

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI b  
"Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien  
Wohnanlage"  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Vorentwurf vom 22.07.2021**

**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:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
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 Vorentwurf vom 22.07.2021**

Nürnberg, \_\_\_\_\_  
**TB | MARKERT**

Rothenburg ob der Tauber, \_\_\_\_\_  
**Große Kreisstadt  
Rothenburg ob der Tauber**

\_\_\_\_\_  
Matthias Fleischhauer

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Dr. Markus Naser

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>6</b>
<b>A.2</b>	<b>Vorbemerkungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
<b>A.3</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>6</b>
<b>A.4</b>	<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens</b>	<b>6</b>
<b>A.5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>A.6</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.6.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.6.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
<b>A.7</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
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	13
A.7.8	Denkmalschutz	14
<b>A.8</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>14</b>
A.8.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	14
A.8.2	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.8.3	Art der baulichen Nutzung	17
A.8.4	Maß der baulichen Nutzung	17
A.8.5	Überbaubare Grundstücksflächen	17
A.8.6	Grünordnung	18
A.8.7	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	19
A.8.8	Immissionsschutz	22
A.8.9	Gestaltungsvorschriften	22
A.8.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
A.8.11	Flächenbilanz	24
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>25</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	25
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>29</b>

B.2.1	Schutzgut Fläche	29
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
B.2.3	Schutzgut Boden	31
B.2.4	Schutzgut Wasser	33
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	33
B.2.6	Schutzgut Landschaft	34
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	34
B.2.9	Wechselwirkungen	35
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>35</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	35
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	36
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	37
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	37
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	38
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	38
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	38
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	39
B.3.10	Wechselwirkungen	40
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	41
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	41
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>42</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>42</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	42
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	43
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	45
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	45
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>45</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>45</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	45
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	46
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	46
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	47

---

<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>49</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>50</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>50</b>
<b>E</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>51</b>

---

VORABZUG

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

In der Stadt Rothenburg ob der Tauber besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum.

Anlass für die Planung ist ein geplantes Vorhaben an der Wolffstraße im Osten der Kernstadt. Dieses sieht die Errichtung Mehrparteienwohnanlage 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 Bebauungsplans 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 das o. g. Geschosswohnungsbauvorhaben zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung im Osten der Wolffstraße zu gewährleisten.

### **A.4 Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Das bauliche Vorhaben an der Wolffstraße sieht zwei bis zu viergeschossige Baukörper vor, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage ausgestattet werden. Geplant sind insgesamt 66 Wohnungen.

### **A.5 Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI b "Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien Wohnanlage" beschlossen. 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 2018 (LEP)

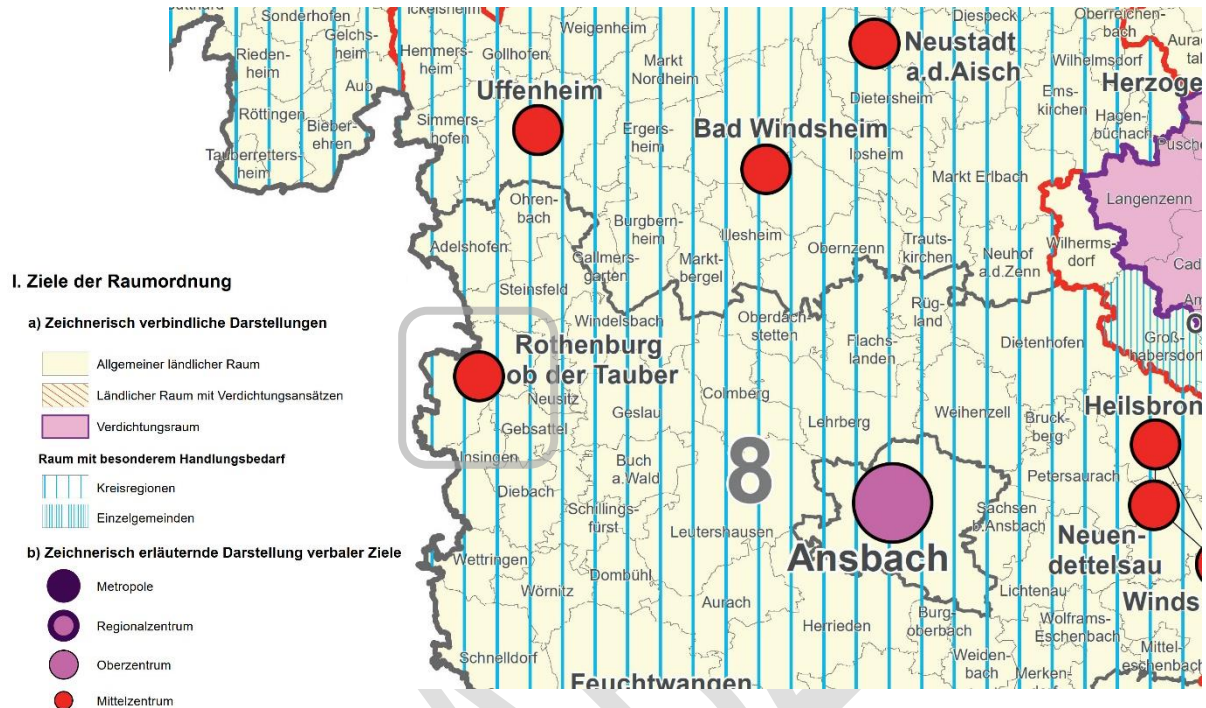


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

#### Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

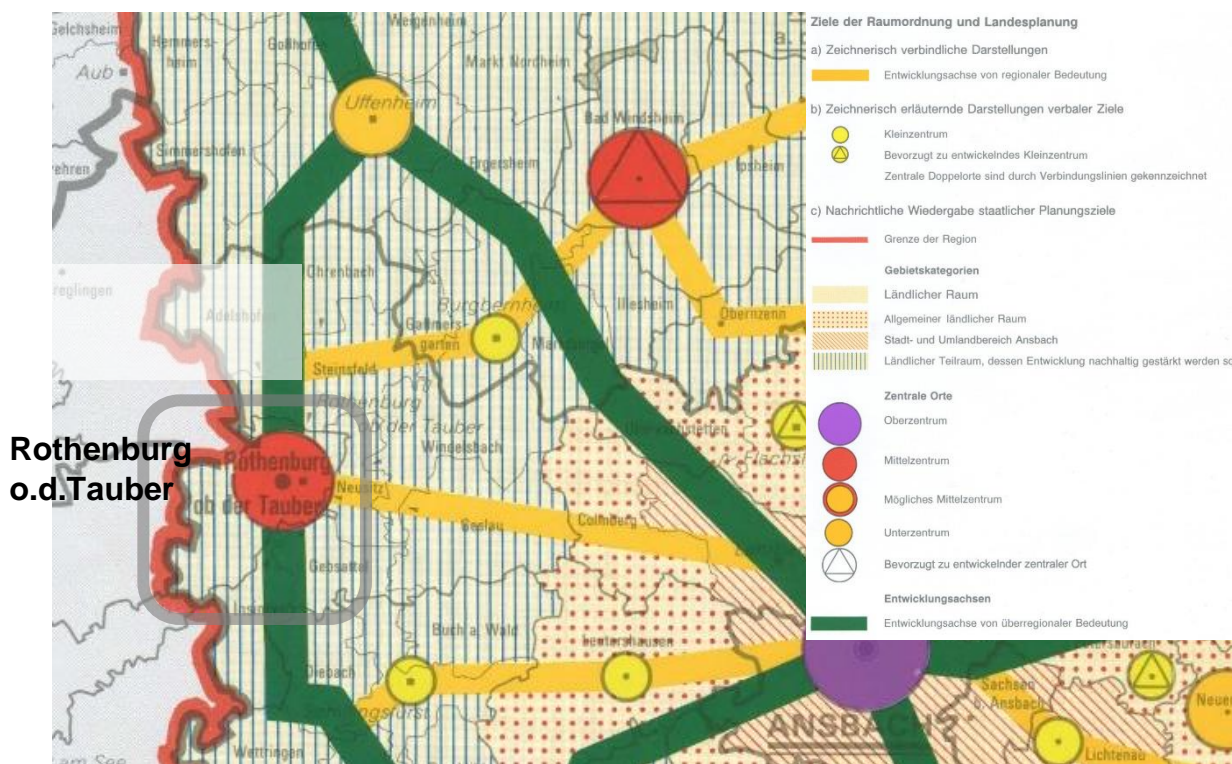
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1 (Z)]
- Hierfür sollen 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)]

#### **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.



Rothenburg  
o.d.Tauber

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)*

#### **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.

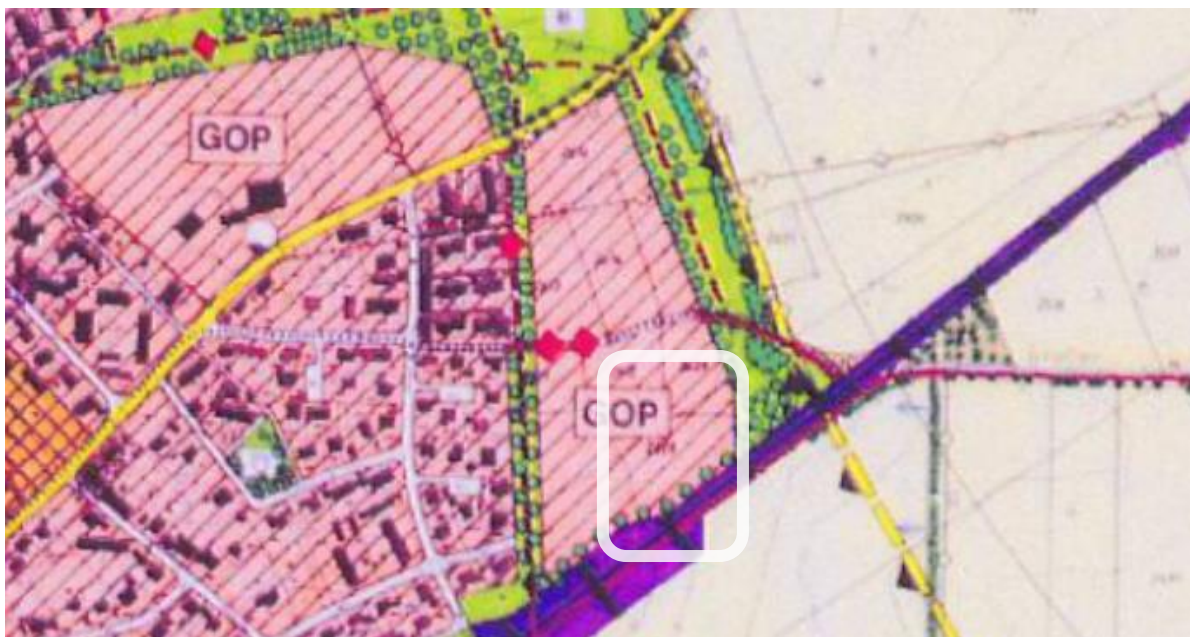


Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (1998), o. Maßstab

#### **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 2. Bauabschnitt des Rahmenplans dar.

#### **A.7.2 Baurecht**

Das Baurecht richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

#### **A.7.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. XXXVI a "Wolffstraße - Bauabschnitt 1 - Altersgerechtes Wohnen" 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 Biotope 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 artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten

Stadt Rothenburg ob der Tauber

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI b "Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien Wohnanlage",  
 Vorentwurf vom 22.07.2021, Begründung mit Umweltbericht

(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 südliche Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor, die dieser Begründung mit Umweltbericht als Anhang beigelegt ist.<sup>1</sup>

Für den nördlichen und östlichen Bereich wurde bereits eine saP beauftragt. Die Ergebnisse der beauftragten saP liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Mögliche Beeinträchtigungen können sich für die Feldlerche oder den Kiebitz ergeben. Bei Betroffenheit schützenswerter Arten werden dementsprechend CEF-Maßnahmen ausgearbeitet und im weiteren Planverlauf integriert.

#### **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.<sup>2</sup>

#### **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.

---

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

## **A.7.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

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

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

## **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 Lärmschutzeinrichtung 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 Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2602, 2604, 2605, 2606, 2607/1, 2608, 2609, 2617 und 2756, jeweils Gemarkung Rothenburg ob der Tauber. Neben dem eigentlichen Vorhaben, dass nur eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilfläche Fl.Nr. 2608) umfasst, werden weitere Flächen einbezogen, die im Zuge der Umsetzung des 2. Bauabschnitts des Rahmenplans „Wolffstraße“ als öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Regenrückhalteflächen und Ausgleichsflächen vorgesehen werden.

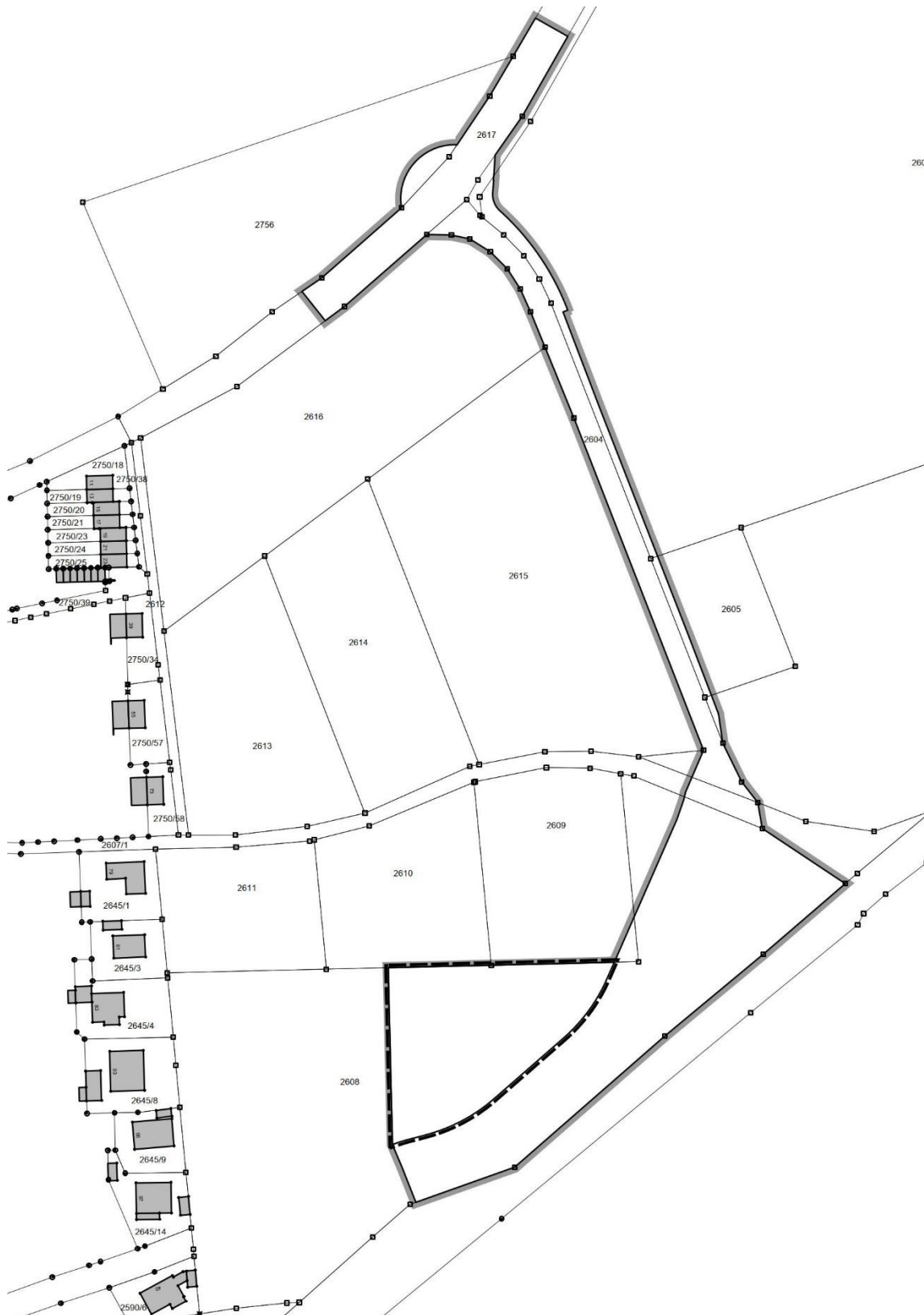


Abbildung 4: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan, ohne Maßstab



### **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 zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 66 Wohnungen sowie eine Tiefgarage.

### **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 80 % 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 Grundfläche ermöglicht in Kombination mit den zulässigen Gebäudehöhen ein Überschreiten der Orientierungswerte 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 Orientierungswerte des § 17 BauNVO gebunden. Dennoch sei hier ausgeführt, dass mit den getroffenen Festsetzungen ein exponierter Baukörper an der südlichen Grenze des Rahmenplangebietes 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 von naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen im Süden; hierdurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet jederzeit gewährleistet.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ein Obstgehölz zu pflanzen (18 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**

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Inermis“	Christusdorn
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Säulen-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Unifoliola“	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> ‘Greenspire‘	Stadtlinde

### **A.8.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

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“<sup>3</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich

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

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 18.000 m<sup>2</sup>. Die Wohnbaufläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu ein Drittel der gesamten Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen im südlichen Plangebiet, die als Ausgleichsflächen festgesetzt werden, für bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen, für vorhandene Bankette, für Straßenbegleitgrün, weiter bestehende Grünflächen und bestehende Fahrradwege sowie für die geplante Retentionsfläche. Eine naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche wird vorausgesetzt.

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 überschlüssig 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

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

- Anlage von Ausgleichsflächen
- Erhalt der Straßenbegleitgehölze
- Durchgrünung des Wohngebietes
- Naturnahe Gestaltung der Retentionsfläche

#### A.8.7.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1: Ausgleichskalkulation

	Fläche	Eingriffsschwere	Faktor	Ausgleichsbedarf
Wohnflächen mit Verkehrserschließung	6.142 m <sup>2</sup>	Typ A	0,45	2.764 m <sup>2</sup>
Verkehrswege (Ausbau der vorhandenen Straßen)	561 m <sup>2</sup>	Typ A	1	561 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	3.595 m <sup>2</sup>		0,0	0 m <sup>2</sup>
Retentionsfläche	2.142 m <sup>2</sup>		0,0	0 m <sup>2</sup>
Bestandsflächen ohne Änderung (Vorhandener Verkehrsinfrastruktur, Bankett, Straßenbegleitgrün, Fahrradweg, Grünfläche)	5.493 m <sup>2</sup>		0,0	0 m <sup>2</sup>
Summen	17.933 m <sup>2</sup>			3.325 m <sup>2</sup>

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wolffstraße – BA II" verursacht, sind entsprechend 3.325 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche erforderlich.

#### A.8.7.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich wird über interne Ausgleichsflächen (3.595 m<sup>2</sup>) umgesetzt. Es ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 270 m<sup>2</sup>.

Anlage von Extensivgrünland als interne Ausgleichsfläche:

Folgende Maßnahmen zur Schaffung von artenreichem Extensivgrünland sind durchzuführen:

- Aussaat
  - Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche auf die Ausgleichsfläche oder
  - Ausbringung von gebietsheimischem Saatgut aus regionaler Vermehrung
- 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 18 Obstgehölze regionalen Ursprungs folgendermaßen anzupflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen:

- Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 10-12 cm
- Die Standorte sind frei wählbar
- 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.

### **A.8.8 Immissionsschutz**

*Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.*

### **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.

Stellplätze, Zufahrten und Wege bzw. Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (beispielsweise wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 mm Fuge bzw. mindestens 30% Fugenteil, 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.

### **A.8.10.3 Stellplätze**

Die Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Rothenburg ob der Tauber auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die Ausführung kann als Stellplatz, überdachter Stellplatz oder Garage erfolgen. Es muss ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,00 Meter freigehalten werden. Im Übrigen gelten die Anforderungen der BayBO.

**A.8.11 Flächenbilanz**

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	4.227 m <sup>2</sup>	23,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.328 m <sup>2</sup>	29,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	80 m <sup>2</sup>	0,4 %
Öffentliche Grünfläche	2.561 m <sup>2</sup>	14,3 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	3.595 m <sup>2</sup>	20,0 %
Regenrückhalteflächen	2.142 m <sup>2</sup>	11,9 %
Fläche gesamt	<b>17.933 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

Die Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber plant am nordöstlichen Ortsrand der Stadt ein Allgemeines Wohngebiet. Die Fläche wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber entwickelt. Anlass für die Planung ist ein konkretes Vorhaben an der Wolffstraße im Osten der Kernstadt. Die Planung sieht die Ausweisung eines Wohngebietes, einer Grünfläche, eines Retentionsbeckens und Verkehrsflächen mit Begleitgrün vor. Hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wolffstraße – Bauabschnitt II“ mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 1,79 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. Dabei sollen sich die städtebaulichen Strukturen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Das neu entstehende Allgemeine Wohngebiet schließt an die Planung des Bebauungsplans „Wolffstraße – Bauabschnitt I“ an.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist der Neubau eines Gebäudes mit Außenanlagen 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 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. Zwei amtlich kartierte Biotope werden durch die Planung berührt:

amtlich kartiertes Biotop	Ident	Entfernung zum Plangebiet
Streuobstreihe nordöstlich von Rothenburg ob der Tauber	6627-1091-001	300 m nördlich
Streuobstbestand nordöstlich von Rothenburg ob der Tauber	6627-1029-006 bis - 008 6627-1029-009	nordöstlich; Teilflächen werden durch die Planung berührt  östlich (Verlauf von Norden nach Süden auf einer Länge von 200m); das gesamte Biotop wird durch die Planung berührt
Streuobstbestände östlich von Rothenburg ob der Tauber	6627-1092-001 6627-1092-002	150 m westlich 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)<sup>4</sup>

#### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Region Westmittelfranken (8)**

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.

<sup>4</sup> Kartengrundlage: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bay. Landesamt für Umwelt, Bay. Vermessungsverwaltung 2021, [www.geoportal.bayern.de](http://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“.<sup>5</sup>

Die Planung schließt an den Bebauungsplan „Wolffstraße – BA I“ an.

## 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.

<sup>5</sup> FIN-Web, Bay. Landesamt für Umwelt 2021

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2018) oder etwa 2,8 m<sup>2</sup> pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst eine Größe von ca. 1,79 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet Versiegelungen vorhanden. Die Schweinsdorfer Straße sowie die östlich befindliche Straße (von Süd nach Nord verlaufend) sind bereits versiegelt und angelegt. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden und Westen 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.

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 des Bebauungsplans „Wolffstraße – BA I“ 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 (Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches; Teil des Bebauungsplans Wolffstraße – BA I).

Für den zweiten Bauabschnitt der Wolffstraße wurde bereits eine saP beauftragt. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen aber noch keine Ergebnisse vor. Die Ergebnisse der beauftragten saP für den zweiten BA werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt. Der Fokus der zweiten saP liegt auf dem östlichen und nördliche Teil des Plangebietes.

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 selbst spielt als Lebensraum für beispielsweise Insekten, Vögel (Boden- und Gebüschbrüter) und Kleinsäuger kaum eine Rolle.

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.<sup>6</sup>

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.

---

<sup>6</sup> vgl. BayernAtlas, Bay. Landesamt für Umwelt, Bay. Vermessungsverwaltung 2021, [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)  
Stadt Rothenburg ob der Tauber  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXVI b "Wolffstraße – Bauabschnitt 2 – Mehrparteien Wohnanlage",  
Vorentwurf vom 22.07.2021, Begründung mit Umweltbericht

Schließlich findet eine Bewertung der Bestands-Bodenfunktion nach dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung „Bodenschutz in der Umweltprüfung 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).<sup>7</sup>

Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen

<b>Bodenfunktionen</b>	<b>Bewertung*</b>	<b>Begründung</b>
<b>Lebensraumfunktion</b> <i>(Lebensraumfunktion für Mensch, Tier, Pflanzen und Bodenorganismen)</i>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anthropogene Vorbelastung (Siedlung, Verkehr)</li> <li>▪ Bodenverdichtung und Düngereintrag durch Agrarwirtschaft</li> </ul>
<b>Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts</b> <i>(Wasserhaushalt, Nährstoffhaushalt, sonstiger Stoffhaushalt, Grundwasserneubildung und Nährstoffverfügbarkeit)</i>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eintrag von Emissionen (Streusalz, Staub, Abgase, etc.)</li> <li>▪ Lage angrenzend an der Bahntrasse (Lärmemission)</li> <li>▪ Geringe vorherrschende Versiegelung</li> </ul>
<b>Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium</b> <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"> <li>▪ Angrenzende Obstgehölze (Flachlandbiotop, Biotopverbund)</li> <li>▪ Offene Landschaft</li> </ul>
<b>Archiv der natur- und Kulturgeschichte</b>	-	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

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.

<sup>7</sup> LABO, 2009: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB



## 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.

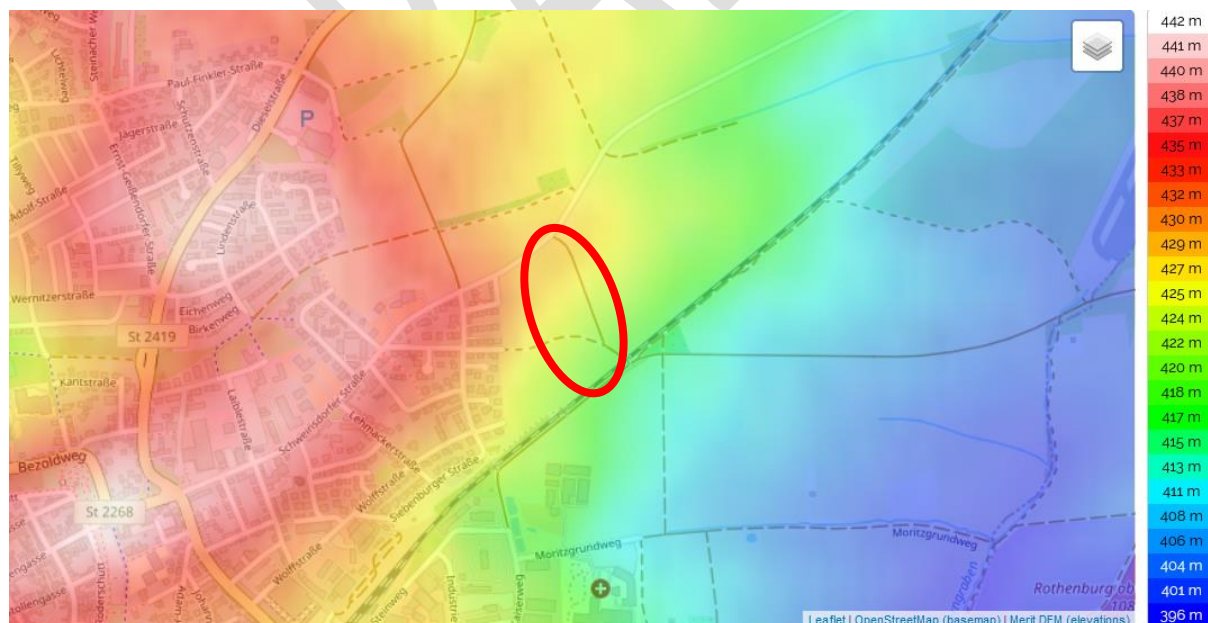


Abbildung 7: Topografische Karte des Untersuchungsraums, Plangebiet rot umrandet<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Kartengrundlage: [www.topographic-map.com](http://www.topographic-map.com), 2021

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

Teile des Geltungsbereiches werden als Ausgleichsfläche angelegt und bleiben somit für die Frisch- und Kaltluftproduktion erhalten.

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 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 im Osten gelegenen Biotop (Streuobst), welches die von Nord nach Süd verlaufende Bestandstraße begleitet, stellt ein wichtiges Element für das Landschaftsbild dar. Der Erhalt dieser Gehölze ist anzustreben.

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.

### **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 Erholungsinfrastruktur<sup>9</sup>

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

### **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.

<sup>9</sup> Kartengrundlage: Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bay. Vermessungsverwaltung 2021, [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

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 Umweltsignifikanz 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. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Von den ca. 17.900 m<sup>2</sup>, die der Geltungsbereich umfasst, werden künftig 4.227 m<sup>2</sup> 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 2.536 m<sup>2</sup> 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 2.476 m<sup>2</sup> für die Neuanlage bzw. den Ausbau von Straßenverkehrsflächen 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 des belebten Bodens 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 nachaktive 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.

Für genaue Aussagen zum nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes ist die bereits beauftragte saP abzuwarten.

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 6.703 m<sup>2</sup> (4.227 m<sup>2</sup> WA und 2.476 m<sup>2</sup> neu entstehende Verkehrsfläche) 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 internen Ausgleichsfläche im Süden kann belebter Boden erhalten bzw. noch in seiner Funktionsfähigkeit (Bsp. höhere Durchwurzelung, mehr Vegetation) erhalten und verbessert werden. Die Retentionsfläche wird 2.142 m<sup>2</sup> in Anspruch nehmen.

Die Gestaltung der Retentionsfläche ist zum aktuellen Stand der Planung noch unklar. Ob die ausgewiesene Retentionsfläche naturnah gestaltet wird ist noch unklar.

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 Auffüllerarbeiten ist unbelastetes Bodenmaterial aus der Umgebung zu verwenden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren 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 Geräteeinsatz 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 zusätzlichen 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 Wegeführungen 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**

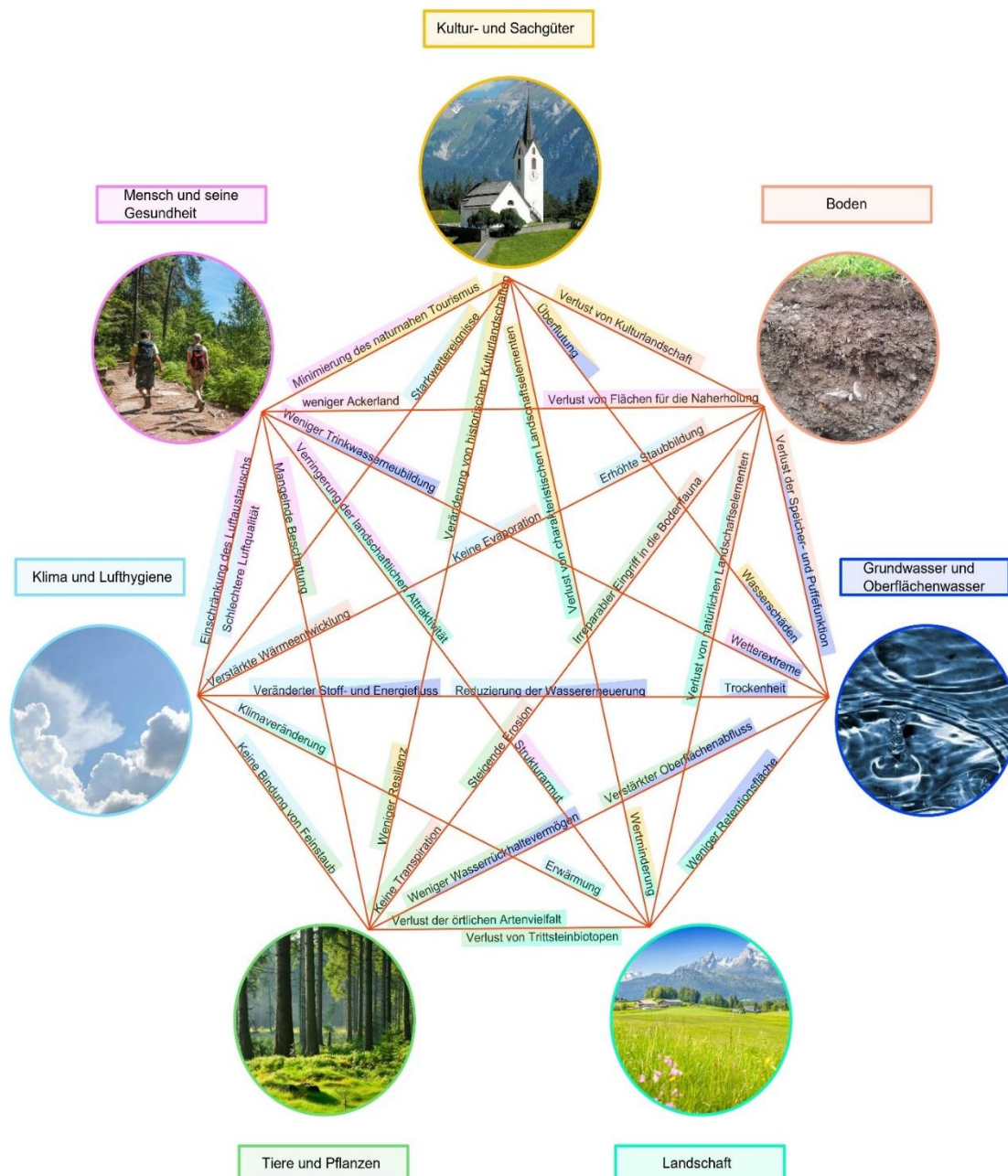


Abbildung 9: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen



### **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.<sup>10</sup>

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 temporären 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.<sup>11</sup>

---

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

<sup>11</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](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 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

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche</li> <li>▪ verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der Gehölzstrukturen im Süden des Plangebiets</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes</li> <li>▪ Pflanzung von einheimischen Gehölzen (Ausgleichsfläche)</li> <li>▪ Pflanzung von standortgerechten Bäumen (WA)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum</li> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> <li>▪ Gestaltung und Ausbau der überörtlichen Wander- und Radwege</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>

### 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 wurde ein Kompensationsfaktor von 0,45 eingesetzt.

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>12</sup> 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 3.325 m<sup>2</sup>.

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

<sup>12</sup> 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](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf)

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 die entstehende Retentionsfläche wird eine naturnahe Gestaltung angenommen folglich entsteht für diese Fläche kein Ausgleich.

Für bereits bestehende Verkehrsinfrastruktur 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:

- Anlage einer Retentionsfläche
- Anlage einer internen Ausgleichsfläche (Extensives Grünland mit Obstgehölzen)

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

Kategorie I A: 0,45

Tabelle 4: Errechnung des Ausgleichsbedarfs

	<b>Fläche</b>	<b>Eingriffsschwere</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Wohnflächen mit Verkehrserschließung	6.142 m <sup>2</sup>	Typ A	0,45	2.764 m <sup>2</sup>
Verkehrswege (Ausbau der vorhandenen Straßen)	561 m <sup>2</sup>	Typ A	1	561 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	3.595 m <sup>2</sup>		0,0	0 m <sup>2</sup>
Retentionsfläche	2.142 m <sup>2</sup>		0,0	0 m <sup>2</sup>
Bestandsflächen ohne Änderung (Vorhandener Verkehrsinfrastruktur, Bankett, Straßenbegleitgrün, Fahrradweg, Grünfläche)	5.493 m <sup>2</sup>		0,0	0 m <sup>2</sup>
<b>Summen</b>	<b>17.933 m<sup>2</sup></b>			<b>3.325 m<sup>2</sup></b>

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wolffstraße – BA II" verursacht, sind entsprechend 3.325 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche erforderlich.

### **B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Von den 3.325 m<sup>2</sup> zu leistendem Ausgleich werden bereits 3.325 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets abgedeckt (interne Ausgleichsfläche). Es entsteht ein Ausgleichsüberschuss von 270 m<sup>2</sup>.

### **B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen**

Für den südlichen 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.

Für den östlichen und nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wurde bereits eine saP beauftragt. Die Ergebnisse liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Eine mögliche Betroffenheit der Feldlerche oder des Kiebitz ist nicht auszuschließen.

### **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

<b>Schutzgut</b>	<b>zu prüfende Inhalte</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>

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

### **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.

Die Gestaltung bzw. natürliche Ausstattung der entstehenden Retentionsfläche ist noch unklar daher kann sich der Ausgleichsbedarf für die entstehende Retentionsfläche noch ändern.

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

- Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](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 – BA II“ 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. 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 bzw. Verkehrsinfrastruktur 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. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf von 3.325 m<sup>2</sup> 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. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- 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).....	28
Abbildung 5: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (1998), o. Maßstab .....	29
Abbildung 6: Topografische Karte des Untersuchungsraums, Plangebiet rot umrandet.....	33
Abbildung 7: Überörtliche Erholungsinfrastruktur .....	35

Abbildung 8: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen .....40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausgleichskalkulation.....21  
 Tabelle 2.: Bewertung der Bodenfunktionen .....32  
 Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....42  
 Tabelle 4: Errechnung des Ausgleichsbedarfs.....44  
 Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....45  
 Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....47

**E Verzeichnis der Anlagen**

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Sondergebiet „Altersgerechtes Wohnen – Wolfstraße“ in Rothenburg ob der Tauber, sbi – silvaea biome institut Sugenheim, 30.06.2020
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Bebauung Wolfstraße SI Serviceresidenzen GmbH in Rothenburg ob der Tauber, Geotechnik Aalen GmbH & Co. KG, 29.09.2020