

**Große Kreisstadt
Rothenburg ob der Tauber**
Landkreis Ansbach

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI a
"Wolffstraße - Bauabschnitt 1 - Altersgerechtes
Wohnen"
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 30.03.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber
vertreten durch
den Oberbürgermeister Dr. Markus Naser

Marktplatz 1
91541 Rothenburg ob der Tauber

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner SRL, AKH, ByAK
Jörn Wagner
M.Sc. Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand: Entwurf vom 30.03.2023, zuletzt geändert am 23.03.2023

Nürnberg, _____
TB|MARKERT

Rothenburg ob der Tauber, _____
Große Kreisstadt Rothenburg o.d.T.

Matthias Fleischhauer

Oberbürgermeister Dr. Markus Naser

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Vorbemerkungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	6
A.3	Ziele und Zwecke	6
A.4	Kurzbeschreibung des Vorhabens	6
A.5	Verfahren	6
A.6	Ausgangssituation	7
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.7	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.7.1	Übergeordnete Planungen	8
A.7.2	Baurecht	12
A.7.3	Angrenzende Bebauungspläne	12
A.7.4	Naturschutzrecht	12
A.7.5	Artenschutz	12
A.7.6	Wasserhaushalt	13
A.7.7	Immissionsschutz	14
A.7.8	Denkmalschutz	14
A.8	Planinhalt	15
A.8.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	15
A.8.2	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	15
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung	16
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
A.8.6	Grünordnung	17
A.8.7	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	18
A.8.8	Immissionsschutz	23
A.8.9	Gestaltungsvorschriften	24
A.8.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
A.8.11	Flächenbilanz	27
B	Umweltbericht	28
B.1	Einleitung	28
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	28
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	28
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	32

B.2.1	Schutzgut Fläche	32
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	33
B.2.3	Schutzgut Boden	34
B.2.4	Schutzgut Wasser	36
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	36
B.2.6	Schutzgut Landschaft	37
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	37
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	38
B.2.9	Wechselwirkungen	39
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	39
B.3.1	Wirkfaktoren	39
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	40
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	41
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	42
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	42
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	42
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	43
B.3.10	Wechselwirkungen	44
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	45
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	45
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	46
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	46
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	46
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	46
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	47
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	48
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	51
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	51
B.7	Zusätzliche Angaben	51
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	51
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	52
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	52
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	53

B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
C	Rechtsgrundlagen	56
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	56
E	Verzeichnis der Anlagen	57

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Rothenburg ob der Tauber besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Der demographische Wandel stellt die Kommunen vor die Herausforderung altersgerechte flexible Wohnformen für eine immer älter werdende Bevölkerung anbieten zu können.

Anlass für die Planung ist ein geplantes Vorhaben an der Wolffstraße im Osten der Kernstadt. Dieses sieht die Errichtung eines Gebäudes mit seniorengerechten Wohnungen, einer Wohngruppe sowie dazugehörigem Pflegeangebot vor. Die Fläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber entwickelt. Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich nach § 35 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplan erforderlich.

A.2 Vorbemerkungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Dieser wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert. In der Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

A.3 Ziele und Zwecke

Ziel der Planung ist o.g. Vorhaben für seniorengerechtes Wohnen zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung im Osten der Wolffstraße zu gewährleisten.

A.4 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das bauliche Vorhaben an der Wolffstraße besteht aus betreutem Wohnen, einer Tagespflegeeinrichtung und zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz. Zusätzlich sind im Gebäude noch eine Küche, Speise- und Aufenthaltsräume, Büroräume und Nebenräume und Räume des ambulanten Dienstes zur internen Betreuung der Betreuten Wohnungen untergebracht.

Das Gebäude ist mit drei Geschossen sowie einem rückversetzten vierten Staffelgeschoss geplant. Der U-förmige Gebäudekörper öffnet sich nach Westen.

Auf einer Geschossfläche von insgesamt ca. 7.950 m² sollen 66 altengerechte Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern entstehen. Beide Demenz-Wohngemeinschaften bieten zusätzlich jeweils Platz für 12 BewohnerInnen. Die Tagespflegeeinrichtung ist für 40 BesucherInnen am Tag ausgelegt.

A.5 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wolffstraße“ geplant. Der Aufstellungsbeschluss entspricht dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

A.6 Ausgangssituation

A.6.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt östlich des Wohngebietes an der Lauterbachstraße im Osten des Stadtkernes Rothenburg ob der Tauber

Der Vorhabenträger kann eigentumsrechtlich über die Grundstücksflächen im Bereich des Vorhabens verfügen. Alle weiteren Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rothenburg ob der Tauber

A.6.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.6.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen im Norden und Osten werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzt ein Wohngebiet an, das vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Südlich liegt ein mit Gehölzen besteckter Wall, der das Plangebiet von der dahinter liegenden Bahntrasse trennt.

A.6.2.2 Verkehrserschließung

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich die Wolffstraße. Diese verbindet das Plangebiet mit dem Bahnhof Rothenburg ob der Tauber in ca. 850 m sowie mit der Rothenburger Altstadt in ca. 1 km Entfernung.

In der Wolffstraße, Ecke Lauterbachstraße im angrenzenden Wohngebiet liegt die Bushaltestelle Lauterbachstraße in ca. 100 m Entfernung. Von hieraus ist das Stadtzentrum und der Bahnhof mit dem Rothenburger Stadtbus erreichbar.

A.6.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Großen Kreisstadt Rothenburg o. d. Tauber und stellt damit einen Übergang vom anthropogenen in den ländlichen Raum dar. Das lokale Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich diverse Flachlandbiotop, die als Streuobstwiesen angelegt sind.

Durch das weitere Plangebiet führen überregional bedeutsame Wander- und Radverbindungen. Diese werden in der Rahmenplanung berücksichtigt und im Zuge der Erschließung weiterer Bauabschnitte durch die Anlage von Baumreihen in ihrer Wirkung unterstützt.

Das Gebiet befindet sich an einer Bahntrasse. Der lineare Charakter der Bahnstrecke prägt das Landschaftsbild und wirkt als Trennelement in der Landschaft. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Verkehrsübergang, der das gefahrlose Überschreiten der Bahntrasse ermöglicht.

A.6.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Belastungen durch Kampfmittel bekannt.

A.7 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.7.1 Übergeordnete Planungen

A.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

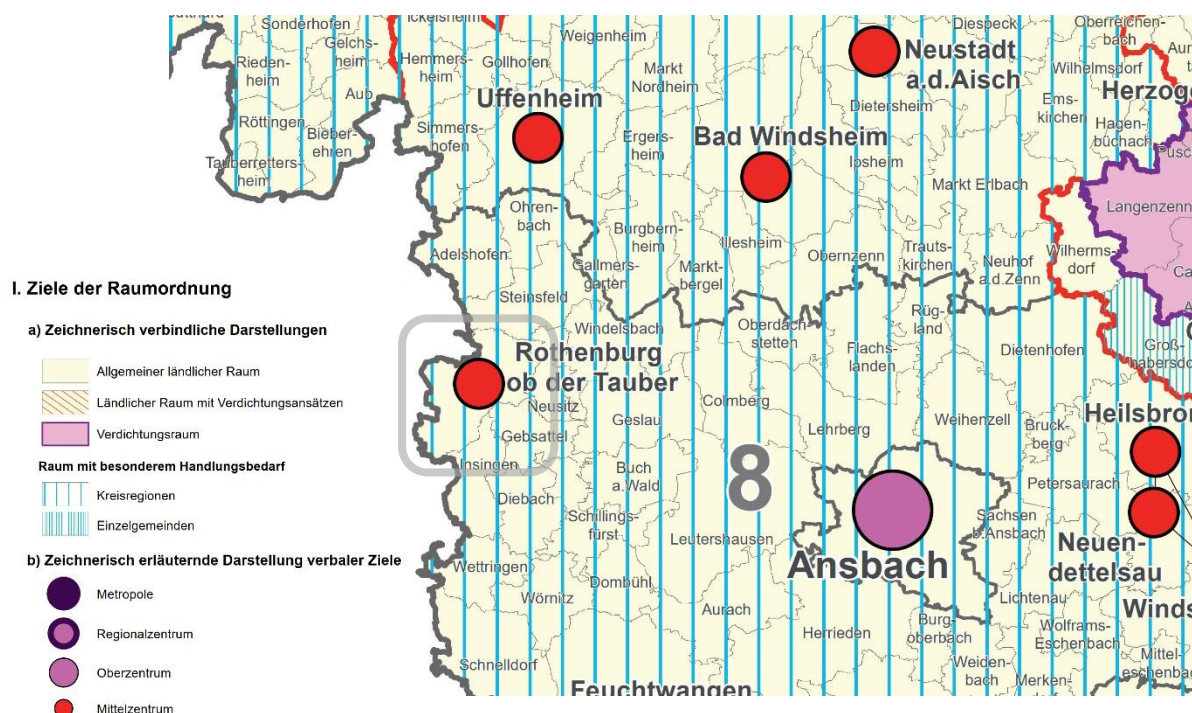


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1 (Z)]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 (G)]
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. [1.2.1 (Z)]
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. [1.2.4 (G)]

- Hierzu sollen die Möglichkeiten [...]
 - ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden. [1.2.4 (G)]
- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. [2.1.1 (G)]
- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
 - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] [2.2.4 (Z)]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...] [2.2.5 (Z)]
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterbesonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. [3.1 (G)]
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [3.1 (G)]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [3.3 (G)]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] [3.3 (Z)]
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z)
- Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Z)
- ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten" (8.1 Abs. 1 und 2 LEP).

A.7.1.2 Regionalplan Westmittelfranken

Der zu berücksichtigende Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 14. Oktober 1987 mit seinen bisher insgesamt 26 verbindlichen Änderungen, stellt das Stadtgebiet Rothenburg ob der Tauber als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Teilraumes, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dar.

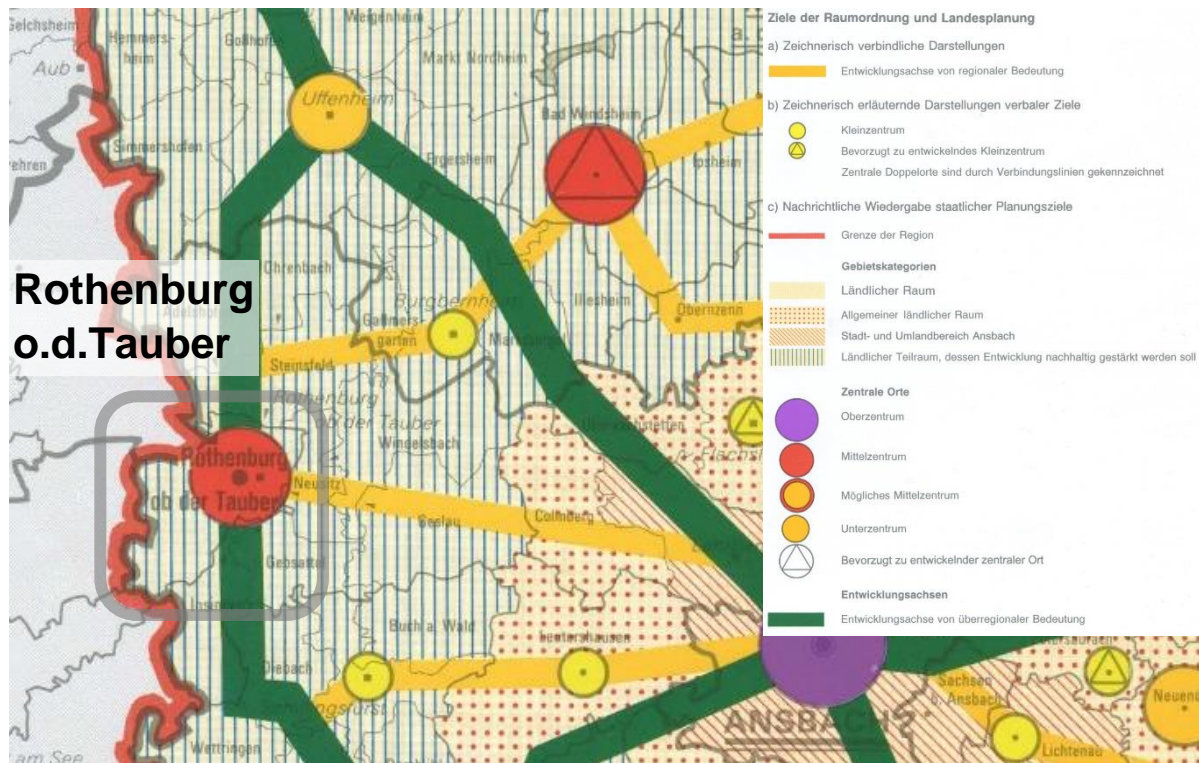


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken, Karte 1 Raumstruktur (2009), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

- 1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken**
 - 1.1 *Die Struktur der Region 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 ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.*
- 3. Siedlungsstruktur**
 - 3.1.1 *In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.*
 - 3.2 Wohnungswesen**
 - 3.2.1 *Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.*
 - 3.2.2 *Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.*

3.4 Stadt- und Dorferneuerung

3.4.1 *In allen zentralen Orten sollen die Siedlungskerne so entwickelt werden, dass sie ihre jeweiligen Funktionen uneingeschränkt wahrnehmen können.*

7. Freiraumstruktur

7.1.1 *Es ist darauf hinzuwirken, dass die unterschiedlichen Teillandschaften der Region Westmittelfranken unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so gesichert, gepflegt und entwickelt werden, dass*

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird,*
- *die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben,*
- *die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird,*
- *die typischen Landschaftsbilder des fränkischen Schichtstufenlandes erhalten werden und*
- *die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird. (G)*

7.1.4.1 *Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich*

Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen 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. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. (G)

Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken. (G)

7.2.2.1 *Wasserhaushalt*

Der Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, kommt auf Grund der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildung besondere Bedeutung zu. (G)

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

8.1.2 *In allen Teilen der Region soll das Angebot an*

- *Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen, [...]*

in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden. (G)

A.7.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber aus dem Jahr 1998 wurde bisher 9-mal geändert. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und ortsbildprägende Grünfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

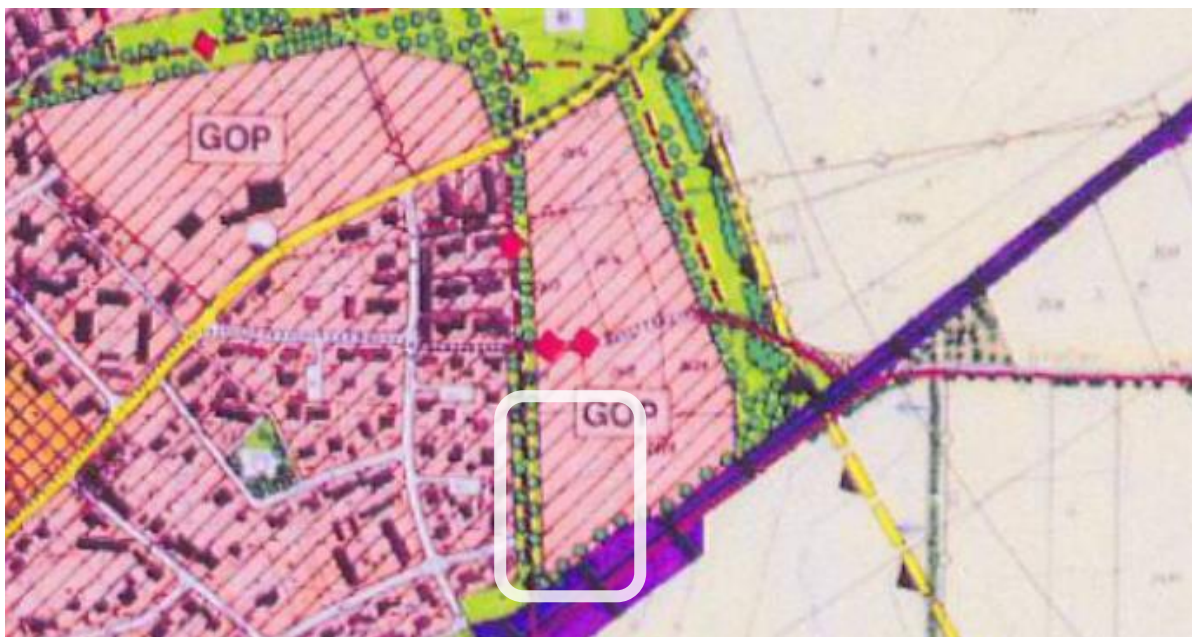


Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (1998), o. Maßstab

A.7.1.4 Rahmenplan Wolffstraße

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber hat für den Bereich zwischen Wolffstraße, Bahntrasse und Schweinsdorfer Straße einen Rahmenplan erarbeiten lassen, der in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden kann. Dieser wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt den 1. Bauabschnitt des Rahmenplans dar.

A.7.2 Baurecht

Das Grundstück ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Baurecht bemisst sich entsprechend nach § 35 BauGB.

A.7.3 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich der Würzburger Str. und nördlich und südlich der Schweinsdorfer Str.“ grenzt im Westen direkt an das Plangebiet. Die angrenzenden Flächen sind in diesem Plan als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

A.7.4 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Frankenhöhe, jedoch außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Amtlich kartierte Biotop liegen nicht innerhalb des Plangebietes; weitere nach nationalem oder europäischem Recht geschützte Schutzgebiete (Natura2000-, FFH-, SAP- oder RAMSAR-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

A.7.5 Artenschutz

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die Stadt Rothenburg ob der Tauber

artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG)

Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor, die dieser Begründung mit Umweltbericht als Anhang beigefügt ist.¹

Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von zwei Vermeidungsmaßnahmen keine Betroffenheit geschützter Arten vorliegt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen:

V1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gebäuden und Gehölzen nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

V2: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken: Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (Eisenbeiß 2011). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.

A.7.6 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Still- oder Fließgewässer sind nicht vorhanden.

Entsprechend des Baugrund- und Gründungsgutachtens ist im Durchschnitt ca. 2,0 Meter unterhalb der Geländeoberkante Fels anzutreffen. Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurden keine Wasserzutritte festgestellt; ein geschlossener Grundwasserspiegel ist nicht

zu erwarten. In Abhängigkeit von Jahrzeiten und Witterungsbedingungen sind Schicht-, Stau- und Sickerwasserführungen möglich; weiterhin kann es im Fels zu Kluftwasserzutritten kommen.²

A.7.7 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken derzeit Verkehrslärmemissionen der im Süden liegenden Bahntrasse sowie Verkehrslärmemissionen der angrenzenden Wohnquartiere ein.

Zu berücksichtigen sind weiterhin Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufen werden.

A.7.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege sind jedoch bislang unerkannte Bodendenkmäler aufgrund der Siedlungsgunst auf der Hochterrasse des Taubertals, der Denkmaldichte im weiteren Umfeld sowie historischer Hinweise zu vermuten.

Aus der Jungsteinzeit (Neolithikum) sind zahlreiche Siedlungsstellen im Umfeld des Plangebietes bekannt, die auf eine rege Siedlungstätigkeit und ein dichtes Gefüge an Siedlungen auf der östlichen Hochterrasse des Taubertals hindeutet.

Aus der späten Bronze- und frühen Eisenzeit wurden darüber hinaus im Bereich der Engelsburg (D-5-6627-0001) sowie am westlichsten Sporn auf der Ostseite des Taubertals (ehem. Burgbereich, D-5-6627-0019) befestigte Siedlungen mit Zentralortcharakter errichtet. Deren Versorgung wurde durch unbefestigte Siedlungen im Umland, besonders auf der westlichen Hochterrasse sichergestellt. Eine solche Siedlung ist mit D-5-6627-0052, ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes anzunehmen, weitere Fundstellen sind derzeit noch ein Desiderat und bedürfen im Umfeld des Vorhabengebietes einer Prüfung.

Doch auch für Mittelalter sind Bodendenkmäler im Planungsgebiet zu vermuten. Aufgrund der Befestigungspolitik der Reichsstadt Rothenburg kam es im 14. Jahrhundert zur flächigen Aufgabe von Hofstellen im östlichen und nördlichen Teil des reichsstädtischen Territoriums. Eine solche Wüstung befindet sich 600 m südlich des Plangebiets (Wüstung „Rödlein“ D-5-6627-0022), weitere sind im Umfeld sehr wahrscheinlich anzunehmen.

Bodeneingriffe jeglicher Art unterliegen daher dem Erlaubnisvorbehalt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Art. 7.1 DSchG)

Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Bau- oder Kunstdenkmäler vorhanden.

² Vgl. Baugrund- und Gründungsgutachten, Bebauung Wolffstraße SI Serviceresidenzen GmbH in Rothenburg ob der Tauber, Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, 29.09.2020

A.8 Planinhalt

A.8.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Das Bauvorhaben ist Teil eines größeren Plangebietes, für das der Rahmenplan Wolffstraße erarbeitet wurde. Der Rahmenplan grenzt im Westen an das bestehende Baugebiet Nr. 1 für das Gebiet östlich der Würzburger Straße und nördlich und südlich der Schweinsdorfer Straße an.

Entsprechend der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sieht der Rahmenplan nach Westen eine Zäsur durch ein Siedlungstrenngrün vor; die Wolffstraße soll in einem Bogen bis zur Schweinsdorfer Straße verlängert werden. Zwischen den neuen Baugebietsflächen und der Bahntrasse im Süden sollen Flächen für die naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie ein Regenrückhaltebecken untergebracht werden. Ferner findet hier auch eine Lärmschutteinrichtung zum Schutz des Plangebiets vor dem Verkehrslärm der Bahntrasse Platz.

Der Rahmenplan sieht für den mittleren und südlichen Teil eine bis zu viergeschossige Bebauung mit Geschosswohnungsbau vor; im Norden an der Schweinsdorfer Straße zweigeschossige Einfamilienhäuser. Im Anschluss an das bestehende Baugebiet im Westen mit seinen zwei Vollgeschossen sind hierbei im mittleren Teil dreigeschossige Baukörper vorgesehen und im Plangebiet selbst ein viergeschossiges Gebäude. Diese werden, um in der Höhenentwicklung zum angrenzenden Baugebiet im Westen zu vermitteln, im Westen jeweils niedrigere Gebäudeteile bzw. Terrassengeschosse aufweisen.

Das Baugebiet insgesamt, wie auch das Vorhaben selbst, sollen mit Flachdächern versehen werden und einen städtebaulich einheitlichen Charakter aufweisen.

A.8.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2608, Gemarkung Rothenburg ob der Tauber Neben dem eigentlichen Vorhaben, dass nur eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst, werden weitere Flächen einbezogen, die im Zuge der Umsetzung des 1. Bauabschnitts des Rahmenplans „Wolffstraße“ als öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen vorgesehen werden.

A.8.3 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Stadt Rothenburg ob der Tauber geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet. Geplant sind im Einzelnen eine Tagespflegeeinrichtung für 40 Besucher mit Büro- und Technikräumen, Küche, Speise und Aufenthaltsräume, 66 Seniorenwohnungen mit Serviceangebot sowie zwei Demenz-Wohngemeinschaften für jeweils 12 Bewohner.

A.8.4 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung einer Grundflächenzahl, Gebäudehöhen und Vollgeschossen festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf um bis zu 100 % durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, wenn diese insgesamt wasserdurchlässig ausgebildet werden. Mit dieser Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass entsprechend der Zielgruppe Stellplätze barrierefrei anzubieten sind und aufgrund der erforderlichen Rettungszufahrten ein verhältnismäßig hoher Anteil an befestigten Flächen erforderlich wird.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl bzw. die zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen in Kombination mit der Grundfläche ein Überschreiten der Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Der Plangeber ist bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und damit an die Obergrenzen des § 17 BauNVO gebunden. Dennoch sei hier ausgeführt, dass mit den getroffenen Festsetzungen ein exponierter Baukörper an der Grenze zwischen bestehendem und neuem Baugebiet ermöglicht werden soll. Hierbei wurde insbesondere die Lage am Hangfuß an der bestehenden Bahntrasse berücksichtigt. Das ermöglichte hohe Maß der baulichen Nutzung wird kompensiert durch die Anlage eines Siedlungstrenngrüns im Westen und naturschutzfachlichen Kompensationsflächen im Süden; hierdurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet jederzeit gewährleistet.

Die ermöglichte Höhenentwicklung des Bauvorhabens wird das Umfeld für die unmittelbaren Anwohner verändern und eine gewisse Fernwirkung aufweisen. Nachdem das Obergeschoss des mit einem Flachdach versehenen Gebäudes als Staffelgeschoss mit teils deutlich zurückversetzten Außenwänden ausgebildet wird, erachtet der Stadtrat die geplante Bebauung als mit den Belangen des Ortsbildes jedoch für vereinbar und zumutbar. Hierbei wird insbesondere berücksichtigt, dass das Gebäude in einer leichten Senke und nicht am höchsten Punkt des Hanges steht, was sich abmildernd auf die Fernwirkung des Bauvorhabens auswirkt.

A.8.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, wenn sie eine Grundfläche von insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

A.8.6 Grünordnung

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.8.6.1 Durchgrünung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Pflanzliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten.

A.8.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Die Bereiche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch Ansaat einer Saatgutmischung der Ursprungsregion 14 „Fränkische Alb“ als extensives Grünland mit Obstgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Bereiche werden somit naturnah gestaltet. Um diesen Zustand zu erhalten, ist entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung jährlich eine 2-malige Mahd oder eine extensive Schafbeweidung durchzuführen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden.

Innerhalb der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist insgesamt je angefangene 200 m² ein Obstgehölz zu pflanzen (12 Obstgehölze). Die Mindestpflanzqualität beträgt dabei „3x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm“. Für die zu pflanzenden Obstgehölze sind regionale Sorten zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahtose als Verbissschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Pflanzliste.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.8.6.3 Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.8.6.4 Pflanzliste Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sandbirke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Populus tremula</i>	<i>Zitterpappel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Essbare Eberesche</i>

A.8.7 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur

Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“³ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

A.8.7.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,15 ha. Die Wohnbaufläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu die Hälfte der gesamten Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen im südlichen Plangebiet, die als Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die Flächen am westlichen Rand des Plangebietes, die als Parkfläche gestaltet werden, sind mit einem geringen Kompensationsfaktor mit in die Ausgleichskalkulation einbezogen, da hier Teilversiegelungen (Wege) vorgesehen sind.

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

A.8.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

A.8.7.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,3 – 0,6
- Gebiete der Kategorie I, Typ B: 0,2 – 0,5

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Im Baugebiet „Wolffstraße“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Ortsrandeingrünung
- Anlage von Ausgleichsflächen
- Anlage eines Puffergrüns (Parkanlage) zum angrenzenden Wohngebiet
- Durchgrünung des Wohngebietes

³ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, 2. erweiterte Auflage; München 2003

A.8.7.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1: Ausgleichskalkulation

	Fläche	Eingriffsschwere	Faktor	Ausgleichsbedarf
Wohnflächen mit Verkehrsfläche	6.416 m ²	Typ A	0,45	2.887 m ²
Ausgleichsfläche	3.404 m ²		0,0	0 m ²
Grünflächen, Weg	2.068 m ²	Typ B	0,25	517 m ²
Summen	11.888 m ²			3.404 m ²

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 3.404 m² erforderlich.

A.8.7.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich wird über interne Flächen realisiert.

Anlage von Extensivgrünland als interne Ausgleichsfläche:

Folgende Maßnahmen zur Schaffung von artenreichem Extensivgrünland sind durchzuführen:

- Aussaat
 - Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut der Ursprungsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ mit einem Anteil von mind. 30 % Kräutern (geeignete Hersteller für autochthones Saatgut: Rieger-Hofmann GmbH oder Saaten-Zeller GmbH & Co. KG.)
- Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren
 - 3-malige Mahd im Jahr
 - Entfernen des Mahdgutes von der Fläche
 - 1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt nach Einhaltung einer mindestens 8-wöchigen Pause
- anschließend extensive Bewirtschaftung
 - 1- 2-maliger Mahd im Jahr
 - keine Mulchung
 - 1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 15. September
- genereller Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- gegebenenfalls, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, gezielte Regulation von Stickstoffzeigern, die am Anfang der Extensivierung auftreten (z.B. Große Brennnessel, Sumpflättriger Ampfer und Acker-Kratzdistel)

Darüber hinaus sind 12 Obstgehölze regionalen Ursprung folgendermaßen anzupflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Wahl der zu pflanzenden Obstgehölze hat sich an der „Gehölzliste – Pflanzhilfe – Landratsamt, Ansbach, Sachgebiet 44) zu orientieren:

Stadt Rothenburg ob der Tauber

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI a "Wolffstraße - Bauabschnitt 1 - Altersgerechtes Wohnen", Entwurf vom 30.03.2023, Begründung mit Umweltbericht

- Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm
- Die Standorte sind frei wählbar, haben jedoch einen mind. Abstand von 10 m zu angrenzenden Gehölzpflanzungen einzuhalten
- Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahtose als Verbisschutz zu versehen
- 5-jährige Entwicklungspflege
 - drei Wässerungsgänge pro Jahr à 100l/Baum
 - lockern, säubern und ausmähen der Fläche
 - entfernen von Wildwuchs und Unrat
- Unterhaltungspflege
 - Abbau der Dreiböcke und des Verbisschutzes
 - Durchführung eines 2-3 jährigen Erziehungsschnitts
 - lockern, säubern und ausmähen der Fläche, Abtransport des Mahdguts

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Obstgehölze -Sorten-

Äpfel

- Klarapfel
- James Grieve
- Gravensteiner
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Zenngründer
- Danziger Kantapfel
- Geflammt Kardinal
- Kaiser Wilhelm
- Schöner von Boskoop
- Goldparmäne
- Schöner aus Herrnhut
- Wettringer Taubenapfel
- Wiltshire
- Schöner von Nordhausen
- Landsberger Renette
- Winterrambur
- Rheinischer Bohnapfel
- Brettacher
- Boikenapfel

Birnen

- Gute Graue
- Gellerts Butterbirne
- Köstliche von Chameu
- Alexander Lucas
- Feuchtwanger Winterbirne
- Madame Verte
- Gräfin von Paris
- Schweizer Wasserbirne
- Oberösterreichische Weinbirne

Obstgehölze -Sorten-

Zwetschgen

- Wangeheims Frühzwetschge
- Fränkische Hauszwetschge

Süßkirschen

- Burlat
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große schwarze Knorpekirsche

Nüsse

- Walnuss
- Großfruchtige Hasel

Abbildung 4: Auszug der zu verwendenden Obstgehölze (Gehölzliste – Pflanzhilfe – Landratsamt, Ansbach, Sachgebiet 44, 2022)

Durch die internen Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt 3.404 m² kompensiert. Kompensationsflächen und -maßnahmen sind mit Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Stadt Rothenburg o.d. Tauber zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

A.8.8 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-6683-1_01 vom Oktober 2022) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden und vom Plangebiet ausgehenden zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche prognostiziert und nach den entsprechenden Anforderungen für Verkehrsgeräusche nach der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

Relevante Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet gehen vom Straßenverkehr der umliegenden öffentlichen Straßen sowie vom Schienenverkehr der Bahnlinie 5251 aus.

An den Plankörpern treten dabei Beurteilungspegel bis zu 55/47 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden am Tag eingehalten und in der Nacht um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswertes des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Wohngebiete) als Abwägungsspielraum herangezogen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Bei der Anordnung schutzbedürftiger Räume an Gebäudeseiten mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) treten an keiner Gebäudefassade auf.

In den Freibereichen (Privatgärten, Terrassen, Balkone o. Ä.) ergeben sich Beurteilungspegel bis 55 dB(A) am Tag, so dass bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Januar 2018, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zukünftig zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Ziel- und Quellverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärms von weniger als

2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme in Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Das Plangebiet führt dabei in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zukünftig zu einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche aufgrund des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung betragen dabei an den Immissionsorten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bis zu 9/8 dB(A) tags/nachts. Dabei werden am Tag und in der Nacht die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entlang der Wolffstraße bzw. Lauterbachstraße in der Regel weiterhin eingehalten. Oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete treten keine Erhöhungen um mehr als +2,1 dB(A) auf.

Insofern lassen sich nach den Maßgaben der 16. BImSchV keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der bestehenden Nachbarschaft gegen Verkehrsgeräusche ableiten.

Anlagen innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung)

Innerhalb des Plangebiets sind emissionsrelevante Nutzungen vorgesehen, die zu relevanten Geräuschen außerhalb des Plangebiets führen können.

Um die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für allgemeine/reine Wohngebiete gewährleisten, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Organisatorische Maßnahmen in Form der ausschließlichen Nutzung ausgewiesener Stellplätze im südöstlichen Plangebiet für den nächtlichen-Bereitschaftsdienst

Unter Berücksichtigung o. g. Maßnahmen ergeben sich Beurteilungspegel, die die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) um mindestens 6 dB(A) tags bzw. in der lt. Nachtstunde unterschreiten und somit zu keiner relevanten Zusatzbelastung in Hinblick auf den Gesetzeszweck nach Kapitel 3.2.1 der TA Lärm führen.

A.8.9 Gestaltungsvorschriften

Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 5 Grad bezogen auf die Horizontale. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Intensität der Begrünung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind auf mindestens 60 % der Dachfläche zu errichten. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten und die Attika nicht überragt werden.

A.8.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.8.10.1 Verkehrliche Erschließung, Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich die Wolffstraße. Die Vorhabenfläche wird über eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Hier ist auch der Anschluss an die Wasserversorgung sowie an die Strom- und Gasversorgung der Stadt Rothenburg ob der Tauber geplant.

A.8.10.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i. V. m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Unbelastetes Regenwasser ist, soweit es sinnvoll erscheint und technisch möglich ist, über den belebten Boden zu versickern. Darüber hinaus soll eine Einleitung zukünftig in das östlich des Plangebiets gelegene geplante Regenrückhaltebecken erfolgen.

Der Bauabschnitt 2 (östlich angrenzender in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan) enthält die gesamte Erschließungsplanung und soll deswegen zeitgleich mit dem Bauabschnitt 1 realisiert werden, sodass das Regenrückhaltebecken voraussichtlich rechtzeitig vor Inbetriebnahme des Bauabschnitts 1 fertig gestellt wird.

Sofern das Niederschlagswasser aus dem Bauabschnitt 1 noch nicht in das mit dem Bauabschnitt zu realisierende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden kann, erfolgt eine temporäre Ableitung in einen Mischwasserkanal parallel zur Bahnlinie.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA A-102 (ehem. DWA-M-153) und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138) zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach einzureichen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege bzw. Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (beispielsweise wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 mm Fuge bzw. mindestens 30% Fugenanteil, jedoch kein Drainpflaster oder Drainasphalt) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Die Errichtung von Brauchwasserzisternen für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

A.8.10.3 Bodenaushub / Bodenschutz

Es liegen keine Hinweise auf vorhanden Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vor. Anfallendes Bodenmaterial in der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie kann jedoch ggf. eine höhere/andere Schadstoffbelastung aufweisen. Für diesen Bereich sollten generell vorab weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m² sind mit dem Landratsamt Ansbach abzustimmen.

Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m² sind mit dem Landratsamt Ansbach abzustimmen.

A.8.10.4 Stellplätze

Im Plangebiet sind mindestens 29 Stellplätze nachzuweisen bzw. herzustellen.

A.8.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	5.562 m ²	46,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	854 m ²	7,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	381 m ²	3,2 %
Öffentliche Grünfläche	1.687 m ²	14,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	3.404 m ²	28,7 %
Fläche gesamt	11.888 m²	100 %

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber plant am nordöstlichen Ortsrand der Stadt ein neues Allgemeines Wohngebiet. Anlass für die Planung ist ein konkretes Vorhaben an der Wolffstraße im Osten der Kernstadt. Dieses sieht die Errichtung eines Gebäudes mit seniorengerechten Wohnungen, einer Wohngruppe sowie dazugehörigem Pflegeangebot vor. Hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wolffstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 1 ha umfasst.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Bauland für die Wohnnutzung sowie die Errichtung eines Seniorenwohnheims. Dabei sollen sich die städtebaulichen Strukturen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Das neu entstehende Allgemeine Wohngebiet wird durch eine Parkanlage als Siedlungstrenngrün mit Wegeführung von der westliche angrenzenden Einfamilienhausnutzung abgegrenzt.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist der Neubau eines Seniorenwohnheims sowie die Anlage von Grünflächen vorgesehen. Das geplante Wohngebiet wird über die Wolffstraße erschlossen. Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl mit 40 von 100 (GRZ 0,4) festgesetzt.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung, wie beispielsweise eine umfassende Eingrünung zur südlich verlaufenden Bahntrasse und eine linienhafte Parkanlage zur Abgrenzung des Gebietes zur anstehenden Bebauung (Einfamilienhäuser) durchzuführen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die hierbei ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 BauGB (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i. V. m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
- **BayNatSchG**
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BBodSchG**
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- **WHG**
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung) sowie
- Bayerisches Wassergesetz
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge sowie gegebenenfalls die Einleitung in Regenrückhaltebecken
- **BayDschG**
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Nördlich in 1,5 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Taubertal nördlich Rothenburg und Steinbachtal“ (6627-371). Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit diesem FFH-Gebiet stehen. Demnach besteht keine Betroffenheit.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Frankenhöhe“ (NP-00013). Das Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“ (LSG-00570.01) befindet sich ca. 1,5 km nördlich sowie ca. 2 km östlich entfernt.

Das Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Großer und Kleiner Lindleinsee“ (NSG-00378.01) liegt 1,5 km nordöstlich des Planungsgebietes.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich vorhanden.

Des Weiteren befinden sich folgende amtlich kartierte Flachlandbiotope im räumlich-funktionalen Kontext des Planungsgebietes:

amtlich kartiertes Biotop	Ident	Entfernung zum Plangebiet
Streuobstreihe nordöstlich von Rothenburg ob der Tauber	6627-1091-001	200 m nördlich
Streuobstbestand nordöstlich von Rothenburg ob der Tauber	6627-1029-004 bis - 008	200 m nordöstlich
	6627-1029-009	150m östlich (Verlauf von Norden nach Süden auf einer Länge von 200m)
Streuobstbestände östlich von Rothenburg ob der Tauber	6627-1092-001	150 m westlich
	6627-1092-002	150 m westlich
Streuobstbestände östlich von Rothenburg ob der Tauber	6627-1095-001	150 m südlich



Abbildung 5: Flachlandbiotopie (rot schraffiert) um das Plangebiet (gelb markiert)⁴

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Westmittelfranken (8)

Region

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Region Westmittelfranken (8) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.7.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Regionalen Grünzügen, Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Trenngrünflächen.

⁴ Kartengrundlage: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bay. Landesamt für Umwelt, Bay. Vermessungsverwaltung 2021, www.geoportal.bayern.de

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber aus dem Jahr 1998 wurde bisher 9-mal geändert. Er stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und ortsbildprägende Grünfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 6: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (1998), o. Maßstab

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Ansbach innerhalb der naturräumlichen Untereinheit „Hohenloher und Haller Ebene“ (127). Im Plangebiet selbst befinden sich keine ABSP-Flächen. Somit befindet es sich außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Darüber hinaus gehört die Fläche zu den BayernnetzNaturProjekten „Mittelwaldprojekt“ und „Trockenbiotopverbund Frankenhöhe“.⁵

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2018) oder etwa 2,8 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der

⁵ FIN-Web, Bay. Landesamt für Umwelt 2021

Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst eine Größe von ca. 1 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Gebiet durch eine Bahntrasse eingefasst. Im Süden angrenzend zur Bahntrasse befinden sich vereinzelt Gehölzstreifen. An den Straßen im Norden und Osten befinden sich jeweils kartierte Flachlandbiotope (Streuobstbestand nordöstlich von Rothenburg ob der Tauber). Diese begleiten die jeweiligen Straßen als Baumreihen.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Flora: Im ackerbaulich genutzten Bereich des Planungsgebietes wachsen derzeit vorwiegend Feldfrüchte als Monokultur. Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Dieser Bereich ist als besonders artenarm zu bewerten und ist stark durch die anthropogene Nutzung geprägt.

Die im Süden der Planungsfläche befindliche Buschvegetation weist eine höhere Artenvielfalt auf. Diese Fläche ist als Verbundsystem zur Vermehrung von Tier- und Pflanzenarten besonders wertgebend. Die Gehölzbestände sollen in die Planung integriert und erhalten werden.

Nördlich und Östlich des Planungsgebietes befinden sich Streuobstreihen mit heimischen Obstsorten, die als Baumreihen die bestehenden Straßen begleiten (amtlich kartierte Flachlandbiotope).

Fauna: Für den Geltungsbereich liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sbi – silvaea biome institut, 30.06.2020, s. Anhang) mit einer abgesicherten worst-case-Abschätzung vor. Dabei wurde die Eignung des Gebietes als Lebensraum für Fledermäuse, Käfer, Tag- und Nachtfalter betrachtet. Im Weiteren wurde die Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geprüft. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass auf der betroffenen Fläche selbst keine bodenbrütenden Vogelarten, wie die Feldlerche, die Wiesenschafstelze oder die Wachtel vorkommen. Die im Süden gelegenen Gehölzstrukturen werden von der Dorngrasmücke und der Goldammer als Bruthabitat genutzt.

Es lässt sich vermuten, dass die Ackerfläche im Planungsgebiet als Nahrungshabitat für verschiedene Feldvogelarten (z.B. Feldlerche) fungiert. Als Bruthabitat ist das Gebiet durch die angrenzenden Straßen, Bahntrasse und die Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht geeignet.

Die Agrarfläche bietet mit ihrer ausgedünnten Buschvegetation im Süden geringräumig Lebensräume für beispielsweise Insekten, Vögel (Boden- und Gebüschbrüter) und Kleinsäuger. Des Weiteren fungiert sie als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Die südlich angrenzende Bahntrasse stellt ein potenzielles Habitat für die Zauneidechse dar. Aufgrund der Nähe zu potenziellen Lebensräumen der Zauneidechse ist das Vorkommen dieser Art im südlichen Teil des Plangebiets möglich. Die vorliegende saP kam zu dem

Schluss, dass die Zauneidechse das Gebiet zwar durchstreift, aber keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet vorkommen, um von einer dauerhaften Präsenz der Zauneidechse ausgehen zu können.

Der Vorhabenraum wird westlich von bestehenden Siedlungsgebieten begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich bereits Verkehrsstraßen. Im Süden verläuft eine Bahntrasse. Durch die Nähe zur anthropogenen Nutzung (Verkehr, Lärm, optische Effekte, etc.) ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Vorbelastungen: Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, zur Bahntrasse und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Die geologische Einheit des Geltungsbereichs besteht aus „Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde (qL)“. Diese geologische Einheit ist dem System des Quartärs zuzuordnen. Das typische vorherrschende Gestein stellt „vorwiegend Schluff bzw. Lehm“ dar. Der Boden wird als „Vorherrschend (Para-)Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-(Para-)Braunerde aus (grusführendem) Normallehm bis Schluff (Lösslehm) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)“ beschrieben.⁶

Es handelt sich beim beschriebenen Boden aufgrund des erhöhten Lehmantils um einen Boden, der einen geringen Versickerungsbeiwert besitzt. Dies ist bei der Versickerung von unbelastetem Regenwasser über den belebten Boden zu berücksichtigen.

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf den benachbarten Straßen, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Schließlich findet eine Bewertung der Bestands-Bodenfunktion nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung

⁶ vgl. BayernAtlas, Bay. Landesamt für Umwelt, Bay. Vermessungsverwaltung 2021, www.geoportal.bayern.de
Stadt Rothenburg ob der Tauber

nach BauGB“ statt. Die Bewertung wird anhand der Bodenteilfunktionen vorgenommen und summativ als Orientierungszahl von 1 bis 6 beschrieben (LABO Kapitel 3.2 Tab. 3, 2009).⁷

Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Bewertung*	Begründung
Lebensraumfunktion <i>(Lebensraumfunktion für Mensch, Tier, Pflanzen und Bodenorganismen)</i>	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anthropogene Vorbelastung (Siedlung, Verkehr)
Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts <i>(Wasserhaushalt, Nährstoffhaushalt, sonstiger Stoffhaushalt, Grundwasserneubildung und Nährstoffverfügbarkeit)</i>	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenverdichtung und Düngereintrag durch Agrarwirtschaft ▪ Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Abgase, etc.)
Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium <i>(Filterfunktion, Pufferfunktion, Stoffumwandlung für organische Schadstoffe, Puffervermögen für saure Einträge und Filter für nicht sorbierbare Stoffe)</i>	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage angrenzend an die Bahntrasse (Lärmemission) ▪ Geringe vorherrschende Versiegelung ▪ Angrenzende Obstgehölze (Flachlandbiotop, Biotopverbund) ▪ Offene Landschaft
Archiv der natur- und Kulturgeschichte	-	Keine bedeutsamen naturgeschichtlichen oder kulturgeschichtlichen Pedotope oder Pedogenesen nachgewiesen
* Quantifizierung der Bewertung im Schulnotensystem 1-6, wobei 1 = Bodenfunktionen sehr gut in Takt und 6 = keine Bodenfunktionen		

⁷ LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB

Die Bewertung der Bestands-Bodenfunktion zeigt, dass es sich im Plangebiet um einen Boden handelt, der aufgrund seiner Nutzung (Agrarwirtschaft) zwar vorbelastet ist, aber noch einige natürliche Bodenfunktionen übernimmt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da sich das Planungsgebiet nicht im Näherungsbereich eines Fließgewässers befindet, kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht.

Zum Grundwasserflurabstand liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Dieser ist im Zuge der Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im räumlich-funktionalen Kontext des Planungsgebietes vorhanden.

Der Vorhabenraum befindet sich nicht im wassersensiblen Bereich. Somit bestehen keine Auswirkungen auf die Nutzungen, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion von geringer Bedeutung. Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen oder Ackerbrachen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der Geländeneigung Richtung Osten kaum ins westlich gelegene thermisch belastete Siedlungsgebiet abfließen.

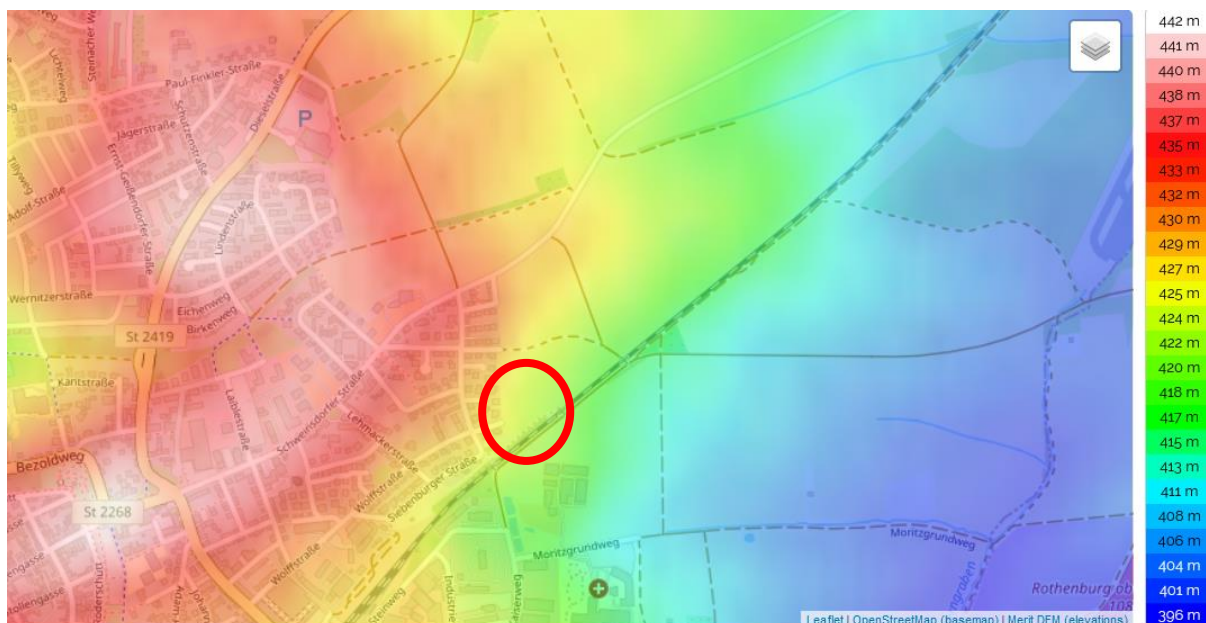


Abbildung 7: Topografische Karte des Untersuchungsraums, Plangebiet rot umrandet⁸

Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum eine untergeordnete Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch das im Westen anschließende Wohngebiet sind geringe lufthygienische Vorbelastungen im Planungsraum vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände besitzt ein von Nordwesten nach Südosten verlaufendes Gefälle (ca. 6-8 m über die gesamte Fläche). Das Plangebiet ist nahezu vollständig als Ackerland ausgebildet. Aufgrund der exponierten Lage mit einer Hangneigung nach Südosten werden weite Blicke in die offene Landschaft ermöglicht. Diese werden aber durch die im Südosten verlaufende Bahntrasse eingeschränkt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Es sind auch keine Bodendenkmäler bekannt. Nordwestlich im angrenzenden Wohngebiet befindet sich ein Bodendenkmal „Siedlung des Metallzeitalters“ (D-5-6627-0052).

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

⁸ Kartengrundlage: www.topographic-map.com, 2021

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Im Planungsraum selbst sind keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Weidleinsweg (von Westen nach Osten) ist als örtlicher Wanderweg ausgewiesen. Darüber hinaus ist er Teil des Wanderwegenetzes „Fränkischer Marienweg (Naturpark Frankenhöhe)“. Die im Norden verlaufende Schweinsdorfer Straße bzw. ihre Abzweigung Richtung Süden ist zurzeit als örtlicher Radweg gekennzeichnet. Außerdem ist diese Strecke Teil des überörtlichen „Aischtalradweges“.

Beide Wege kreuzen sich im Südosten des Plangebiets an einem Wegeübergang an der Bahntrasse und ermöglichen Erholungssuchenden eine sichere Überquerung der Bahntrasse. Die vorhandenen Wege stellen eine wichtige Verbindung in die freie Landschaft dar und sind Teil der überregionalen Erholungsinfrastruktur.

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung.



Abbildung 8: Überörtliche Erholungsinfrastruktur⁹

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von mittlerer bis hoher Bedeutung.

⁹ Kartengrundlage: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bay. Vermessungsverwaltung 2021, www.geoportal.bayern.de

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbefehle, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Von den ca. 10.800 m², die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 5.562 m² als Bauland ausgewiesen. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4. Die GRZ kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Demnach kann innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine Fläche von 4.450 m² durch bauliche Anlagen versiegelt werden.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Garten genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Weiterhin werden im Vorhabenraum 854 m² für Straßenverkehrsflächen und in Anspruch genommen und damit vollständig versiegelt. Hier sei angemerkt, dass die entstehende Infrastruktur auch für spätere Bauabschnitte angelegt wird.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht im Bereich der überbauten Flächen die Vegetation vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Planungsfläche sowie auf externen Flächen ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der anschließenden offenen Feldflur und auf den anzulegenden Ausgleichsflächen Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder zu Beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken. Betriebsbedingter Lärm des Allgemeinen Wohngebietes wirkt sich ebenso negativ auf die im Gebiet und in seinem Umfeld befindlichen Arten aus.

Die Neuanlage einer Eingrünung (Extensives Grünland mit Obstgehölzen) bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auf den Ausgleichsflächen des Planungsgebietes geeignete Habitatstrukturen finden. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Im Plangebiet selbst kommen keine bodenbrütenden Vogelarten vor. Durch die Planung hervorgerufene Störungen können sich auf angrenzende Feldlerchenpopulationen auswirken.

Laut der vorliegenden saP können zwar vereinzelt Zauneidechsen das Gebiet streifen, aber im Plangebiet selbst sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Durch die Festsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (V1 und V2) können negative Auswirkungen auf mögliche betroffene Arten vermieden werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von 6.797 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist der Versiegelungsgrad als hoch einzustufen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Durch die Anlage einer linearen Parkanlage (im Westen, Verlauf von Süden nach Norden) und die Anlage einer internen Ausgleichsfläche im Süden kann belebter Boden erhalten bzw. noch in seiner Funktionsfähigkeit (Bsp. höhere Durchwurzelung, mehr Vegetation) erhalten und verbessert werden.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Im Rahmen der Auffüllarbeiten ist unbelastetes Bodenmaterial aus der Umgebung zu verwenden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittlerem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zur Veränderung des Mikroklimas.

Die Anpflanzung von Gehölzen im Zuge der Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da die Transpiration des Blattwerkes zur Kühlung und Filterung der Luft beitragen.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Inanspruchnahme einer Freifläche, wie es in der vorliegenden Planung der Fall ist, unausweichlich. Der Blick in die offene Landschaft wird für den Erholungsuchenden eingeschränkt. Gleichzeitig wird die neu entstehende, am Ortsrand gelegene Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen. Die geplante Eingrünung des Geltungsbereiches in Richtung Süden schränkt jedoch mittelfristig betrachtet die Einsehbarkeit ein.

Auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt, handelt es sich um keine bedeutenden Gebiete für das Landschaftserleben, sodass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut

kommt. Gleichzeitig fügt sich das entstehende Allgemeine Wohngebiet aufgrund des direkten Anschlusses zu einem bereits vorhandenen Wohngebiet in den Gebietscharakter ein.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das zukünftige Wohngebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Pflanzung standortgerechter Bäume).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung werden voraussichtlich keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter direkt betroffen sein. Es sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist allerdings nicht auszuschließen. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem erheblichen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Zur Ermittlung der durch die Planung voraussichtlich einwirkenden Immissionen liegt zurzeit noch keine schallimmissionsschutzrechtliche Untersuchung vor.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden vorübergehend Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteinsatz verursacht, diese wirken sich aufgrund der geringen Entfernung zu Wohngebäuden negativ auf die örtlichen Anwohner aus. Durch den Baustellenverkehr kommt es auf der Wolffstraße zu einem zusätzlichem Verkehrsaufkommen und damit zu weiteren, zeitlich begrenzten Belastungen.

Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung tragen nur bedingt zu einer Reduzierung der negativen Einflüsse bei. Die Pflanzung von Gehölzen, sofern diese in ausreichendem Maß realisiert wird, fördert die Filterung der Luft und die Dämmung von Lärm.

Die in Kapitel B.2.8 beschriebenen lokal und überregionalen bedeutsamen Wegführungen werden in der Planung und in den Planungen der weiteren Bauabschnitte berücksichtigt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

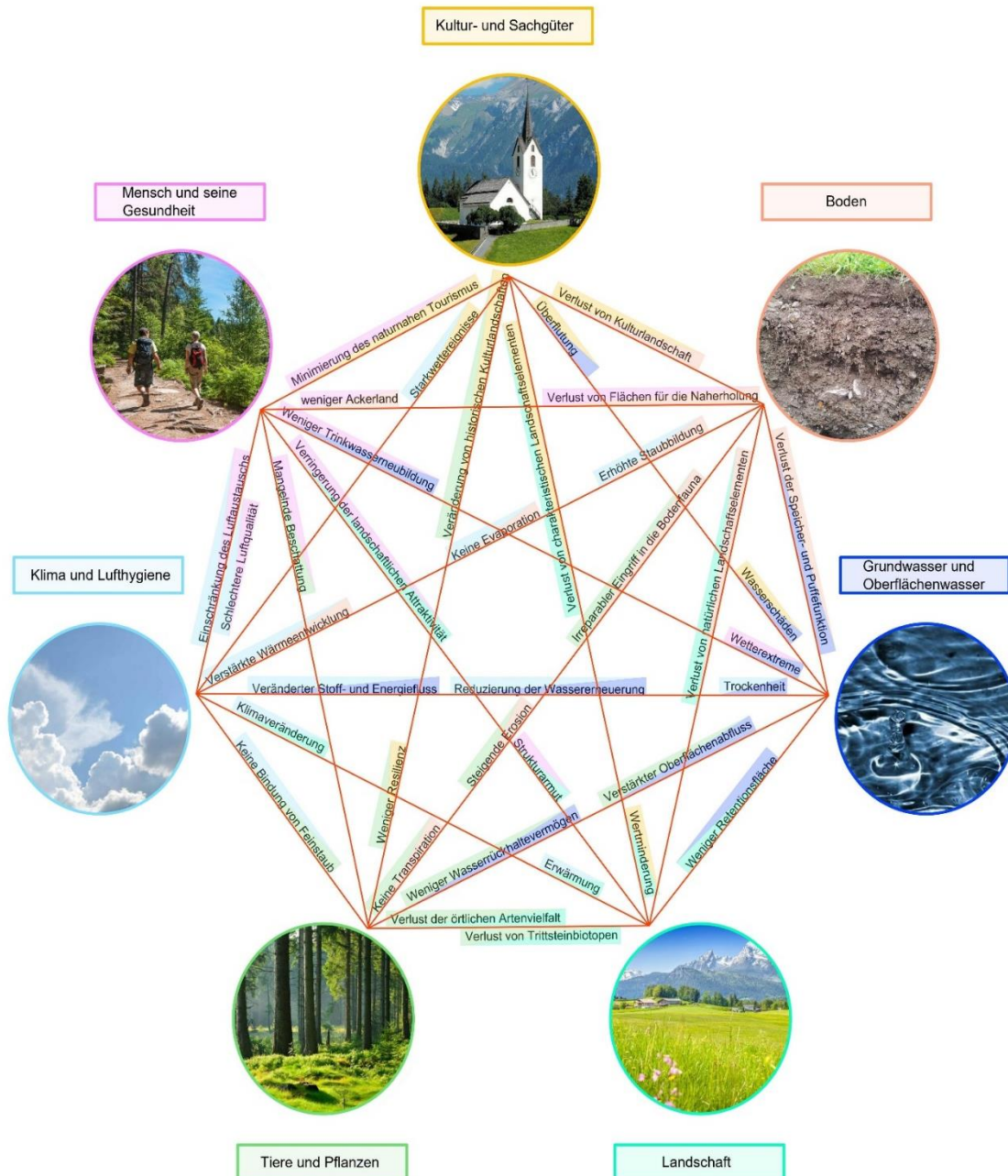


Abbildung 9: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1600 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.¹⁰

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser.

Durch den vorherrschenden Bodentyp (geringe Versickerungsfähigkeit) kann es im Zuge von Starkregenereignissen zu temporäreren Überschwemmungen kommen.

Das Stadtgebiet Rothenburg ob der Tauber gehört zu keiner Erdbebenzone, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.¹²

¹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. <https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/>

¹² Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Überprägung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich zunächst in den Offenlandbereichen eine Ruderalflur entwickeln, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich zu einem Wald entwickelt. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Waldmeister-Buchenwaldes im Komplex mit einem Hainsimsen-Buchenwald wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, so müsste ein Alternativstandort gewählt werden, der nicht im räumlich-funktionalen Kontext zum benachbarten Wohngebiet stehen würde. Der Bedarf an Wohnland bzw. eines Seniorenwohnheims würde fortbestehen.

Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch zu höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen, wenn beispielsweise eine neue Erschließungsstraße benötigt würde.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche ▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Gehölzstrukturen im Süden des Plangebiets ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes ▪ Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft ▪ Erhalt der öffentlichen Grünfläche im naturnahen Zustand ▪ Baufeldräumung außerhalb von Brutzeiten in der Zeit von Ende September bis Ende Februar ▪ Keine Installation von Außenbeleuchtungen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockende Lichtquellen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes ▪ Gestaltung und Ausbau der überörtlichen Wander- und Radwege
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.8.7. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,25 bis 0,45 eingesetzt.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹³ errechnet.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.404 m².

¹³ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. erweiterte Auflage 2003 . https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

Kategorie I: Acker, intensiv genutztes Grünland

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für die zu erhaltenden Grünflächen (zukünftige interne Ausgleichsflächen) im Süden an der Bahntrasse entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Für das geplante allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese wurde laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0.35 Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Im Baugebiet „Wolffstraße“ sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Ortsrandeingrünung
- Anlage einer internen Ausgleichsfläche (Extensives Grünland mit Obstgehölzen)
- Anlage eines Siedlungstrenngrüns (Parkanalage) zum angrenzenden Wohngebiet

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft werden dadurch teilweise minimiert. Daher werden folgende Kompensationsfaktoren eingesetzt:

Kategorie I A: 0,45

Kategorie I B: 0,25

Tabelle 4: Errechnung des Ausgleichsbedarfs

	Fläche	Eingriffsschwere	Faktor	Ausgleichsbedarf
Wohnflächen mit Verkehrsfläche	6.416 m ²	Typ A	0,45	2.887 m ²
Ausgleichsfläche	3.404 m ²		0,0	0 m ²
Grünflächen, Weg	2.068 m ²	Typ B	0,25	517 m ²
Summen	11.888 m ²			3.404 m ²

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wolffstraße – BA1- Altersgerechtes Wohnen" verursacht, sind folglich 3.404 m² Kompensationsfläche notwendig.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird über interne Flächen realisiert.

Anlage von Extensivgrünland als interne Ausgleichsfläche:

Folgende Maßnahmen zur Schaffung von artenreichem Extensivgrünland sind durchzuführen:

- Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut der Ursprungsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ mit einem Anteil von mind. 30 % Kräutern (geeignete Hersteller für autochthones Saatgut: Rieger-Hofmann GmbH oder Saaten-Zeller GmbH & Co. KG.)
- Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren
 - 3-malige Mahd im Jahr
 - Entfernen des Mahdgutes von der Fläche
 - 1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt nach Einhaltung einer mindestens 8-wöchigen Pause
- anschließend extensive Bewirtschaftung
 - 1- 2-maliger Mahd im Jahr
 - keine Mulchung
 - 1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 15. September
- genereller Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- gegebenenfalls, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, gezielte Regulation von Stickstoffzeigern, die am Anfang der Extensivierung auftreten (z.B. Große Brennnessel, Sumpfläutriger Ampfer und Acker-Kratzdistel)

Darüber hinaus sind 12 Obstgehölze regionalen Ursprung folgendermaßen anzupflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Wahl der zu pflanzenden Obstgehölze hat sich an der „Gehölzliste – Pflanzhilfe – Landratsamt, Ansbach, Sachgebiet 44“ zu orientieren:

- Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm
- Die Standorte sind frei wählbar, haben jedoch einen mind. Abstand von 10 m zu angrenzenden Gehölzpflanzungen einzuhalten
- Die Obstgehölze sind mit einem Dreibock mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahtose als Verbisschutz zu versehen
- 5-jährige Entwicklungspflege
 - drei Wässerungsgänge pro Jahr à 100l/Baum
 - lockern, säubern und ausmähen der Fläche
 - entfernen von Wildwuchs und Unrat
- Unterhaltungspflege
 - Abbau der Dreiböcke und des Verbisschutzes
 - Durchführung eines 2-3 jährigen Erziehungsschnitts
 - lockern, säubern und ausmähen der Fläche, Abtransport des Mahdguts

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

Obstgehölze -Sorten-	Obstgehölze -Sorten-
<h3>Äpfel</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Klarapfel • James Grieve • Gravensteiner • Jakob Fischer • Jakob Lebel • Zenngründer • Danziger Kantapfel • Geflammerter Kardinal • Kaiser Wilhelm • Schöner von Boskoop • Goldparmäne • Schöner aus Herrnhut • Wettringer Taubenapfel • Wiltshire • Schöner von Nordhausen • Landsberger Renette • Winterrambur • Rheinischer Bohnapfel • Brettacher • Boikenapfel 	<h3>Zwetschgen</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Wangeheims Frühzwetschge • Fränkische Hauszwetschge
	<h3>Süßkirschen</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Burlat • Hedelfinger Riesenkirsche • Große schwarze Knorpelkirsche
	<h3>Nüsse</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Walnuss • Großfruchtige Hasel
<h3>Birnen</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Graue • Gellerts Butterbirne • Köstliche von Chameu • Alexander Lucas • Feuchtwanger Winterbirne • Madame Verte • Gräfin von Paris • Schweizer Wasserbirne • Oberösterreichische Weinbirne 	

Abbildung 11: Auszug der zu verwendenden Obstgehölze (Gehölzliste – Pflanzhilfe – Landratsamt, Ansbach, Sachgebiet 44, 2022)

Durch die internen Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt 3.404 m² kompensiert. Kompensationsflächen und -maßnahmen sind mit Rechtskraft des Bebauungsplans durch

die Stadt Rothenburg o.d. Tauber zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Für den Geltungsbereich liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sbi – silvaea biome institut, 30.06.2020, s. Anhang) mit einer abgesicherten worst-case-Abschätzung vor. Sie führt zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit von geschützten Arten vorliegt. Folglich müssen keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der folgenden festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf potenziell betroffene Arten vermieden werden:

V1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gebäuden und Gehölzen nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

V2: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken: Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (Eisenbeiß 2011). Dies soll eine auch in Zukunft kontinuierliche Nahrungsversorgung von nachtaktiven Fluginsekten für Fledermäuse sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet liegt zudem unmittelbar benachbart zu einem bestehenden Wohngebiet und ist bereits durch die Wolffstraße erschlossen. Da gute Voraussetzungen für die städtebauliche Einbindung und die infrastrukturelle Erschließung gegeben sind, ist die Erweiterung um ein Allgemeines Wohngebiet als besonders günstig einzustufen.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden online verfügbare Datenquellen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München).

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen

Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Für die Bauleitplanung standen im Wesentlichen gute, aktuelle Daten und Planungsgrundlagen zur Verfügung, sodass die Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ohne Probleme möglich war.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Rothenburg ob der Tauber die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Rothenburg ob der Tauber erstmalig ein Jahr

nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. nach Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 21.02.21] Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 21.02.21] saP erstellt von sbi – silvaea biome institut, 30.06.2020
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 21.02.21]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 21.02.21] LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 21.02.21]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 21.02.21]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 21.02.21] LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atki&s&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 21.02.21]
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 21.02.21]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 21.02.21]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 21.02.21]

- Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 21.02.21]
- MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)
- SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Abs. 1 „Wolffstraße“ der Stadt Rothenburg ob der Tauber beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und auf sonstige Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und für das Schutzgut Landschaft als gering bis mittel einzustufen. Hier sei erwähnt, dass die die Ausgestaltung einer linearen Parkanlage und einer internen Ausgleichsfläche im Süden sich positiv auf das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsinfrastruktur auswirkt. Eine mittlere Erheblichkeit besteht bei den Schutzgütern Luft und Klima; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie beim Schutzgut Wasser. Die höchste Auswirkung hat die Planung auf das Schutzgut Boden, die besonders durch den hohen Versiegelungsgrad neuer Bauflächen entsteht.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen mit Streuobst können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohngebietes auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen können mögliche Betroffenheiten von Arten ausgeschlossen werden.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf von 3.404 m² wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) ...	8
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Region Westmittelfranken, Karte 1 Raumstruktur (2009), o. Maßstab	10
Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (1998), o. Maßstab	12
Abbildung 4: Flachlandbiotope (rot schraffiert) um das Plangebiet (gelb markiert).....	31
Abbildung 5: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (1998), o. Maßstab	32
Abbildung 6: Topografische Karte des Untersuchungsraums, Plangebiet rot umrandet.....	37
Abbildung 7: Überörtliche Erholungsinfrastruktur.....	38
Abbildung 8: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgleichskalkulation.....20
 Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen35
 Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen46
 Tabelle 4: Errechnung des Ausgleichsbedarfs.....48
 Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....51
 Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen53

E Verzeichnis der Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Sondergebiet „Altersgerechtes Wohnen – Wolffstraße“ in Rothenburg ob der Tauber, sbi – silvaea biome institut Sugenheim, 30.06.2020
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bebauung Wolffstraße SI Serviceresidenzen GmbH in Rothenburg ob der Tauber, Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, 29.09.2020
- Schalltechnische Untersuchung Stadt Rothenburg ob der Tauber – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI a „Wolffstraße – Bauabschnitt 1 – Altersgerechtes Wohnen“ mit integriertem Grünordnungsplanun, Bericht Nr. 090-6683-1_01, Möhler + Partner Ingenieure AG, Bamberg Oktober 2022