



Stadt Rothenburg ob der Tauber

Lkr. Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXII

Bebauungsplan der Innenentwicklung für das
„Sondergebiet Montessorischule“
in Rothenburg o. d. Tauber

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB



Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 13.11.2020

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Alternativenprüfung	7
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
8. Vorbeugender Brandschutz.....	11
9. Emissionen, Immissionen.....	11
10. Denkmalschutz.....	11
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	11
12. Grünordnung	12
13. Umweltbericht.....	13

Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 20.09.2018

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung einer Montessorischule schaffen.

Das Schulhaus der Montessorischule Rothenburg ob der Tauber für die Primarstufe befindet sich derzeit in Neusitz.

Nachdem die Eltern den Wunsch hatten, dass ihre Kinder die gesamte Schullaufbahn in einer Montessorischule durchleben können, wurde die Grundschule zum Schuljahr 2008/2009 um eine Sekundarstufe erweitert. Dafür wurden Räumlichkeiten in Rothenburg in der Herrengasse angemietet.

Die Zweihäusigkeit bringt unter anderem den Nachteil mit sich, dass Pädagogen, Schulleitung und Verwaltungsmitarbeiter Zeit verlieren, da sie zwischen beiden Standorten pendeln müssen.

Außerdem ist das Gebäude in Rothenburg den Anforderungen einer Sekundarstufe nicht mehr gewachsen. Es fehlen bspw. Klassenräume, Besprechungszimmer sowie ein adäquates Lehrerzimmer.

Ziel des Vorhabenträgers ist es, ein neues Schulgebäude für die Jahrgangsstufen 1 – 10 für ca. 200 Schüler (aktuell ca. 164 Schüler) zu errichten. Mit dem Neubau kann das gesamte Team unter einem Dach arbeiten und es kann ausreichend Lern- und Leseraum für die Schülerinnen und Schüler geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplans (verbindlicher Bauleitplan) ist es, das Plangebiet als Standort für die Schule im direkten Anschluss an das bestehende Schulzentrum zu sichern.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen und die Zulässigkeit der geplanten Nutzung.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB findet für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Anwendung.

Bei der für die Planung vorgesehene Fläche handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich. Das geplante Gebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche liegt unmittelbar angrenzend an dem bestehenden Schulzentrum. Die Fläche ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber als Fläche für den Gemeindebedarf dargestellt. Die Maßnahme bildet einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung.

Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die erforderlichen Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern zuzurechnen ist. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 17.900 m² wird der Schwellenwert nicht erreicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet, da es sich hier um ein sonstiges Sondergebiet für eine Schule handelt.

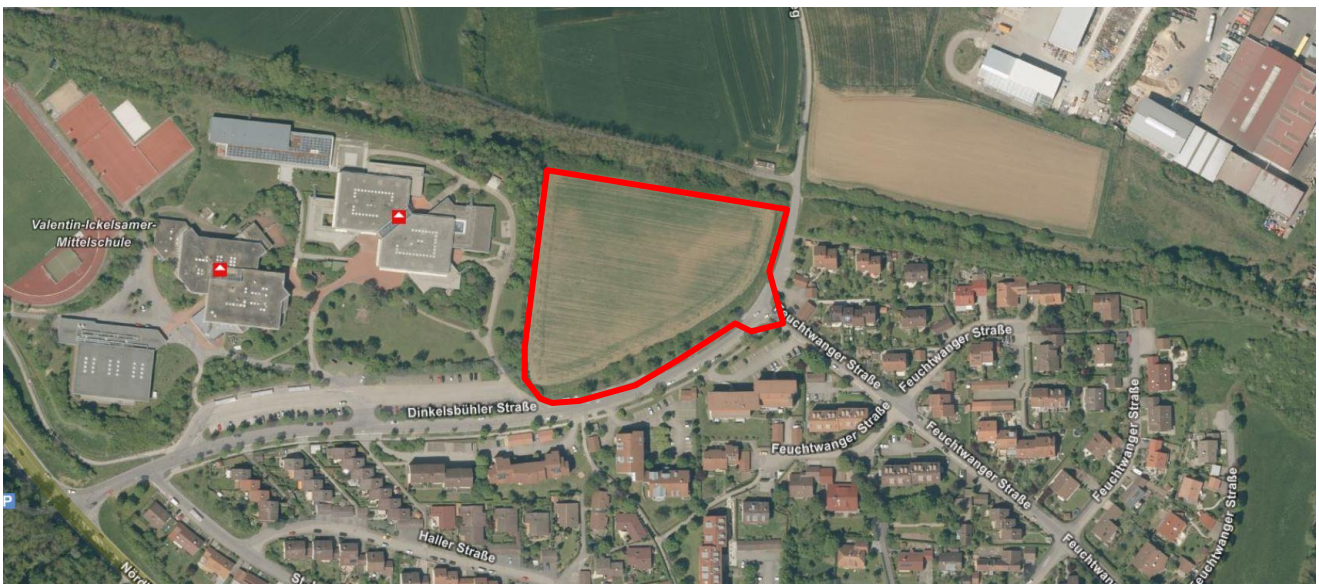
Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXXII „Sondergebiet Montessorischule“ befindet sich im Süden von Rothenburg ob der Tauber, östlich des Reichstadtgymnasiums, nordwestlich der „Dinkelsbühler Straße“ und südlich der ehemaligen Bahnlinie Rothenburg – Gebsattel. Er hat eine Größe von ca. 1,79 ha und umfasst das Flurstücke 2217/2 und Teilflächen der Flurstücke 2232/11 (Dinkelsbühler Straße) und 2209/6 (Feuchtwanger Straße) der Gemarkung Rothenburg ob der Tauber.

Das geplante Sondergebiet wird die folgt begrenzt:

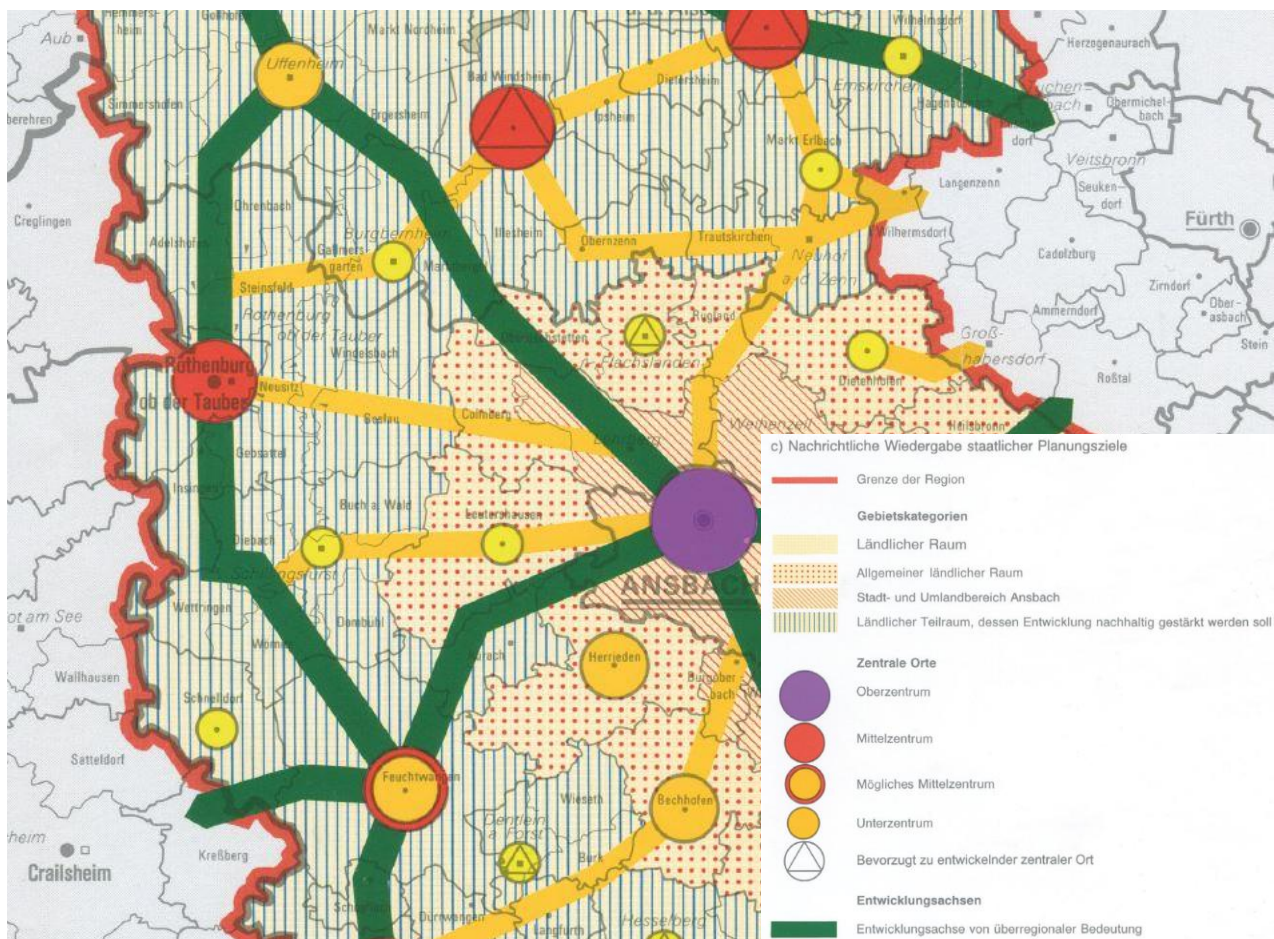
- im Norden durch eine Hecke und anschließendem landwirtschaftlichen Weg
- im Süden und Osten durch die „Dinkelsbühler Straße“ und im Anschluss Wohnbebauung
- im Westen grenzt das „Reichsstadt-Gymnasium“ an.



(Luftbild mit Abbildung des Geltungsbereichs)

4. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber wird im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Mittelzentrum eingestuft.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur incl. Legende (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für vorliegende Planung relevant:

LEP 2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) „Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. (...)“

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

(G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

LEP 8.1 Soziales

(Z) „Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“

LEP 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) „Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen und Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“

(G) „Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.“

RP 8 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich (G)

„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) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken. (...)“

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

RP 8 8.3.2.1 Allgemeinbildende Schulen, berufliches Bildungswesen

(Z) „In der Region Westmittelfranken ist in Anpassung an das zentralörtliche System eine bedarfsgerechte Versorgung mit schulischen Einrichtungen zu erhalten.“

(G) „Es soll eine Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, Förderschulen, Berufsschulen, Fach- und Berufsoberschulen sowie Wirtschaftsschulen und sonstigen beruflichen Schulen angestrebt werden.“

Bei vorliegender Planung handelt es sich um einen Neubau einer „Montessorischule“ im Innenbereich der Stadt Rothenburg ob der Tauber im direkten Anschluss an das bestehende Schulzentrum.“

Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung werden genutzt.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rothenburg ob der Tauber ist das Gebiet bereits als Fläche für den Allgemeinbedarf dargestellt.

Die geplante Art der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

5. Alternativenprüfung

Die Ausweisung der Sondergebietsfläche erfolgt im Innenbereich der Stadt Rothenburg ob der Tauber, angrenzend an das „Reichsstadt-Gymnasium“ und der „Valentin-Ickelsamer-Mittelschule“. Durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ an der „Dinkelsbühler Straße“ gliedert sich die geplante Montessorischule gut in das Gebiet ein. Die Erschließung erfolgt über die „Dinkelsbühler Straße“.

Da es sich bei der Planung um eine Ausweisung im Innenbereich handelt und um eine Fortführung des bestehenden Schulzentrums, kann von einer weiteren Alternativenprüfung abgesehen werden.

Der Bedarf des Neubaus wird unter Punkt 1 erläutert und begründet.

6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gestaltungskonzept

Der Neubau der Schule soll auf einem unbebauten Grundstück östlich des Schulzentrums an der „Dinkelsbühler Straße“ realisiert werden. Die angestrebte Schülerzahl beträgt ca. 200 Schüler (bisher 164 Schüler). Für die Primar- und Sekundarstufe werden insgesamt ca. 10 Klassenräume benötigt. Die übrigen Räume setzen sich aus der für den Schulbetrieb erforderlichen Fachräume zusammen.

Aus Gründen der wirtschaftlichen Durchführbarkeit sowie dem sparsamen Umgang mit Ressourcen soll der Bau des Montessorischulstandortes schrittweise erfolgen.

Zunächst sieht der Gebäudeentwurf eine zwei- geschossige Bebauung vor, die Erschließung erfolgt von der „Dinkelsbühler Straße“.

Zur Schaffung weiterer Raumkapazitäten, der Bedarfsentwicklung entsprechend, ist das gesamte Gebäude so konzipiert, dass in weiteren Bauabschnitten die Erweiterung der Schule durch ein 2. Obergeschoss durch eine Aufstockung möglich ist.

Der Neubau der Grund- und Mittelschule mit integriertem Hort soll nahe der westlichen Grundstücksgrenze orientiert entstehen, um später im zweiten Bauabschnitt im Nordosten eine Einfeld-Sporthalle zu errichten.

Der Grundgedanke des Entwurfs ist die Verbindung des Hauptgebäudes (Verwaltungs- und Fachräume) mit dem Klassentrakt und dem angegliederten Hort. Als Zentrum dieser unterschiedlichen Gebäudeteile dient das Forum, das somit zum Herzstück der Schule wird.

Das Grundstück hat eine schöne Lage, das natürliche Gelände und seine Höhenentwicklung ist jedoch eine Herausforderung für die Gestaltung sinnvoller und schöner Außenanlagen.

Der Eingangsbereich vor der Schule zur Dinkelsbühler Straße wird überwiegend funktional auf die Erschließung und Unterbringung der Fahrräder angelegt sein. Ein kleiner Teilbereich soll als Außenfläche für den Hort angelegt werden.

Der große gemeinsame Schulgarten /Spielflächen ist für die Pause vorgesehen und durch die Hanglage ist ein vielseitiges Spielangebot mit schultypischer Außenanlagengestaltung umsetzbar. Ein weiterer Garten ist dem Hort zugeordnet. Somit dient der Klassentrakt als Schallbarriere, wenn sich die Hortkinder nach Mittag im Freien aufhalten und gleichzeitig in den nach Westen orientierten Klassenzimmern der Nachmittagsunterricht stattfindet.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Das zukünftige Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die niedrige GRZ kann eine ausreichende innere Durchgrünung gewährleistet werden. Durch die maximal drei-geschossige Bebauung ist eine optimale Nutzung des Geländes im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden möglich.

Die für eine drei-geschossige Bebauung erforderliche festgesetzte maximale Gesamthöhe von 413,80 m ü NN ist städtebaulich vertretbar. Die westlich angrenzende Schule hat eine ähnliche Gesamthöhe.

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Turnhalle wird bedarfsgerecht auf 411,00 m ü NN festgesetzt.

Im gesamten Gebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die Bebaubarkeit des Plangebietes wird durch Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zulässig.

Ergänzend dazu sind Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO mit folgenden Einschränkungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig:

Südlich und westlich des Hauptgebäudes sind ausschließlich Nebengebäude und Überdachungen für Fahrradstellplätze und Mülltonnen, die dem Schulbetrieb dienen zulässig.

Nordwestlich und nordöstlich des Gebäudes sind Nebengebäude mit einer maximalen Größe von 25 m² als Lager o. ä. zulässig.

Durch örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, Gebäude- und Freiflächengestaltung soll sich das geplante Gebiet in die bestehende Umgebung einfügen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die „Dinkelsbühler Straße“.

Die Zufahrt im Westen, die direkt zum Gebäude hinführt dient hauptsächlich dem Anlieferverkehr und bei Bedarf für Rettungsfahrzeuge.

Die Zufahrt für die Pkw`s erfolgt im östlichen Bereich des Grundstücks und führt direkt zu den Stellplätzen.

Beide Zufahrten sind miteinander verbunden. Der Verbindungsweg wird so gestaltet (entsprechende Mindestradien und -breite), dass dieser im Notfall mit Einsatzfahrzeugen befahren werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze werden östlich auf dem Grundstück geschaffen.

Für den Hol- und Bringverkehr mit dem Pkw wird der vorhandene Grünstreifen entlang der Nordseite der Dinkelsbühler Straße überplant, um dort eine Längsparkbucht zu schaffen, die dann als „Kiss&Ride-Zone“ ausgebildet wird. Die Längsparkbucht mit einer Breite von ca. 2,2 bis 2,4 m und einer Länge von 90 bis 100 m bietet ausreichend Platz für weit über 10 PKW.

Über die Anordnung eines absoluten Halteverbots, kann sichergestellt werden, dass hier kein dauerhaftes Parken stattfindet.

Als Wendemöglichkeit wird im Kreuzungsbereich der Feuchtwanger Straße ein Wendekreis für Pkw angelegt, so dass die Eltern nicht versucht sind durch das Wohngebiet zu fahren. Der äußere Wendekreisradius ist mit einem Außenradius von 8,35 m bemessen, so dass Fahrzeuge mit einer Länge von 6,89 m, was einem Lieferwagen oder Kleinbus entspricht, ungehindert wenden können. Der bestehende Gehweg sowie die Breite der Dinkelsbühler Straße bleiben unverändert erhalten.

Ergänzend zu der Hol- und Bringzone werden auf dem Parkplatz auf dem Grundstück 2-3 Besucherparkplätze ausgewiesen, auf denen Eltern für Elterngespräche, etc. parken können.

Weiterhin wird eine 3. Zufahrt auf das Grundstück geschaffen, um dort bei Bedarf auch die Möglichkeit des Hol- und Bringverkehrs im Bereich des geplanten Parkplatzes zu ermöglichen. Dies kann als zusätzliche Möglichkeit den Hol- und Bringverkehr entlasten.

Eine negative Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Dinkelsbühler Straße kann aufgrund vorher beschreibender Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Um den Haupteingang barrierefrei zu erreichen, ist auf dem Grundstück eine Haltemöglichkeit vorgesehen, von diesem der Haupteingang in ca. 10 m zu erreichen ist.

Fußläufig ist das Schulgebäude durch Zuwege von der Bushaltestelle oder im Bereich der Hol- und Bringzone entlang der Dinkelsbühler Straße erschlossen.

Die Radfahrer fahren über die westliche Zufahrt auf das Gelände.

Durch den Neubau der Schule ist keine zusätzliche Buslinie erforderlich. Der Bring - und Abholverkehr kann über das bestehende Busnetz abgewickelt werden.

Das bestehende Buswartehäuschen für den Stadtlinienbus an der „Dinkelsbühler Straße“ bleibt unverändert bestehen.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über den Mischwasserkanal in der „Dinkelsbühler Straße“.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal geleitet. Die erforderliche Fläche der Rückhaltung muss im Rahmen des Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen, wie Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Abgabemenge von ca. 96 m³/h für zwei Stunden vorzuhalten. Entsprechende Löschwasserentnahmestellen sind auf dem Grundstück vorzusehen.

Stromversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

8. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstücks berücksichtigt. Die geplanten Wege sind Fahrbahnbreiten, Kurvenkrümmungsradien usw. ausreichend, dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Anforderungen für die Bauwerke und der Zugangsmöglichkeit zu allen Gebäudeeingängen (Rettungsweg) sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das Brandschutzkonzept mit Löschwasserentnahmestellen sollte im Vorfeld mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt werden.

9. Emissionen, Immissionen

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsmissionen müssen geduldet werden.

Durch die geplante Gebäudeausrichtung und die Anordnung der Klassen bzw. Fachräume in wesentlichen Richtung Nordwesten können die Emissionen optimiert werden und die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung so gering wie möglich gehalten werden.

Durch die Ausweisung der Hol- und Bringzone mit dem Wendekreis (vgl. Punkt 7 verkehrliche Erschließung) ist keine wesentliche zusätzliche negative Beeinträchtigung durch Verkehrslärm im angrenzenden Wohngebiet zu erwarten.

Der Parkplatz darf nur tagsüber von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr genutzt werden. Sollte eine Nutzung während der Nachtzeit möglich werden, muss eine Lärmbetrachtung erstellt werden, um eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes ausschließen zu können.

Der Busverkehr wird weitestgehend, wie bisher über die bestehende Wendeschleife abgewickelt.

10. Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben liegt im Nahbereich mehrerer bekannter Bodendenkmäler. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal (Nr. 159113) Siedlung des Alt- und Mittelneolithikums.

Aus diesem Grund ist die geplante Baufläche als Vermutungsbereich im Sinne des Art. 7 BayDSchG zu beachten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

12. Grünordnung

Um eine ausreichende Durchgrünung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten sind mindestens 10 Hochstämme gem. Auswahlliste auf dem Grundstück zu pflanzen. Zusätzlich ist eine Hecke gem. Auswahlliste mit einer Länge von 100 m in maximal 2 Abschnitten anzulegen. Die Auswahllisten sind unter C. Hinweise in den Festsetzungen enthalten.

Die bestehenden Bäume entlang der „Dinkelsbühler Straße“ sind zu erhalten.

Die Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme vorzunehmen und muss unterhalten werden. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Um eine angemessene Gestaltung der Freiflächen zu erzielen, ist mit dem Bauantrag bzw. einer Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind die Festsetzungen zur Grünordnung vollumfänglich zu beachten.

Weiterhin sind Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, zur Entwässerung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen und zu Standort, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze zu treffen.

Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem Lage der Gebäude und geplante Geländeänderungen erkennbar sind.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Nr.4 BauGB nicht zur Anwendung.

Artenschutzrechtliche Belange

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 20.09.2018 wurde vom Büro für ökologische Studien (Dipl. Biol. Dr. Helmut Schlumprecht) erstellt und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Neubau der Montessorischule führt bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu den Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten bzw. der Sommerquartiere von Fledermäusen) und von CEF-Maßnahmen für Baumhöhlen- bewohnende Vogel- und Fledermausarten sowie der Zauneidechse nicht vor.

Die CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) für baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse und eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse sind nur dann erforderlich, wenn an der südexponierten Böschung zur „Dinkelsbühler Straße“ Bäume gefällt werden, z. B. weil bauzeitliche Zuwegungen benötigt werden, oder Ablagerungsflächen.

13. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren, bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schon- und Schutzflächen nach BNatSchG sind im Innenbereich nicht betroffen.

Der Geltungsbereich sowie auch das gesamte Stadtgebiet Rothenburg ob der Tauber befindet sich im Naturpark Frankenhöhe.

Aufgestellt:

Herrieden, den 13.11.2020

INGENIEURBÜRO HELLER GMBH

Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 20.09.2018