestellt ist. Die gewählte GRZ von 0,6 orientiert sich hierbei am Orientierungswert der BauNVO für gemischt genutzte Flächen und sichert somit einen dem städtischen Umfeld entsprechenden angemessenen Anteil an unversiegelten Flächen.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf nicht überschritten werden. Dies ist bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

Da der Bebauungsplan zunächst keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Dies ergibt sich vielmehr erst aus der konkreten Grundstücksgröße, aus der die zulässige Grundfläche mittels der GRZ errechnet wird. Weitergehende geringfügige Überschreitung der zulässigen GRZ können nur im Einzelfall gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO zugelassen werden. Hierbei ist der Einzelfall zu begründen und darzulegen, mit welchen Maßnahmen die weitergehende Bodenversiegelung ausgeglichen werden kann.

Die nun festgesetzte GRZ ist im Sinne der Minimierung der Gesamtflächeninanspruchnahme und der Reduzierung der in Anspruchnahme weitere Flächen im Außenbereich als vertretbar zu erachten. Sie bilden angemessen die zu erwartenden Entwicklungsbedürfnisse für schulische Nutzungen ab.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet eine max. zulässige Geschossflächenzahl sowie eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Im vorliegenden Fall wurde eine GFZ von 1,0 bestimmt. D.h. die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu ermittelnde max. zulässige Geschossfläche darf max. der Grundfläche der Grundstücksfläche der bauantragsgegenständlichen Planung entsprechen. Hiermit wird eine verträgliche städtebaulichen Geschossflächenentwicklung im Umfeld der bestehenden schulischen Nutzungen getroffen.

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes angemessen zu steuern, wurde für den Änderungsbereich Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Vollgeschossen sowie die absolute Gebäudehöhenentwicklung getroffen.

Die Vollgeschossfestsetzung wurde dabei in Anlehnung an die umgebenden Bestimmungen und Baustrukturen getroffen. Im Bereich der historischen Gebäude der Toppler - Grundschule ist im Bebauungsplan IIIA eine Vollgeschossfestsetzung von II+D (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss) getroffen. Festsetzungen eines Dachgeschosses sind entsprechend der zwischenzeitlich allgemein anerkannten Rechtsauffassung nicht mehr möglich. Vielmehr ist ein planerisch als Dachgeschoss geplantes Geschoss ebenfalls als Vollgeschoss zu bestimmen. Für den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplans wurde daher eine Vollgeschossfestsetzung von max. drei Vollgeschossen als Höchstmaß vorgenommen und somit die städtebauliche Höhenentwicklung des Umfeldes aufgenommen.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich dabei nach Art. 83 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung. Demnach sind Vollgeschosse „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die absolute Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie der angemessenen Beachtung der Belange der historischen Altstadt, ist es aus städtebaulicher Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen erforderlich, Maßgaben zur absoluten Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen. Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebürliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur entsprechenden Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde daher eine Maßgabe über die max. zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen mit max. 10,50 m Gesamthöhe für Gebäude getroffen.

Die zulässige Gebäudehöhe ermittelt sich dabei bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung der baulichen Anlage. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als höchster Punkt der Dacheindeckung angesetzt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als höchster Punkt des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach ohne Attika wird der höchste Punkt der Dacheindeckung herangezogen. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als maßgeblicher Bezugspunkt wurde bei der vorliegenden Planung aufgrund der Bestandsituation das natürliche Gelände herangezogen und eine Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN DHHN2016 Status 170) festgesetzt. Diese orientiert sich an den bestehenden Geländehöhen am Topplerweg und berücksichtigt hierbei auch die Bestandshöhen der umgebenden Gebäude.

Für einzelne Bau- und Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) wurde, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften dem entgegenstehen, ausnahmsweise eine zulässige Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m zugelassen. Dies dient der verträglichen Regelung von Einzelfallsituationen. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen. Somit wird eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung gewährleistet. Hier wird angemessen auf nicht vermeidbare technische Ausrüstungsgegenstände reagiert, welche im Regelfall nicht sinnvoll in die Dachkonstruktion integriert, sondern nur aufgesetzt werden können.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die das Baufenster bilden.

Die Baugrenze hält im Norden einen Abstand mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze ein und nimmt dabei die Flucht der östlich angrenzenden Bestandsgebäude auf. Nach Süden und Westen wurde die Baugrenze so gewählt, dass eine gute Entwicklungsfähigkeit für die geplanten schulischen Nutzungen möglich ist, gleichzeitig aber auch ein ausreichender Anteil von nicht überbaubaren Flächen verbleibt, die erhaltensbedürftigen Heckenstrukturen gesichert sind und weiterhin ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen und den angrenzenden Nutzungen verbleibt. Im Osten wurde die Baugrenze so gewählt, dass ein baulicher Anschluss der Neubauten in einem geeigneten Bereich möglich ist, im Übrigen aber die städtebauliche Eigenständigkeit der Bestandsgebäude sowie der Neubauten gewahrt bleibt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulicher Anlagen, die keiner Genehmigung gem. der Bayerischen Bauordnung bedürfen sowie durch Stellplätze, Garagen und Carports ist dabei zulässig, da von entsprechenden Anlagen im Regelfall keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Errichtung von genehmigungsfreien Anlagen sind die aber weitergehenden Bestimmungen der BayBO, insbesondere das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO, zu beachten.

Für Gemeinbedarfsflächen ist in der Bayerischen Bauordnung keine explizite Regelung bzgl. der maßgeblichen Abstandsflächentiefe getroffen. In Übereinstimmung mit den Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO wurde im Sinne der Klarstellung festgesetzt, dass für die baulichen Anlagen eine Mindestabstandflächentiefe von 0,2 H analog einem Gewerbegebiet anzuwenden ist. Eine Mindestabstandflächentiefe von 3,00 m ist dabei immer zu gewährleisten. Die Anwendung des Art. 6 BayBO wird explizit angeordnet, um ausreichende Mindestabstände der baulichen Anlagen zueinander, aber auch zu den angrenzenden Strukturen sicherzustellen.

### **7.3 Örtliche Bauvorschriften**

Im Sinne einer angemessenen städtebauliche Gesamtentwicklung der Gemeinbedarfsflächen wurde festgesetzt, das Gebäude mit Flachdach sowie mit geneigtem Dach zulässig sind. Hiermit wird ein gutes Ortsbild unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, insbesondere der Altstadt und der umgebenden Baudenkmäler sichergestellt. Die Zulässigkeit von Flachdächern ist dabei vertretbar, da im unmittelbaren Umfeld bereits entsprechende Dachausformungen vorhanden sind.

Im Sinne der Minimierung der Klimaauswirkungen und Reduzierung der Auswirkungen aus der unvermeidbaren Bodenversiegelung wurde bestimmt, dass mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> mit Gründach auszuführen sind. Es wurden hierbei Mindestqualitäten für die Ausführung der Gründächer bestimmt. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Hiermit kann gleichzeitig auch die Rückhaltungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser innerhalb der überplanten Flächen erhöht werden. Gründächer können somit zur Reduzierung der notwendigen Rückhaltevolumen beitragen und u.U. auch rechnerisch berücksichtigt werden. Wird seitens der konkreten Vorhabenträger eine entsprechende Anrechnung angestrebt, ist von einem deutlich höheren Gesamtaufbau und Substratschicht auszugehen. Für eine Anrechnung eines Gründaches als Rückhalteraum wird seitens der Fachbehörden zwischenzeitlich mindestens eine Dicke von 35 cm – oder ein entsprechender anderer Schichtaufbau mit gleicher Rückhaltewirkung – vorgeschrieben.

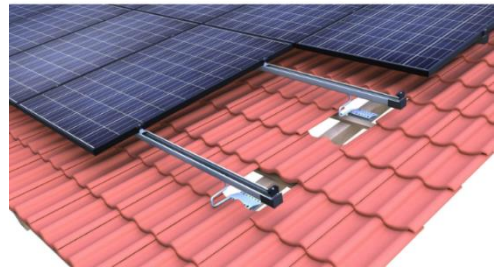
Gründächer können zudem einen guten Beitrag zur Minimierung der Klimaauswirkungen leisten. Sie können die lokale Aufheizung reduzieren und durch die Verdunstungsmöglichkeiten positiv auf das Kleinklima wirken.

Von der Verpflichtung zur Ausführung von Gründächern wurden Ausnahmen zugelassen, da für nachstehend aufgeführte Teilflächen der Verpflichtung zur Dachbegrünung im Widerspruch zu technischen Vorschriften, erforderlichen Funktionen und Nutzungszwecken dient. Keine Anwendung findet die Verpflichtung zur Dachbegrünung daher auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratung, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, notwendige Lauf- und Wegeflächen u.Ä. belegt sind.

Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird aber eine Kombinationsnutzung mit Gründächern empfohlen, da hier entsprechende Kombinationsprodukte am Markt wirtschaftlich verfügbar sind und durch die Kühlfunktion eines Gründaches u. U. auch die Effizienz der Solaranlage gesteigert werden kann.



Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geeigneten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,50 m über der Dachhaut begrenzt. Als aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielhaft nebenstehend abgebildet:



Die max. zulässige Höhe von 1,5 m bei Flachdächern wird dabei lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

#### **7.4 Alternative Energiesysteme**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf von Neubauten durch mind. 65 % Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können aktuell genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich, auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Der Landesgesetzgeber hat zum 01.03.2023 den Art. 44a in der bayerischen Bauordnung integriert. Dieser regelt für öffentliche Gebäude des Freistaates, gewerbliche Nutzung sowie sonstige Nichtwohngebäude die verpflichtende Umsetzung einer angemessen ausgelegten Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies sichert in hinreichender Weise die regenerative Energienutzung. In Abwägung aller Belange wurde daher beschlossen, von der Festsetzung einer „Solarpflicht“ im vorliegenden Bebauungsplan abzusehen, da eine entsprechende Nutzung sich bereits aus den Vorgaben der BayBO sowie dem GEG ergibt.

Im Außenbereich werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Dies wurde als Festsetzung aufgenommen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

#### **7.5 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans III A „Tektur 3 – Erweiterung Topplergrundschule“ werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für den vorliegenden Änderungsbereich neu definiert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, des Ur-Bebauungsplans einschl. der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans Tektur 1 und Tektur 2, treten zu diesem Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich außer Kraft. Für das neu geschaffene Planungsrecht ist daher die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), aktuell zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) maßgeblich.

## 8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

### 8.1 Erschließung und Verkehr

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes bleibt unverändert. Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin von Norden über den von Osten nach Westen als Einbahnstraße verlaufenden Topplerweg.

Grundsätzlich besteht auch eine Anbindungsmöglichkeit an den westlich verlaufenden Friedrich-Hörner-Weg, welcher in Verlängerung des Topplerwegs als Einbahnstraße von Norden nach Süden verläuft. Hier besteht aber zum Grundstück selbst ein Höhenunterschied von bis zu ca. 1,5 m. Die Anbindung kann hier nur mit Eingriffen die dort bestehende Stützwandkonstruktion realisiert werden und stellt daher eine nachrangige Anbindungsmöglichkeit dar.

Weitere Anbindungen bestehen fußläufig von Osten über die bestehenden Nutzflächen der Topplergrundschule sowie von Süden über den als Anlieger- sowie Fuß-Radweg genutzten Erschließungsweg.

Durch die vorliegenden Planungen wird eine Erweiterung des bestehenden Grundschulstandortes vorbereitet. Aktuell wird nicht davon ausgegangen, dass sich hierdurch maßgebliche Veränderungen an den bestehenden Verkehrsbelastungen ergeben. Zwar werden durch die Planungen voraussichtlich zusätzliche Klassenräume geschaffen und somit auch die Schüleranzahl erhöht, durch die zentralörtliche, fußläufig sehr gut erreichbare Lage ist nicht von einer erheblichen Steigerung von Verkehrsbewegungen auszugehen. Der Schülerverkehr mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann, wie bisher auch über die bestehenden Bushaltestellen am Großparkplatz P1 abgewickelt werden. Über die dortigen Parkplätze kann grundsätzlich auch sicher der private Bring- und Holdienst der Eltern abgewickelt werden. Erhebliche Mehrbelastungen für den Topplerweg sowie den Friedrich-Hörner-Weg werden hier nicht erwartet.

Beide Straßen besitzen grundsätzlich einen ausreichenden Querschnitt für die bestehenden Verkehrsbelastungen. Durch die Beschränkung auf eine Höchstgeschwindigkeit von max. 30 km/h wird zudem eine gute Verkehrssicherheit gewährleistet.

Die äußere Erschließung ist damit hinreichend gesichert. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

#### Innere Erschließung

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur die für die geplante Erweiterung des Grundschulstandortes selbst erforderlichen Flächen, so dass in Abwägung aller Belange auf eine gesonderte öffentliche innere Erschließung verzichtet werden kann. Für die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ergeben sich ggf. hiervon abweichende Sachverhalte. Hierbei handelt es sich aber um Sonderfahrflächen, welche keiner Festsetzung als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan bedürfen.

#### Ruhender Verkehr

Für die geplanten sowie bestehenden Nutzungen wurde auf Basis der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber eine Abschätzung des zu erwartenden Stellplatzbedarfs vorgenommen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass für die Nutzungen ein Stellplatznachweis von 18 Stellplätzen erforderlich wird. In der Abwägung wurde nach sorgsamer Würdigung festgesetzt, dass in Übereinstimmung mit dem Öffnungsmöglichkeiten der kommunalen Stellplatzsatzung von der Einzelermittlung des Stellplatzbedarfes in Abhängigkeit der Nutzungen abgesehen wird und stattdessen der Nachweis der absoluten Anzahl von 18 Stellplätze angemessen ist. Hiermit wird neben dem Gedanken der Minimierung der Flächenversiegelung auch der zentralörtlichen Lage und der guten Erreichbarkeit des Standortes zu Fuß sowie mit alternativen Verkehrsmitteln wie dem Fahrrad und dem ÖPNV Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt hiermit ein angemessener Anteil von Abstellmöglichkeiten für die PKW vorhanden. Die Fixierung auf

eine absolute Zahl ist auch dahingehend vertretbar, da die Planungen für die Erweiterung der Toppler-Grundschule parallel bereits weit fortgeschritten sind und somit auch auf die konkreten Planungen mit abgestellt werden kann. Dies ist auch in der mittel- und langfristigen Perspektive als realistische Größe für den Stellplatzbedarf zu erachten, da die Gesamtentwicklung der Fläche durch die weitergehenden Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt ist.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann dabei auf dem Grundstück selbst, durch Nachweis auf Grundstücken im Umfeld oder durch Stellplatzablöse erbracht werden.

Mit den vorliegenden Planungen erfolgt die Überplanung einer im bisherigen Planungsrecht für Stellplätze vorgesehene Fläche. Dort sind aktuell 11 Stellplätze für Mitarbeitende der Grundschule realisiert. Mit der nun vorliegenden Planung werden die dortigen Stellplätze (welche in der Gesamtsumme der ermittelten 18 Stellplätze aber bereits berücksichtigt sind) zurückgenommen und entfallen am bisherigen Standort. Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat diese Vorgehensweise intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis des Planungsprozesses wurde dem Ziel einer städtebaulich kompakten und guten Gestaltung der Erweiterung der Toppler-Grundschule der Vorrang vor dem Erhalt der Stellplätze am bisherigen Standort gegeben.

Ein Teil der Stellplätze kann aller Voraussicht auch zukünftig auf dem überplanten Bereich selbst nachgewiesen werden. Hierbei handelt sich insbesondere um erforderliche Stellplätze für Behinderte und Sonderfunktionen.

Bzgl. des möglichen Nachweises der weiteren Stellplätze wurden intensiv auch die bestehenden großen öffentliche Stellplatzanlagen am Friedrich-Hörnerweg (Großparkplatz P1 sowie Parkplatzanlage am Spielplatz zwischen Sterngasse und Friedrich-Hörner-Weg) einbezogen. Die dortigen Parkplatzanlagen besitzen Tagsüber hinreichende Kapazitäten, um auch bei Verzicht auf den Nachweis eines Teils der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet selbst, dort Stellplätze für die Mitarbeitenden der Grundschule im erforderlichen Umfang abbilden zu können. Die Stadt Rothenburg ob der Tauber wird hierzu ggf. eine Parkraumbewirtschaftung auf dem nahen Parkplatz am Spielplatz Sterngasse einführen und für die Mitarbeitenden entsprechende Berechtigungsausweise ausstellen. Die fußläufige Entfernung zum Plangebiet ist als vertretbar anzusehen und muss vom Großparkplatz P1 auch regelmäßig von den Schülern als Schulweg zwischen Bushaltestelle und Schule zurückgelegt werden. Die Anbindungen sind als sicher begehbar zu erachten.

Insgesamt kann auf Ebene der Änderung des Bebauungsplans davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Realisierung des notwendigen Stellplatzbedarfes für die geplanten schulischen Nutzungen im Plangebiet und dem Umfeld realisiert werden kann.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Gehwege am Topplerweg sowie von Süden über den Geh- und Radweg vom Großparkplatz P1 und der dortigen ÖPNV-Haltestelle aus gut angebunden. Über die Gehwege sind auch die weiteren Bereiche von Rothenburg ob der Tauber gut und verkehrssicher erreichbar.

Gesonderte Radwege bestehen im Nahbereich des Änderungsbereiches aktuell nicht. Der von Süden nach Norden das Plangebiet aktuell querende Geh- und Radweg besitzt nur eine geringe Breite. Ein sicherer Begegnungsverkehr von Radfahrern und Fußgängern ist dort nicht ausreichend gegeben.

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat sich daher im Rahmen des Planungsprozesses intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, welche Funktion der bisher im Planungsrecht dort festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zukünftig zugestanden werden soll. Nach sorgsamer Würdigung wurde seitens der Stadt beschlossen, mit der vorliegenden Planung auf eine weitergehende Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Änderung des Bebauungsplans zu verzichten.

Die dortigen Flächen werden für eine kompakte und angemessene Entwicklung der Erweiterung der schulischen Nutzungen der Toppler-Grundschule benötigt.

Geprüft und verworfen wurde nach sorgsamer Würdigung, Diskussion und Abwägung eine Verlegung des Wegs an den Südrand der überplanten Flächen und Anschluss an den Friedrich-Hörner-Weg. Es zeigte sich aufgrund der parallel erfolgten konkreten Vorhabenplanungen für die Erweiterung der Grundschule, dass zwischen den zu erhaltenden Heckenstrukturen am Südrand sowie den geplanten Baukörpern kein ausreichender Abstand für die Errichtung eines nach aktuellen Vorgaben planerisch zu beachtenden Geh- und Radweges mit notwendigen Seitenflächen mehr gegeben ist. Zudem würde eine Anbindung an den Friedrich-Hörner-Weg keinen verkehrstechnischen Mehrwert bringen, da über den Großparkplatz P1 der Friedrich-Hörner-Weg direkt erreicht werden kann.

Mit der Aufrechterhaltung des Geh- und Radweges sowie Anliegerweges südlich des Änderungsbereiches wird zudem die Anbindung an die schulischen Nutzungen der Toppler-Grundschule sowie die Realschule von der Bushaltestelle am Großparkplatz P1 weiter gewährleistet. Den Schülerinnen und Schülern sowie weiteren Berechtigten kann durch entsprechende Zugänge am Südrand des Änderungsbereiches auch weiterhin die direkte Zuwegung von und zur Bushaltestelle sichergestellt werden. Auch die Erreichbarkeit der westliches Anliegerweges befindlichen Kleingartengrundstücke ist weiter gewährleistet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die fußläufige Erreichbarkeit ergibt sich aus der Rücknahme des Fußweges nicht.

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Bushaltestellen auf dem Großparkplatz P1 am Friedrich-Hörner-Weg umfassend gegeben und ausreichend.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen wird von Norden über den Topplerweg erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

## **8.2 Entwässerung**

Grundsätzlich hat gemäß den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die Entwässerung neu überplanter Flächen im Trennsystem zu erfolgen. Das Umfeld der überplanten Flächen wird teilweise im Mischsystem (Bereich Topplerweg sowie Friedrich-Hörner-Weg) und teilweise bereits im Trennsystem (Umfeld südlich der Topplergrundschule, Realschule und Stadthalle) entwässert .

Im Flurstück 1338/1, Gem. Rothenburg o. d. Tauber befinden sich auf Höhe der Fl. Nr. 1325, Gem. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende öffentliche Trennentwässerungssystem der Stadt Rothenburg o. d. Tauber. Es befindet sich dort ein Schmutzwasserkanal DN 400 und ein Oberflächenwasserkanal DN 400.

Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann durch die Herstellung einer neuen Anschlussleitung über das Flurstück 1338/1, Gem. Rothenburg o. d. Tauber, in den bestehenden zuvor benannten Schmutzwasserkanal übergeleitet werden. Alternativ kann ggf. auch ein Anschluss westlich der überplanten Flächen an den bestehenden Mischwasserkanal im Friedrich-Hörner-Weg realisiert werden. Nach aktuellem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die aus der schulischen Erweiterung entstehenden Abwassermengen dort hinreichend sicher noch aufgenommen werden können. Ggf. sich aus der Nutzung (bspw. Küchenbetrieb) ergebenden Reinigungsanforderungen werden bei der Umsetzung der Planungen beachtet.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet ist gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden.

Aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse sowie bereits erfolgten Baumaßnahmen im Umfeld kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung der sich aus der Versiegelung ergebenden Niederschlagswassermengen im Plangebiet selbst möglich sein wird.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist daher voraussichtlich eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Diese kann voraussichtlich ebenfalls durch Herstellung einer neuen Anschlussleitung über das Flurstück 1338/1, Gem. Rothenburg o. d. Tauber, zum bestehenden Niederschlagswasserkanal südöstlich der überplanten Fläche (südwestlich der Turnhalle der Oskar-Miller-Realschule) übergeleitet werden.

Für die Ableitung wird voraussichtlich eine Rückhaltung und Drosselung der Ableitung erforderlich. Die Stadt Rothenburg ob der Tauber wird hierbei im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen in Abhängigkeit der zu erwartenden Niederschlagswassermengen gesonderte Vorgaben über die notwendige Drosselung und Rückhaltung treffen. Über die allgemeinen Aussagen hinausgehende diesbezügliche Vorgaben sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich.

Im Sinne des Hochwasserschutzes, der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie dem Klimawandel wurden unabhängig von den ggf. aus entwässerungstechnischer Sicht erforderlichen Rückhaltemaßnahmen verpflichtende Vorgaben zur Anlage von Retentionsvolumen im Planungsgebiet getroffen.

Im Plangebiet ist demnach ein Retentionsvolumen von mind. 3,00 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter oder überbaute Fläche zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Die Retentionsvolumen können mittels Überlaufs an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zunächst in Zisternen oder Kombinationsanlagen mit Retentionsvolumen zu sammeln und für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Soweit Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. unbekannte Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung gem. den Vorgaben des WHG grundsätzlich vorzuziehen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Rothenburg ob der Tauber in der aktuellen Fassung, z. Zt. vom 13.12.2013 ist einzuhalten.

### **8.3 Versorgung**

Das Planungsgebiet wird an das Strom-, Gas- und Wassernetz der Stadtwerke Rothenburg ob der Tauber angeschlossen. Entsprechende Leitungen sind im Topplerweg in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Ggf. werden neue Hausanschlüsse oder Anschlussenerweiterungen notwendig. Hier sind konkrete Ermittlungen im Zuge der weiteren Vorhabenplanung und entsprechende Abstimmungen mit den Versorgern vorzunehmen.

Die Telekommunikations- und Breitbandversorgung kann aus dem bestehenden Netz der Telekom im Topplerweg sowie von Süden aus dem bestehenden Geh- und Rad- sowie Anliegerweg sichergestellt werden. Ggf. ist im Bereich des Änderungsbereiches ein Umbau der bestehenden Versorgungsleitung des Versorgers notwendig. Dies ist im Zuge der konkreten Vorhabenplanung mit dem Versorger abzustimmen und zu Regeln. Eine Verlegung ist hierbei als vertretbar zu erachten, da es sich eine Hausanschlussleitung der Toppler-Grundschule handelt. Die Festlegung eines zwingend zu beachtenden Leitungskorridors des Versorgers würde die städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Änderungsbereiches unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Die Versorger (z.B. Stadtwerke Rothenburg ob der Tauber, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrassen abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Landkreis Ansbach abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Dies ist durch die Anbindung im Topplerweg hinreichend gesichert. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

## **9. Denkmalschutz**

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 11.01.2024) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet selbst keine Vermerke. Jedoch grenzen im Umfeld sowohl Bau- als auch Boden- und Ensembledenkmäler an.

Hierbei handelt es sich um Baudenkmäler im Bereich der Grund- und Realschule aus verschiedenen Zeitepochen sowie dem Bodendenkmal der mittelalterlichen Altstadt von Rothenburg ob der Tauber. Der Altstadtbereich von Rothenburg ob der Tauber ist als Denkmalensemble gekennzeichnet. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die Baudenkmäler sowie das Denkmalensemble sind aus den Planungen nicht zu erwarten.

Insbesondere die Maßgaben über die max. Höhenentwicklung verhindern negative Auswirkungen auf die vorgenannten Denkmäler. Unmittelbare Auswirkungen auf das nördlich und westlich angrenzende Bodendenkmal sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der Denkmalnähe können aber für das Plangebiet entsprechende archäologische Befunde nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich gilt zwar gem. Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), dass alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) entspr. Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Rothenburg ob der Tauber, Grüner Markt 1, 91541 Rothenburg ob der Tauber, Tel: 09861 – 404 420 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden sind. Nach sorgsamer Abwägung ist dieser allgemeine Hinweis als nicht ausreichend zu erachten. Für das Plangebiet ist daher darüber hinaus von einer Denkmalvermutungsfläche im Sinne des Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auszugehen.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen sämtliche Bodeneingriffe in Bereichen in denen Bodendenkmäler vermutet werden, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für Bereiche in denen Bodendenkmäler den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese denkmalrechtlichen Erlaubnisse sind in eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### **Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.06.2023**

#### *Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung*

- (1) *Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. [...]*
- (4) *Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.*
- (5) *Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.*

#### *Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Somit wird sichergestellt, dass insbesondere die Belange möglicher Bodendenkmäler bei der Umsetzung der Planungen angemessen berücksichtigt sind.

## **10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

Das Auftreten von Schichtenwasser kann aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller daher gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um ein nach Südwesten geneigtes Gelände. Es besteht daher durch die neuen Bodenversiegelungen zu einem gewissen Grad Gefahr aus Starkregenereignissen für die überplanten Flächen selbst, als auch für das städtebauliche Umfeld.

Nebenstehende Karte zeigt die potenziellen Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers:

blaue Strichdarstellungen im städtebaulichen Umfeld = Fließwege © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024



Es zeigt sich, dass für die überplanten Flächen selbst Gefahren bei Absenkungen der Borde entlang des Topplerwegs entstehen können. Durch die Versiegelungen im Planungsgebiet wiederum können zusätzliche Gefahren für die südlich gelegenen Kleingärten und u. U. die südlich davon gelegene Stadthalle entstehen.

Die Nutzungen innerhalb der überplanten Flächen haben sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Bei geplanten Nutzungen ist zudem insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.



Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der ermittelten konkreten Überflutungsmengen weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend innerhalb des Plangebiets zurückgehalten werden. Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Gemeinbedarfsfläche zur Erweiterung der bestehenden schulischen Nutzungen im Umfeld, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Rothenburg ob der Tauber hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht maximal drei Vollgeschosse vor. Der aktuell konkret geplante Neubau weist voraussichtlich zwei bauliche Rettungswege aus. Ein Nachweis weiterer Rettungswege über die Steckleiter der Feuerwehr kann nur dann realisiert werden, wenn bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände bis zur Brüstung nicht überschreiten. Wird diese Höhe überschritten, muss eine Rettung über das Hubrettungsgerät der Feuerwehr oder gebaute weitere Rettungswege (alternativ auch Sicherheitstreppe) realisiert werden.

Die Feuerwehr Rothenburg ob der Tauber ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass eine Bergung von Personen grundsätzlich auch oberhalb eines zweiten Vollgeschosses möglich ist. Hierfür wird voraussichtlich eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist. Diese Flächen sind dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Feuerwehrezufahrten sind so auszuführen, dass sie mit Fahrzeugen mit 16 t zulässige Gesamtmasse oder 10 t Achslast befahrbar sind. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Überbauungen von Rettungswegen durch Brückenbauwerke u. ä. müssen eine lichte Mindesthöhe von 3,50 m senkrecht gemessen von der Unterkante des Bauwerks bis zur Oberkante der Fahrbahn sicherstellen. Es sind bei der Planung entsprechend Aufstell- und Bewegungsflächen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Art der Nutzung ist mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen. Für die Entfluchtung ist hier ggf. zu prüfen ob zur Einhaltung der Rettungszeiten für Kinder besondere Rettungswege oder Rettungsmittel (Rettungsrutsche etc.) erforderlich werden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Rothenburg ob der Tauber beträgt ca. 1,5 km.

### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen.

Im Topplerweg ist eine Wasserleitung DA110 vorhanden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der notwendige Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Topplerweg und den dortigen Hydranten realisiert werden kann. Der nächste Hydrant ist auf Höhe des Anschlusses des bisherigen Geh- und Radweges an den Topplerweg zu finden. Weitere Hydranten sind auch im Ackerweg zu finden.

Ggf. sich aus den Planungen ergebenden Anpassungen an der Löschwasserversorgung sind im Rahmen des erforderlichen Brandschutzkonzeptes zu ermitteln und mit der örtlichen Feuerwehr sowie ggf. der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ansbach abzustimmen. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

#### Erschließung für Feuerwehreinätze

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann u.U. Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltende Erschließungsflächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Übrigen befinden sich im Umfeld weitere schulischen Nutzungen sowie Kleingärten. Insbesondere aus den weiteren schulischen Nutzungen können durch das erhöhte Personenaufkommen im Rettungsfall weitergehende Anforderungen entstehen. Das erforderliche Brandschutzkonzept sollte daher unter Einbeziehung der für die bereits bestehenden Nutzungen ausgearbeiteten Konzepte erstellt werden.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Erweiterung der Toppler-Grundschule mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind gesondert in einem vorhabenbezogenen Brandschutzkonzept zu erfassen, zu bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus vergleichbaren Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Im Geltungsbereich und dem Umfeld werden schulische Nutzungen im Grundschulalter realisiert. Durch die Nutzer (insbesondere Kinder) können sich Erschwernisse für die Rettungseinsätze ergeben. Diese sind individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Im Bereich der geplanten Nutzungen ist zudem mit einem erhöhten Personenaufkommen zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Sammelstellen einzurichten. Durch umherlaufende Personen können Rettungseinsätze erschwert werden.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## 12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

### Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals und zukünftig wohl vorrangig bis ausschließlich auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen in bauliche Anlagen zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

### **Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm**

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen aller Voraussicht nach nur geringfügige zusätzliche Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Während der Öffnungszeiten der Schule ist zum Teil mit An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, der aber das normale Maß an Verkehrslärm nicht übersteigt. Über den bestehenden Großparkplatz am Friedrich-Hörner-Weg kann auch ein großer Teil des Elternverkehrs sicher abgewickelt werden, ohne dass unmittelbare Belastungen für die Anlieger des Topplerwegs entstehen. Auch die Ausführung des Topplerwegs als Einbahnstraße mit einer Beschränkung auf max. 30 km/h reduzieren die Verkehrslärmbelastungen auf ein verträgliches Maß.

Aktuell sind daher keine Hinweise darauf erkennbar, dass es aufgrund der Verkehrsbelastungen auf der dortigen Straße zu einer Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 kommen könnte. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Planungsgebiet sind in Abwägung aller Belange als verträglich einzuschätzen.

### **Immissionsbelastung aus weiteren schulischen Nutzungen**

Aus den im Umfeld bestehenden weiteren schulischen Nutzungen können zu einem gewissen Grad für das Plangebiet Lärmimmissionsbelastungen entstehen. Hierbei handelt es aber um typische Belastungen, wie sie auch aus der geplanten Nutzung selbst entstehen. Konflikte werden hier daher nicht erwartet.

### **Immissionsbelastung aus Kleingartenanlagen**

Aus den zulässigen Nutzungen in den Kleingartenanlagen südlich der überplanten Flächen könnten typischen Lärm- und Geruchsbelastungen aus den dortigen Freizeitnutzungen entstehen. Diese werden aber als unerheblich eingestuft. Relevante Immissionsbelastungen für die dortigen Nutzungen aus den Planungen werden nicht erwartet. Es wird von einer allgemeinen Verträglichkeit ausgegangen. Die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung ist gewahrt.

### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann im Wesentlichen nur über den Topplerweg abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen, als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand, aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen stellen auch nach der Rechtsprechung keine im Bauleitplanverfahren abwägungsbeachtlichen Belange dar (Vgl. hierzu VGH Kassel, Urteil vom 19.01.2018, Az. 4 C 796/17.1). Insofern besteht unter Beachtung der besonderen Maßgaben des Verfahrens gem. § 13a BauGB abschließend lediglich die Möglichkeit, baubedingte Beeinträchtigungen („Baulärm“) im Rahmen der Abwägung aller Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Derartige Belange, die allein während der Phase der Realisierung eines Bebauungsplans entstehen, gehören, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss. Aufgrund ihres lediglich vorübergehenden Charakters mangelt es den mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Bauarbeiten am städtebaulichen Charakter. Die Zumutbarkeit von Bauarbeiten, die mangels Dauerhaftigkeit keinen städtebaulichen Bezug haben, ist ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu regeln.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

### **Gesamtbewertung der Immissionsbelastungen**

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Erhebliche Auswirkungen für die überplanten Flächen selbst sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## **13. Altlasten und Kampfmittelbelastungen**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Im Zuge der Vorplanungen für das konkrete Vorhaben wurden eine Luftbildauswertung auf mögliche Kampfmittelbelastungen vorgenommen. Es zeigte sich, dass Gefahren durch Blindgänger insbesondere durch Brandbomben für das gesamte Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat daher weitergehende Untersuchungen auf den überplanten Flächen vornehmen lassen. Diese haben den allgemeinen Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Durch den Fachgutachter wurde eine Kampfmittelfreigabe für die überplanten Flächen erteilt. Grundsätzlich wird aber explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der bekannten Gefahren von Blindgängern im Stadtgebiet ein erhöhtes Augenmerk bei Erdarbeiten auf entsprechende Befunde zu legen ist.

## **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Die überplanten Flächen sind teilweise durch die Versiegelung der bestehenden Stellplätze sowie die bisherige Gartennutzung gekennzeichnet. Innerhalb der Gartennutzung befinden sich Heckenstrukturen mit nur geringem naturschutzfachlichem Wert (v.a. Thuja Gehölze u.ä.) sowie einige ältere Obstbäume, die grundsätzlich naturschutzfachlich hochwertig sind.

Im Zuge der Überplanung ist davon auszugehen, dass Teile der Heckengehölze sowie auch die Obstbäume aufgrund der Baumaßnahmen entfallen werden. Ein Erhalt wurde geprüft, jedoch wäre hiermit die Umsetzung der Erweiterung der Grundschule planerisch nicht sinnvoll möglich gewesen. Um hierfür einen angemessenen Ausgleich zu schaffen sowie insgesamt eine angemessene und gute Durchgrünung der überplanten Flächen sicherzustellen, wurden nachfolgend grünordnerische in die Planung aufgenommen.

## **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

### *Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen*

Um einen angemessenen Anteil unversiegelter Flächen im Plangebiet zu erhalten, wurde über die Grundflächenzahl der Anteil der versiegelten Flächen begrenzt. Für die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen wurde festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als naturnahe Grünflächen zu gestalten und in Bereiche, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Weiterhin ist je Grundstück die verpflichtende Pflanzung eines standortheimischen Laub- oder Obstbaumes je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, festgesetzt. Die notwendigen Bäume dürfen im Plangebiet an beliebiger Stelle gepflanzt werden und sind lagemäßig nicht auf das jeweilige Baugrundstück begrenzt. Diese Freizügigkeit soll einer guten Gesamtgestaltung des Quartiers insgesamt dienen.

Es dürfen ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ verwendet werden. Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist eine Vorschlagsliste für geeignete Planzarten beigefügt. Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung ist von der Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen abzusehen. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden. In der Pflanzliste ggf. als giftig anzusehende Pflanzenarten sind dort entsprechend des aktuellen Kenntnisstandes gekennzeichnet. Es wird empfohlen ggf. die aktuellen Veröffentlichungen des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR) sowie der Giftzentrale Bonn (GIZ Bonn) abzugleichen.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Bebauungsfall als angeordnet. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Der Standort der Baumpflanzungen ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen versickerungsoffene Wegeflächen sowie Feuerwehrlflächen. Hiermit soll ein Beitrag zur naturnahen Gestaltung der Planungsflächen geleistet werden, so dass diese auch weiterhin für die Fauna, insbesondere Insekten, attraktiv sind. Stein- und Kiesgärten waren auch wegen ihrer negativen Auswirkungen auf das Kleinklima auszuschließen.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt. Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee, o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlust, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Für den Eingriff in die bestehenden Obstbaumbestände im Plangebiet wurden in Abstimmung mit den Vorgaben des Artenschutzgutachters verpflichtende Ersatzpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes festgesetzt. Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand sind demnach innerhalb der überplanten Flächen durch die Neupflanzung von Bäumen und Strauchelementen mit heimischen Arten der standortheimischen Arten der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken im westlichen Teil des Planungsgebietes auszugleichen. Es ist mind. ein 1:1 Ausgleich umzusetzen. Planerisch können diese Ersatzpflanzungen im westlichen Teil des Plangebietes realisiert werden und hierbei auch einen Mehrwert für die Freiflächen der Schule schaffen.

Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AGBGB in aktueller Fassung ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

#### *Heckenbestände*

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden am Südrand die dortigen Hecken als zu erhalten gekennzeichnet. Zwar bestehen diese Hecken zu einem nicht unerheblichen Anteil aus naturschutzfachlich nur geringwertigen Thuja Gewächsen, jedoch besitzen die Hecken artenschutzfachlich einen hohen Wert für gehölbewohnenden Vogelarten, so dass der Erhalt aufgrund dieses Aspekts angezeigt war. Diese sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Bäume und Gehölze zu ersetzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind. Insbesondere während der Bauphase sind Maßnahmen zum Schutz vorzusehen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und während der gesamten Bauphase aufrecht zu erhalten. Sofern erforderlich, kommen während der Bauphase insbesondere folgende Baumschutzmaßnahmen in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun  
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten, fest im Boden verankert) gem. Richtlinie für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege, RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz  
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhe bis 2,50 m, Wurzelüberfahrtschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich  
Bei Grabungsarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gem. RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen. Ein Wurzelvorhang erfüllt dabei keine statischen Funktionen als Baugrubenverbau. Bei statischen Anforderungen ist ein sog. Verbau (z.B.: Berliner Verbau) vorzusehen!
- Herstellung von Versorgungstrassen  
Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Gehölze vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen. Angemessene Maßnahmen zum Wurzelschutz können, in Abhängigkeit der individuellen Situation der Bäume, Wurzelvorhänge bzw. situative Verlegung der Versorgungsleitungen unter Erhalt der einzelnen Wurzelstränge (Umfahrung) sein. Gegebenenfalls ist eine grabenlose Verlegung mittels Durchpressverfahren anzuwenden.
- Baumpflegermaßnahmen  
Baumpflegermaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.
- Baubedingte Bodenverhältnisse:  
Für den Zeitraum der baubedingten Wasserhaltung sind die Feuchtigkeitsverhältnisse im Bereich der Vegetation fachlich zu prüfen (z.B.: einfache Sondenmessungen). Bei Anzeichen eines Mangels der Bodenfeuchte, ist abgepumptes Grundwasser nach fachlicher Maßgabe in die betroffenen Bereiche einzuspeisen (Bewässerung von Vegetationsflächen). Art und Weise der Bewässerung und Aufwandsmenge ist fachlich und situationsbezogen zu entscheiden. Die baubedingte Grundwasserhaltung ist nach Erstellung der Bauwerke aufzugeben und gleichzeitig ist der Baukörper zur weiteren Vermeidung von Bodenverdunstung zu verfüllen.

Insgesamt wird somit der Erhalt der dortigen Heckenstrukturen hinreichend sicher gewährleistet.

#### *Artenschutzrechtliche Maßnahmen*

Es sind gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kapitel 16) Vorkehrungen zur Vermeidung und Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten und innerhalb der Grünordnung festgesetzten Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend des § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden unabhängig von vorstehendem Sachverhalt festgesetzt.

Mit den Planungen kommt es zur Rodung einzelner Gehölze im Plangebiet. Der Erhalt würde die geplante Neuordnung des Quartiers unverhältnismäßig beeinträchtigen. Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen sichern hinreichend einen guten Ausgleich für die Rodungseingriffe und eine gute grünordnerische Gesamtgestaltung.

#### **15. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

#### *Schutzgut Boden*

Das Plangebiet ist teilweise durch die bereits bestehenden Siedlungsnutzung gekennzeichnet. In den weiteren Flächen herrscht mit der dortigen Gartennutzung nur eine geringe Siedlungsnutzung vor. Hier liegen



im wesentlichen unversiegelte Grünflächen vor. Durch die Überplanung kommt es zu einer neuen Flächenversiegelung durch die Erschließungsanlagen sowie die geplanten Gebäude und Nebenanlagen. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung sowie Einschränkung der überbaubaren Flächen können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden. Vermeidungsmaßnahmen wie die Gründachfestsetzung und der Ausschluss von Stein- und Kiesgärten minimieren die Auswirkungen weiter. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Durch die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Wo möglich soll das Niederschlagswasser in unversiegelten Bereichen im Planungsgebiet breitflächig versickert werden. Die Maßnahmen zur Speicherung des Niederschlagswassers und der Nutzung als Brauchwasser wirken positiv auf den lokalen Wasserhaushalt. Die festgesetzten Gründächer können durch ihre Verdunstung die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt minimieren. Insgesamt wird von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Erhebliche Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind, aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzungen im Umfeld des Planungsgebietes sowie der insgesamt als nur gering relevant anzusehenden Strukturelemente im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen aktuell nicht zu erwarten. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Die geplante Siedlungsnutzung lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie gärtnerisch genutzte Fläche geprägt. Die unversiegelten Flächen konnten aber durch ihre Wasserspeicherfunktion zu einem gewissen Grad positiv auf das Kleinklima wirken. Durch die nun geplanten neuen Nutzungen wird zu einem gewissen Grad diese Speicherfunktion aufgegeben. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

#### *Schutzgut Mensch*

Die Flächen des Planungsgebietes waren e bereits im Bestand durch Siedlungsnutzungen genutzt und standen damit nicht allgemein dem Menschen zu Erholungs- und Freizeitwecken zur Verfügung. Durch die Planungen wird diese Funktion nicht verändert. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen wird nicht erwartet. Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen aus den bestehenden Straßen im Umfeld sowie für das Umfeld sind nicht zu erwarten. Durch die Aufgabe des Geh- und Radweges im Plangebiet wird durch die Durchlässigkeit der Quartiersstrukturen zwar im Mikroumfeld zwar beeinträchtigt, die Funktion kann aber durch die umgebenden lokalen Erschließungsstrukturen angemessen kompensiert werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

#### *Schutzgut Landschaft*

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die im Umfeld bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt. Mit der Nachverdichtung im Bestand ergibt sich keine erhebliche Veränderung zur Ausgangssituation. Auch im Bestand wäre in den überwiegenden Teilen teilweise bereits eine Überbauung der bisher unversiegelten

Fläche möglich gewesen. Neue Strukturen entstehen grundsätzlich im Bereich der bisherigen Gartenstrukturen. Durch die dortigen Einschränkungen der überbaubaren Flächen werden die Auswirkungen minimiert. Durch die weiteren Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich und Ortsbild verträglich Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen ermöglicht. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

#### *Schutzgut Fläche*

Mit den Planungen wird die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs ermöglicht und betreffen in Teilen bereits für Siedlungszwecke genutzte Flächen. Im bisherigen Gartenbereich kommt es zu neuen Flächenversiegelungen. Die Flächenverfügbarkeit wird dort weiter eingeschränkt. Die Auswirkungen sind dort aber als gering einzustufen, da mit den Planungen eine kompakte Entwicklung mit insgesamt geringstmögliche, Eingriff sichergestellt wird. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Der Landverbrauch wird auf das notwendige Maß minimiert, insbesondere kann durch die Nachverdichtung im Bestand auf neue erhebliche Verkehrsflächen verzichtet werden und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht unmittelbar betroffen. Durch die gesetzlichen Vorgaben der im Planungsbereich einzuhaltenden denkmalrechtlichen Erlaubnistatbestände wird auch das Risiko für bisher nicht bekannte Bodendenkmäler hinreichend minimiert. Die Maßgaben zur Höhenbeschränkung und Gestaltung baulicher Anlagen sichern die Verträglichkeit mit dem Denkmalensemble der Altstadt von Rothenburg ob der Tauber sichergestellt.

#### *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Nutzung als Gartenfläche bzw. Stellplätze. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es müsste an anderer Stelle ein neuer Schulstandort entwickelt werden. Dies ist als unvermeidbar zu erachten, da hiermit im Regelfall größere Eingriffe in alle relevanten Schutzgüter zu erwarten wären.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. In der Gesamtbetrachtung sind geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

## **16. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Der Plangebiet ist durch die bestehenden Siedlungsnutzungen, Freifläche und einen gewissen Anteil an Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Die innerörtliche Lage sowie die Strukturarmut wirken sich allgemein nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“). Um mögliche Verbotstatbestände aber sicher ausschließen zu können, wurde ein Artenschutzgutachter mit weitergehenden Untersuchungen beauftragt. Das erstellte Gutachten ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Es zeigte sich, dass während der örtlichen Begehungen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten angetroffen wurde. Aus dem Spektrum der artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten können aber potenziell Vorkommen der Klappergrasmücke in den Heckenstrukturen nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Die Heckenstrukturen sind zudem teilweise als Leitstrukturen für Fledermäuse darstellen. Artenschutzrechtlich relevante Säugetiere, Reptilien, Amphibien oder Falter sowie Pflanzen konnten aber während der Begehungen durch den Gutachter nicht festgestellt werden.

Der Gutachter hat im Weiteren zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie für den Eingriff in das Fortpflanzungshabitat der Klappergrasmücke Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Es sind aber keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Entsprechend der Vorgaben des Gutachters wurden folgende Maßnahmen aus dem Gutachten in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen:

• **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme:**

Um den Verlust vom Fortpflanzungshabitat der Klappergrasmücke und dem Nahrungshabitat der übrigen betroffenen Vogelarten auszugleichen, ist im Westen des Plangebietes eine strukturreiche Hecke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Artenauswahl sind dornige Sträucher zu integrieren (z.B. Rose, Schlehe, Weißdorn).

• **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

Fachlich war es darüber hinaus angezeigt, folgende allgemein anerkannte Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Die Heckenstrukturen entlang der Süd- und Südostgrenze sind weitestgehend zu erhalten und einzelne Lücken zu lassen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen.
- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitate gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potenziell vorhandener Arten im Umfeld aus. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

## 17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Rothenburg ob der Tauber relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Rothenburg ob der Tauber als Mittelzentrum in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Rothenburg ob der Tauber ebenfalls als Mittelzentrum bestimmt. Es liegt an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung sowie an einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Als Ziel wird dort weiterhin formuliert: „Der demographische Wandel

ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

Bzgl. der Daseinsvorsorge wird ausgeführt: LEP 1.2.4 (G) „Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (G) Hierzu sollen die Möglichkeiten:

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.“

Weiterhin heißt es unter LEP 1.2.5: „Vorhalteprinzip (Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.“

Zu berücksichtigen ist bei den Planungen auch die notwendige Anpassung an den Klimawandel (LEP 1.3.2): „Anpassung an den Klimawandel (G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stadt Rothenburg ob der Tauber mit den vorliegenden Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

#### Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die Stadt Rothenburg ob der Tauber durch ihre Funktion als Mittelzentrum.

Mit der Überplanung einer im Wesentlichen bauplanungsrechtlich bereits überplanten Fläche wird zudem zum Flächensparen beigetragen. Die mit der Planung verbundene verträgliche Nachverdichtung trägt ebenfalls hierzu bei.

Unter 2.1.2 des Regionalplans wird zur Funktion der zentralen Orte ausgeführt: „Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben.“

Hinsichtlich der Entwicklung der Bildung werden unter 8.3 im Regionalplan der Region Westmittelfranken Ziele und Grundsätze formuliert. Unter 8.3.2.1 heißt es als Ziel (Z), dass „in der Region Westmittelfranken [...] in Anpassung an das zentralörtliche System eine bedarfsgerechte Versorgung mit schulischen Einrichtungen zu erhalten“ ist. Weiter wird als Grundsatz ausgeführt: „Es soll eine Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Grundschulen, [...] angestrebt werden.“

Zur Entwicklung und Pflege der Landschaft im Siedlungsbereich wird in Abschnitt 7.1.4.1 des Regionalplans ausgesagt: „Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen [...] der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. [...] Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Rothenburg ob der Tauber hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld, bekannte Bau-, Boden- und Ensembledenkmäler sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Rothenburg ob der Tauber, Marktplatz 1, 91541 Rothenburg ob der Tauber eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes III A „Tektur 3 - Erweiterung Topplergrundschule“ in der Fassung vom XX.XX.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung des Schulgeländes der Toppler Grundschule in Rothenburg ob der Tauber, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten, Inh. Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, vom 06.11.2023.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.02.2024  
Zuletzt geändert am

Rothenburg ob der Tauber, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Stadt Rothenburg ob der Tauber**  
**Dr. Markus Naser**  
**Oberbürgermeister**