



Bebauungsplan XX – Leuzenbronn

der Stadt Rothenburg ob der Tauber

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand 01.09.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	- 3 -
1.1 Begründung zur Aufstellung	- 3 -
1.2 Zweck des Bebauungsplanes	- 4 -
1.3 Zweck des Grünordnungsplanes	- 4 -
1.4 Rechtliche Grundlagen	- 4 -
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	- 5 -
3. Vorbereitende und übergeordnete Planungen	- 5 -
3.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung	- 5 -
3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	- 5 -
3.3 Städtebaulicher Entwurf	- 6 -
4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen	- 6 -
5. Integrierter Grünordnungsplan	- 6 -
5.1 Allgemeines	- 6 -
5.2 Anwendung der Eingriffsregelung	- 7 -
5.3 Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	- 7 -
5.4 Grünordnerische Konzeption und Festsetzungen	- 9 -
5.4.1 Siedlungsökologische Aspekte	- 9 -
5.4.2 Pflanzmaßnahmen	- 10 -
6. Erschließung, Technische Infrastruktur	- 11 -
7. Umweltprüfung	- 12 -
8. Realisierung der Planung	- 12 -
9. Zusammenfassung	- 12 -

Bebauungsplan XX – Leuzenbronn für das Baugebiet Rothenburg ob der Tauber, Leuzenbronn

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Leuzenbronn ist ein Ortsteil der Stadt Rothenburg ob der Tauber. Rothenburg ob der Tauber liegt als Große Kreisstadt im westlichen Landkreis Ansbach.

Die Einwohnerzahl des gesamten Gemeindegebietes liegt derzeit bei ca. 11.053 Einwohnern (Stand 2009).

Rothenburg ob der Tauber ist ein moderner und zentraler Wirtschaftsstandort mit ausgezeichneter Infrastruktur, innovativen Betrieben und durch die Autobahn verkehrsgünstig zu erreichen.

Die günstige Lage der Stadt Rothenburg ob der Tauber an den Staatsstraßen 2419 und 2250 sowie an der Autobahn A 7 sind wichtige Voraussetzungen für eine gute wirtschaftliche Entwicklung.

Diese Entwicklung wirkte sich in der Vergangenheit auch stark auf die Nachfrage nach Wohnbauland in Rothenburg ob der Tauber aus. In den Ortsteilen der Stadt Rothenburg ob der Tauber wird jedoch vorrangig nur für die ortsansässige Bevölkerung Wohnbauland geschaffen.

In der Sitzung am 24.06.2010 beschloss der Stadtrat Rothenburg ob der Tauber die Aufstellung des Bebauungsplans XX Leuzenbronn im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, weil davon ausgegangen wurde, dass es sich um eine Abrundungsfläche handelt. Gemäß geltender Rechtsprechung können auch Abrundungsflächen, welche in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind viele Elemente des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ebenfalls anwendbar (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Umweltbericht ist nicht notwendig.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 BauGB gegeben. Dabei hat sich herausgestellt, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht anwendbar ist. Um auf das reguläre Verfahren umzustellen, wird der Aufstellungsbeschluss geändert. Außerdem muss der Flächennutzungsplan geändert werden, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

1.1 Begründung zur Aufstellung

In der Stadt Rothenburg ob der Tauber, Ortsteil Leuzenbronn, wird zurzeit die Dorferneuerung durchgeführt. Bei den zahlreichen Bürgerbeteiligungen wurde immer wieder das fehlende Bauplatzangebot für junge, ortsansässige Leuzenbronner bemängelt.

Der Mangel ist zutreffend, zur Sicherstellung einer zukunftsorientierten Dorfentwicklung gehört ein größtmäßig dem Bedarf und der Dorfstruktur angepasstes, kleines Angebot an Wohnbauflächen.

1.2 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke
- die Durchführung evtl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die Erschließung sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan besteht aus dem zeichnerischen Teil (Planteil) und dem Textteil. Weiterhin ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

1.3 Zweck des Grünordnungsplanes

Gemäß Art. 3 BayNatSchG ist ein Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes aufzustellen. In vorliegender Planung ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Bei Bebauungsplänen, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind, muss über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder Ersatz hierfür befunden werden. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über ökologische Festsetzungen, die in die Bebauungspläne übernommen werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für den **Bebauungsplan** bilden:

- | | |
|---|---|
| das Baugesetzbuch (BauGB) | in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 BGBl. I S. 3316 |
| - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 BGBl. I S. 466 |
| - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV) | in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58 |
| - Bayerischen Bauordnung | in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 GVBl. S. 433, zuletzt geändert am 14.08.2007, GVBl. S. 588 |

Die rechtlichen Grundlagen für den **Grünordnungsplan** bilden:

- Artikel 3 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen als Bestandteil von Bebauungsplänen.
- Artikel 3 Abs. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) regelt die Planinhalte.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet liegt im östlichen Randbereich des Ortsteils Leuzenbronn und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt, eine kleine Fläche (westlicher Bereich) ist gärtnerisch genutzt. Die vorgesehene Erschließungsstraße wird außerhalb des Gebiets als Wirtschaftsweg weitergeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- Norden: Südseite Flst.Nr. 203/0, 22/0, 29/0
- Osten: Flst.Nr. 204/0, 206/0, 207/0
- Süden: Nordwestseite Flst.Nr. 53/0, 54/0, 207/0
- Westen: Südwestseite Flst.Nr. 53/0, 31/3, 22/0

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke Flst.Nr. 55/0, 206/1, 206/2, 206/3, 206/4, 206/5, 207/2 und 207/3 sowie Teilflächen der Flst.Nr. 53/0, 204/0 und 205/0 der Gemarkung Leuzenbronn.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Planteil.

3. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

3.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den **Landesplanungsgesetzen** der Bundesländer verwirklicht und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorgegeben.

In Bayern gilt hier das Landesentwicklungsprogramm von 2006.

Diese räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von **Regionalplänen** erstellt.

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber ist laut Regionalplan als Mittelzentrum (zentraler Ort der mittleren Stufe) eingestuft. Dabei soll die Stadt die zugeordneten überörtlichen Funktionen vorrangig erfüllen.

Die Regionalplanung dient als Leitlinie für die 1. Stufe der örtlichen Bauleitplanung der Gemeinden, nämlich dem **Flächennutzungsplan**.

3.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Jahr 1998 ausgearbeitet (genehmigt: 18.04.1999, Rechtskraft: 20.05.1999).

Der Landschaftsplan ist in den FNP integriert. Im gültigen FNP der Stadt Rothenburg ob der Tauber ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzung und Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Der FNP wird parallel im vereinfachten Verfahren geändert.

3.3 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist im Wesentlichen dadurch geprägt, dass Maßstäblichkeit zur Ortsstruktur, Verhältnis von Baumasse und Baukörper sowie damit zusammenhängende, private Grünflächen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Höhenentwicklung, Dachformen sowie Erschließungsanlagen und Randeingrünung wurden der vorhandenen Dorfstruktur angepasst.

4. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

Als Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wobei keine Reihenhausergruppen, sondern nur Einzelhäuser geplant sind.

Das Plangebiet hat einen niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Teile der Wohnbaugrundstücke sind als Bestand im Plangebiet enthalten.

Die jeweiligen Festsetzungen sind dem Planteil im Detail zu entnehmen.

5. Integrierter Grünordnungsplan

5.1 Allgemeines

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels integriertem Grünordnungsplan erforderlich. Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen als Bestandteil von Bebauungsplänen. In Art. 3 Abs. 3 sind die Inhalte von Grünordnungsplänen festgelegt. Das Baugesetzbuch regelt vor allem in § 9 Fragen, die den Grünordnungsplan (GOP) betreffen.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 8a ff. und in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft geregelt. Diese naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 geht erstmals in § 1a auf umweltschützende Belange konkret ein.

Als Eingriffs-/ Ausgleichs - Bilanzierung wird die Kompensation eines Eingriffes in Natur und Landschaft durch ein konkret anstehendes Bauvorhaben bezeichnet.

Die Verpflichtung zur Eingriffs-/ Ausgleichs – Bilanzierung ergibt sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG). Neben dem Abwägungsgebot ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gewichtiger Bestandteil der Bauleitplanung.

Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Folgen des Eingriffes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Grünordnungsplan muss begründet und dargestellt werden, ob und in welchem Umfang die Realisierung des Bebauungsplanes einen Eingriff in die Natur und Landschaft vornimmt und welche Maßnahmen zu dessen Minderung vorgesehen sind.

5.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen in der Gestalt oder Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Diese gesetzliche Definition stellt nicht auf eine Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter, sondern auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt und auf das Landschaftsbild ab.

Schutzgüter:	Flora
	Fauna
	Boden
	Wasser
	Klima
	Luft

Ein Bebauungsplan, dessen Zweckbestimmung in der Ausweisung oder Erweiterung von Bauflächen liegt, bereitet stets einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Als Eingriff im engeren Sinne gelten hier die neuen Baumassen, Flächenversiegelungen, Verkehrswege sowie die Beseitigung von Gehölzen, Wiesen oder Wasserläufen.

Auch Veränderungen der Bodenstrukturen und größere Erdbewegungen stellen Eingriffe dar.

5.3 Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen wird der Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 in der ergänzten Fassung herangezogen.

Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen:

- Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
- Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Bestandserfassung und –bewertung; Darstellung möglicher Auswirkungen)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung.

Arbeitsschritte im Regelverfahren:

- Erfassung und Bewertung des Bestandes
- Ermittlung des Eingriffs sowie Vermeidungsmöglichkeiten
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- Auswahl geeigneter und sinnvoller Ausgleichsflächen
- Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen

Das vereinfachte Verfahren kommt dann zur Anwendung, wenn die Planung so gestaltet wird, dass aufgrund einer wirksamen Vermeidung kein weiterer Ausgleichsbe-

darf entsteht. Das vereinfachte Verfahren beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen würde.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

0. Planungsvoraussetzungen

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

1. Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a Bay-NatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchführung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (vgl. Liste 2 und 3a des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (vgl. Liste 2 und 3a des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasserschicht) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auen-schutz) bleiben unberührt.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenzüge/Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ortsrandeingrünung - vgl. Liste 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Da für den Bebauungsplan XX Leuzenbronn der Stadt Rothenburg ob der Tauber alle Punkte der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ zutreffend sind, kann die Eingriffsregelung nach dem vereinfachten Vorgehen behandelt werden.

Es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5.4 Grünordnerische Konzeption und Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Grünordnung unterschiedliche Maßnahmen durch textliche Festsetzungen und Darstellungen im Planteil festgeschrieben.

5.4.1 Siedlungsökologische Aspekte

Der Grünordnungsplan berücksichtigt folgende siedlungsökologische Aspekte zur Begünstigung der Umwelt- und Wohnsituation.

Abflussminderung von Oberflächenwasser

Begünstigung der Versickerung durch Rasenpflaster oder Drainpflastersteine sowie wassergebundene Befestigungen.

Befestigungen und Beläge

Die Ausbildung der Beläge ist abzustufen in:

- Asphaltbeläge in Fahrbahnbereichen
- wasserdurchlässige Pflasterbeläge in Nebenflächen, Stellplätzen und Garagenhöfen

Maßnahmen zur Schaffung von Arten - und Erlebnisvielfalt durch Neuanpflanzung von Bäumen (Laubgehölzen) und Sträuchern im privaten Bereich gemäß den Mindestfestsetzungen laut Textteil. Die standörtlichen Bedingungen werden durch die Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölzarten berücksichtigt. Dies ist auch bei Ansaaten und Staudenpflanzungen zu beachten. Auf immergrüne, standortfremde Gehölze und Nadelgehölze ist im Interesse der heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie des gesamten Siedlungsbildes zu verzichten. Anpflanzung von Kletterpflanzen an Mauern und Wänden wird empfohlen.

5.4.2 Pflanzmaßnahmen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf dem Grundstück sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Eingrünung der Grundstücke zur freien Landschaft hin ist mit einer Hecke vorzunehmen unter Verwendung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Pflanzliste. Unterhalt und Pflege der Gehölze ist im Pflanzgebot mit eingeschlossen.

Die vorgesehenen privaten Grünflächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, Abs. 1a Satz 1 BauGB als Pflanzgebot festzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen hat nach § 135a Abs. 1 BauGB der Vorhabensträger (also der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer) durchzuführen.

Dem Eingriffscharakter des Bebauungsplanes folgend, müsste die Ausgleichsmaßnahme eigentlich bereits mit dessen Inkrafttreten umgesetzt sein. Abweichend hiervon wird man dies jedoch aus praktischen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt fordern, spätestens jedoch nach Fertigstellung der Eingriffsmaßnahme (Gebäude).

Gemäß dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kann der Ausgleich auf dem Baugrundstück selbst erfolgen. Hierfür kommen Festsetzungen für eine ökologisch wirksame Gestaltung der Freiflächen, vor allem etwa durch Bepflanzung in Betracht. Die Vorteile eines Ausgleichs auf dem Baugrundstück bestehen darin, dass die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche feststeht, die Ausgleichsfläche nach dem Verursacherprinzip durchsetzbar und auch die Kostenerstattung eindeutig ist.

Es sind die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch insbesondere zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

- Gehölze bis 2 m Höhe : Mindestabstand 50 cm von der Grenze
- Gehölze über 2 m Höhe: Mindestabstand 2 m von der Grenze
- Gehölze über 2 m Höhe angrenzend an landwirtschaftliche Grundflächen: Grenzabstand mind. 4 m

Der Abstand ist die kürzeste Verbindung zur Grenze. Er wird gemessen bei Bäumen von der Mitte des Stammes, bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes. Maßgeblich ist dabei immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb aus dem Boden tritt.

Für die Bauflächen mit Pflanzgebot werden nachstehend genannte Baum- und Straucharten vorgeschlagen.

Pflanzliste

Vorgeschlagene Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume (Hochstamm)	

Vorgeschlagene Straucharten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. Erschließung, Technische Infrastruktur

Erschließung: Straße	Die <u>Anbindung</u> des Baugebiets erfolgt über ein kleines, auszubauendes Teilstück eines vorhandenen Wirtschaftsweges an die Rothenburger Straße. Das Gebiet selbst wird durch zwei kleine Stichstraßen mit Wendepplatten erschlossen. Entlang der Rothenburger Straße ist auf der Westseite ein Grünstreifen, auf der Ostseite ein Grünstreifen, Gehsteig und vier Parkplätze vorgesehen.
Erschließung: Abwas-	Das Baugebiet wird im Trennsystem <u>entwässert</u> und ist an

ser/Wasser	die Ortskanalisation angebunden. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Entwässerungssatzung – EWS) auszuführen. Gegen Rückstau des Abwassers hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen, die Stadt Rothenburg ob der Tauber haftet nicht bei Rückstauschäden. Drainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
Immissionsschutz:	Das neue Baugebiet liegt abseits <u>lärmintensiver</u> Straßen oder Einrichtungen.
Bodenordnung:	Die vorhandenen Grundstücke bedürfen der Neugliederung gemäß Bebauungsplan.

7. Umweltprüfung

Es wird vollinhaltlich auf den Umweltbericht vom 08.07.2011 „Umweltbericht für den „Bebauungsplan XX – Leuzenbronn“ der Stadt Rothenburg ob der Tauber verwiesen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

8. Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll bis Ende des Jahres 2010 abgeschlossen werden.

9. Zusammenfassung

Das durch den Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt am Ortsrand des Ortsbereiches Leuzenbronn.

Kenntnisse über besondere Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten liegen nicht vor. Der Boden erreicht teilweise Bedeutung als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen und als Puffer- und Filtermedium. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bezüglich der Schutzgüter „Klima / Luft“, „Orts- / Landschaftsbild“ sowie „Sach- und Kulturgüter“ finden durch die geplante Baumaßnahme keine negativen Umweltauswirkungen statt bzw. können Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen wie Eingrünung des Bauplatzes ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003, ergänzte Fassung herangezogen.

Notwendige Kompensationsmaßnahmen können danach auf der Fläche erfolgen und müssen nicht auf externen Flächen durchgeführt werden (vgl. integrierter Grünordnungsplan).

Zusammenfassend ist somit zu sagen, dass durch die Planung nur geringe Beeinträchtigungen in die untersuchten Schutzgüter stattfinden. Diese können durch die oben beschriebenen Maßnahmen weitgehend kompensiert werden bzw. es entstehen sogar zusätzliche positive Faktoren für das Gebiet.

Aus den genannten Gründen ist als Ergebnis festzustellen, dass bei Abwägung aller Kriterien die Ausweisung des Wohngebiets an der vorgesehenen Stelle von der Lage

und vom Umfang her richtig ist und einen wichtigen Schritt für eine zukunftsorientierte Dorfentwicklung darstellt.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 30.09.2011

Walter Hartl
Oberbürgermeister

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 19.08.2010 bis 10.09.2010 sowie der regulären Beteiligung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 20.07.2011 bis 22.08.2011:

1. Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
2. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Ansbach
3. Staatliches Bauamt, Ansbach
4. Wasserwirtschaftsamt Ansbach
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmal, Nürnberg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmal, München
7. Vermessungsamt Ansbach
8. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
9. Amt für Landwirtschaft und Forsten, Dienststelle Rothenburg o. d. T.
10. Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Nürnberg
11. Deutsche Post AG, Nürnberg
12. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Nürnberg
13. Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
14. Oberfinanzdirektion, Nürnberg
15. Bayerischer Bauernverband, Ansbach
16. Landratsamt Ansbach, Abteilung 7, Gesundheitsamt, Ansbach
17. Landratsamt Ansbach, SG 64 (Untere Naturschutzbehörde), Ansbach
18. Landratsamt Ansbach, SG 64 (Untere Immissionsschutzbehörde), Ansbach
19. Evangelische Kirchengemeinde Leuzenbronn, Rothenburg o.d.T.
20. Kath. Pfarramt, Rothenburg o.d.T.
21. Städtische Werke, Rothenburg o.d.T.
22. N-ERGIE, Nürnberg
23. Freiwillige Feuerwehr Rothenburg o.d.T.
24. Stadtheimatpfleger Hr. Eduard Knoll, Rothenburg o.d.T.
25. Naturpark Frankenhöhe, Ansbach
26. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ansbach, Ansbach
27. Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Nürnberg
28. Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim

Beteiligte Nachbargemeinden:

1. Gemeinde Gebsattel
2. Gemeinde Insingen
3. Gemeinde Neusitz
4. Gemeinde Steinsfeld
5. Stadt Creglingen
6. Stadt Schrozberg
7. Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst

Im Hause, d.h. **intern** wurden beteiligt:

Ref. II/2, Ref. III/4, Ref. II/3 Ref. IV/3