# STADT RÖTTINGEN | „KAPELLENBERG“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Würzburg

Begründung mit Umweltbericht
zum Vorentwurf
vom 22.02.2021

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

## PLANUNGSTRÄGER

Stadt Röttingen
Marktplatz 1
97285 Röttingen

Vorentwurf: 22.02.2021

## ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

# INHALT


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans | 5 |
| 2 | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 6 |
| 2.1 | Rechtliche Grundlagen | 6 |
| 2.2 | Übergeordnete Planungsvorgaben | 6 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 2.4 | Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung | 8 |
| 2.5 | Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen | 11 |
| 3 | Inhalte der Planung und Planungsrechtliche Festsetzungen | 13 |
| 3.1 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 3.3 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 3.4 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 16 |
| 3.5 | Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO | 17 |
| 3.6 | Erschließung, Verkehrsflächen | 20 |
| 3.7 | Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser | 22 |
| 3.8 | Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz, Brandschutz | 23 |
| 3.9 | Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung | 24 |
| 4 | Flächenbilanz | 26 |
| 5 | Umweltbericht | 27 |
| 5.1 | Vorbemerkungen | 27 |
| 5.2 | Inhalte und Ziele des Bauleitplans | 27 |
| 5.3 | Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung | 28 |
| 5.4 | Standort- und Planungsalternativen | 29 |
| 5.5 | Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen | 30 |

5.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens 32
5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 33
5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 47
5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 57
5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) 57
5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 58
6 Hinweise zum Aufstellungsverfahren 61
7 Quellen- und Literaturverzeichnis 62
Abbildungsverzeichnis 64
Tabellenverzeichnis 64
Anlagen 65

# 1 ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenberg“ ist die Absicht der Stadt Röttingen, nach einer vergleichenden Gegenüberstellung der Potenzialflächen für Wohnbebauung im Stadtgebiet, im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ im Stadtgebiet Röttingen - vorrangig die bestehenden und im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen am Kapellenberg durch eine maßvolle Arrondierung zu ergänzen, um so dem örtlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die nächsten zehn bis 20 Jahre nachzukommen.

Die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken erstreckt sich demnach auf die im östlichen Anschluss an die Wohnbebauung am Akazienweg liegenden Freiflächen, die von Westen aus erschlossen werden können und eine schonende und maßvolle Einbindung in die exponierten Hanglage sicherstellen.

Die Bebauung soll sich dabei weitestgehend am umliegenden Bestand orientieren und sich damit harmonisch in das Ortsbild einfügen, sodass auch Sichtbeziehungen zwischen dem oberhalb befindlichen Käppele und dem Taubertal nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Um die planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung zu erfüllen, wird die Bebauungsplanerweiterung und –änderung mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht einschließlich der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange aufgestellt.

# 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Röttingen hat am 06.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenberg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB öffentlich bekannt gegeben.

## 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)

## 2.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (Region 2) (RP). Diese sind in der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Röttingen benannt, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Kap. 4 der Begründung zur 6. Flächennutzungsplanänderung).

*Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereich, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2019*

Die Ausweisung des Baugebietes berücksichtigt die übergeordneten Planungsvorgaben einer flächensparenden Siedlungsentwicklung: Das geplante Wohngebiet wird in direktem Anschluss an bestehende Wohnbauflächen, die unmittelbar im Westen an das Planungsgebiet angrenzen, ausgewiesen. Außerdem mündet das Erweiterungsgebiet im Süden in eine innerörtliche Erschließungsstraße („Akazienweg“). Die Ausweisung des Baugebietes an diesem bereits siedlungsstrukturell geprägten Standort trägt dadurch zu einer kompakten Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bei und setzt die Ergebnisse der vergleichenden Gegenüberstellung der Potenzialflächen für Wohnbebauung im Stadtgebiet im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung im Stadtgebiet Röttingen Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ um (vgl. Kap. 2.4 sowie in der Begründung zur Flächennutzungsplan Kap. 4 und 5). Nach dieser sind vorrangig die bestehenden und im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen am Kapellenberg durch eine maßvolle Arrondierung zu ergänzen.

Insgesamt entspricht die Planung somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

*Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2019/ Stadt Röttingen 1996*

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Röttingen (Stand 4. Änderung, Fassung vom 05.01.1996) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die südliche Teilfläche des Plangebiets ist bereits als Wohnbaufläche mit Eingrünung dargestellt (vgl. Abb. 2). Im Bebauungsplan sollen im gesamten Plangebiet Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen im nördlichen Bereich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## 2.4 Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung

Weitere Zielvorgaben für die landschaftliche Entwicklung ergeben sich aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Würzburg. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturraums „Tauberland“ (129) in den südlichen Grenzbereichen des Landkreises Würzburg, in dem sich zum großen Teil das Stadtgebiet von Röttingen befindet. Auf-

grund der naturschutzfachlichen Bedeutung ist das Taubertal mit seinen Nebentälern bei Röttingen auch als Schwerpunktgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den bedeutenden Lebensräumen mit ihren hochwertigen Strukturen, die auch das Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ maßgeblich bestimmen. Diese sind u. a. die strukturreichen Hänge mit Streuobst, Magerrasenresten, Magerwiesen, Heckenkomplexen, Gebüschen, teilweise auf ehemaligen Weinbergen mit typischen Steinriegeln beidseits der Tauber und am westexponierten Rippachhang. Für das Plangebiet relevante Ziele und Maßnahmen des Schwerpunktgebietes sind u. a. Erhalt und Wiederherstellung offener Magerstandorte, strukturreicher Weinberge, Heckenkomplexe, großflächiger Streuobsthänge, warmer Waldsäume und naturnaher Laubmischwälder auf den Hangbereichen. Dies ist für die Suche nach Ausgleichsflächen und die Festlegung des Kompensationsziels von Bedeutung.

Das Plangebiet befand sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ gem. Verordnung vom 06. April 1990. Siedlungsbezogene Entwicklungen sind durch das, zum Teil bis an die Bebauung reichende Landschaftsschutzgebiet, eingeschränkt. Im Jahr 2016 fand deshalb eine Prüfung und Bewertung des Landschaftsraums im Stadtgebiet Röttingen statt, in dessen Rahmen die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes anhand der aktuellen rechtlichen Zielvorgaben und landschaftlichen Eigenschaften überprüft und Teilräume nach den definierten Schutzkriterien neu bewertet wurden (vgl. Stadt Röttingen/ arc.grün 2018). Auf Grundlage dessen wurde im Jahr 2019 eine Neuabgrenzung des Schutzgebiets vorgenommen, in deren Zuge die Fläche am Kapellenberg, da sie aufgrund ihrer Nutzung und Strukturen nicht den Schutzkriterien des Landschaftsschutzgebiets entspricht, herausgenommen wurde (s. Verordnung des Landratsamtes Würzburg vom 28.05.2019 zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ in den Gemarkungen Aub, Baldersheim, Burgerroth, Bieberehren, Buch, Klingen, Röttingen, Strüth, Aufstetten, Tauberrettersheim und Riedenheim, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landkreises Würzburg vom 03. Juni 2019, Nummer 13). Als eine Option für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet stellt das Plangebiet eine mittelfristige Entwicklungsoption dar. Angesichts der sensiblen Lage des Plangebiets auf der Hangschulter des Kapellenbergs Richtung

Käppele und im Sichtfeld von diesem in das Taubertal mit der Altstadt von Röttingen ist die geplante Siedlungsentwicklung in jedem Fall in besonders verträglicher Weise vorzusehen.

Darüber hinaus sind Schutzgebiete gemäß §§ 23 ff. BNatSchG, kartierte Biotope bzw. gesetzlich geschützte Biotope oder Bau- und Bodendenkmäler wie folgt von der Planung betroffen:

Die ausgeprägten Hecken- und Gehölzstrukturen entlang der bestehenden Wege in den Randbereichen sind als lokal bedeutsame Biotope kartiert (Bayerische Biotopkartierung, Biotop 6425-0019, Gebüsche und Halbtrockenrasen am „Langenberg“ nördlich Röttingen, Teilflächen-Nr. 1 und 2).

Die hochwertigen Lebensräume der Täler, Hanglagen und Waldgebiete in Röttingen sind durch Schutzgebiete des europäische Netzes Natura 2000 geschützt. So befindet sich das nördliche Plangebiet innerhalb des Vogelschutzgebiets „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ (DE6425471). Dieses legt u. a. seinen Schwerpunkt auf den Erhalt des Flusstals der Tauber mit seinen steilen, biotop- und strukturreichen Muschelkalkhängen. Besonders prägende Merkmale der Hanglagen zeichnen sich durch die historischen Steinriegellandschaften auf den ehemaligen Weinberglagen ab, die nun von hochwertigen Mager- und Trockenrasen mit Streuobst- und Heckenstrukturen unterlegt sind. Dieser Komplex aus Lebensraumstrukturen ist für eine Vielzahl von Vogelarten, wie Eisvogel, Grauspecht, Halsbandschnäpper, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe und Schwarzspecht von besonderer Bedeutung.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets grenzt außerdem das Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren“ (DE6425372), zu dem auch das Nebental der Rippach mit seinen Hanglagen zuzuordnen ist, an. Schutz- und Erhaltungsziele sind hier u. a. der Erhalt und die Wiederherstellung der naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien sowie der Erhalt der mageren Flachland-Mähwiesen in einem kleinteiligen Nutzungsmosaik. Die Einhaltung der Anforderungen des europäischen Netzes Natura 2000 wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis bewertet, dass das Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen des Schutzgebiets verträglich ist (vgl. FFH-Verträglichkeitsabschätzung, Anhang 2). Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Weiterhin verläuft östlich entlang des Plangebiets der Kreuzweg zum Käppele; die einzelnen Stationen sind als Baudenkmäler geschützt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf eine im Einklang mit der beabsichtigten Nutzung mögliche Mindestdurchgrünung und eine Einbindung in die umgebende Landschaft sowie eine angemessene Höhenentwicklung geachtet. Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß der Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms entwickelt.

## 2.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapellenberg“ mit einer Größe von ca. 2,96 ha befindet sich im Nordosten der Stadt Röttingen (vgl. Abb. 1). Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an bereits bebaute Flächen (Wohngebiete) und den „Akazienweg“ an. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Straße „Am Kapellenberg“ mit begleitenden Baum- und Heckenstrukturen begrenzt; nördlich grenzen Gehölzstrukturen und landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- im Westen vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinterer Laubberg“ mit den Wohnbaugrundstücken mit den Fl.Nrn. 8426/5, 8426/4, 5615/5, 5615/4, 5615/3 sowie vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laubbergsteige, Bauteil 2“ mit den Wohnbaugrundstücken mit den Fl.Nrn. 5612, 5603/1, 5598/2, 5596/2, 5593 und 5617 (Akazienweg)
- im Norden von den landwirtschaftlichen Grundstücken mit den Fl.Nrn. 8426/3 und 8428
- im Osten durch das landwirtschaftliche Flurstück mit der Fl.Nr. 8427 sowie den jeweils nördlichen Teilflächen der Fl.Nrn. 5560, 5559, 5558 und 5556 sowie dem landwirtschaftlichen Flurweg mit der Fl.Nr. 5570/2
- im Süden vom Wohngrundstück mit der Fl.Nr. 5567 sowie der südlichen Teilfläche des landwirtschaftlichen Flurwegs mit der Fl.Nr. 8426/2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 8426, 5562, 5560T, 5556T, 5558T, 5559T (Acker), 5564 (Gehölzstruktur), 5566 (Extensivgrünland), 8090, 8426/2 (landwirtschaftlicher Weg mit begleitenden Hecken-

strukturen) und 5567/1T („Akazienweg“).

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 286,5 m ü.NN und 316,5 m ü.NN. Der tiefste Punkt im Gelände befindet sich im Südwesten des Gebiets im Bereich des „Akazienwegs“, der höchste Punkt im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets. Das Gelände fällt von Norden bzw. Nordosten nach Westen bzw. Südwesten stark ab.

Das Gebiet wird über den Ausbau des Wirtschaftswegs bzw. eine neue Erschließungsstraße an den „Akazienweg“ angebunden, welcher im weiteren Verlauf im Süden über die Straßen „Am Kapellenberg“ und die „Gartenstraße“ an die Staatsstraße St2268 („Würzburger Straße“) anbindet.

# 3 INHALTE DER PLANUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 3.1 Städtebauliches Konzept

Um unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauung und Erschließung des Planungsgebiets „Kapellenberg“ aufzuzeigen, wurden hierfür zunächst unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung, die verfügbare Fläche unter den Gesichtspunkten

- flächensparendes, ressourcenschonendes und verdichtetes individuelles Wohnen
- hohe Wohn- und Freiraumqualität
- kostengünstiges Bauen
- kompakte Bauweise
- Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

baulich zu entwickeln, verschiedene Konzepte ausgearbeitet.

Vorgesehen ist eine Bebauung des Plangebiets mit ca. 27 Einzel- oder Doppelhäusern; es sind auch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser möglich. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Erschließungsstraße, die im Süden an den „Akazienweg“ anbindet, im Norden in einer Wendeanlage mündet und nach Osten zwei kurze Stichstraßen aufweist (vgl. Abb. 3). Angesichts der Hanglage wurde der Verlauf der Erschließungsstraße optimiert, sodass die ausnahmsweise zulässige Höchstlängsneigung der RASt 06 mit 12 % eingehalten und gleichzeitig eine Minimierung der erforderlichen Geländeeinschnitte sowie der voraussichtlichen Erschließungskosten erzielt werden kann.

Gleichzeitig wird durch die Beschränkung der Bauflächen bis zu dem Verlauf der Höhenlinie von 310 m üNN gewährleistet, dass die Sichtbeziehungen zum Käppele (bei ca. 321 m üNN) gewahrt bleiben. Die im Plangebiet verlaufenden Heckenstrukturen werden im Rahmen der Erschließung des Baugebiets und der zukünftigen Bebauung in Teilen weichen müssen, jedoch erfolgt neben dem größtmöglichen Erhalt der Grünstrukturen eine langfristige Ergänzung landschaftstypischer Vegetationsstrukturen und des linearen Biotopverbundes entlang der Hangkante durch gezielte Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen am „Kapellenberg“. Hierdurch ist das Wohngebiet umfassend eingegrünt und eine hohe Wohnumfeldqualität gewährleistet. Gleichzeitig wird eine landschaftsgerechte Einbindung der beabsichtigen Wohnbebauung am Oberhang, unterhalb des Käppeles erzielt.

*Abb. 3: Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2021*

## 3.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen und entspricht somit dem geplanten Charakter des Baugebiets und greift gleichzeitig die Festsetzung der angrenzenden Bebauungspläne auf.

Die Festsetzung entspricht in einem Großteil des Plangebiets nicht der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Ausgeschlossen werden im Bebauungsplan die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Damit wird der Lage des Planungsgebietes in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld am Stadtrand Rechnung getragen. Die Ansiedlung frequenzbringender Nutzungen würde zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Bebauung führen und die beabsichtigte Einbindung in die städtebaulichen Strukturen und vorhandenen Nutzungen sowie in die Landschaft gefährden.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Da die geplante Bebauung den Übergang zur freien Landschaft bildet, liegt die zulässige Grundflächenzahl etwas unterhalb des Höchstwertes des § 17 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im allgemeinen Wohngebiet, u. a. angesichts des erhöhten Stellplatzbedarfs auf den Privatgrundstücken (2 Stellplätze pro Wohneinheit), die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen u. a. von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Unter Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand und am Hang des Kapellenbergs kann hierdurch eine optimale Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet werden. Auch auf kleinen Grundstücken kann ausreichend Wohnraum geschaffen und damit sowohl ein Beitrag zum ressourcenschonenden als auch zum kostengünstigen Wohnen geleistet werden. Die Dichte im Plangebiet ist damit nicht höher als in der Umgebung.

Die Höheneinstellung der Bebauung wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern und der maximal zulässigen Gesamthöhe geregelt, jeweils bezogen auf das mittlere Niveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden neuen öffentlichen Erschließungsfläche auf der jeweiligen Grundstücksbreite: Beträgt das Niveau der zukünftigen Erschließungsstraße an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen eines beispielhaften Grundstücks 303 m üNN und 305 m üNN, ist hieraus der Mittelwert zu bilden und als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe für dieses Grundstück heranzuziehen (in diesem Beispiel somit 304 m üNN). Das ermittelte mittlere Straßenniveau ist in den Antragsunterlagen darzustellen. Die Festsetzung erfolgt,

um ein einheitliches Einfügen und eine gleichmäßige Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper in Orientierung an den Geländeverhältnissen zu gewährleisten (vgl. Abb. 4, 5, 6). Gleichzeitig bietet diese Regelung eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung unterschiedlicher Dachformen und -neigungen, ohne städtebauliche Fehlentwicklungen zu bewirken. Im Vergleich mit der vorhandenen Bebauung im Umfeld, die entsprechend der Festsetzungen der Bebauungspläne im Großteil relativ niedrige bergseitige Wandhöhen aufweist, werden durch die nun getroffene Festsetzung höhere Wandhöhen zugelassen. Dies ist erforderlich und auch gewünscht, um auch moderne Bauformen, wie Stadtvillen mit flachem Walmdach oder Gebäude mit Pultdach oder versetztem Pultdach, realisieren zu können. Für diese Bauformen sind wegen deren flachen Dachneigungen Wandhöhen von über 6 m erforderlich.

In Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse - zwei Vollgeschosse sind als Höchstmaß zulässig - wird eine Bebauung mit unterschiedlichen Baustilen ermöglicht und gleichzeitig eine dem Gelände angemessene Höheneinstellung der Gebäude und geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt sowie ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und ein weitgehend einheitlicher Quartierscharakter gesichert, der dennoch große Flexibilität bietet.

## 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt. Diese orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und entspricht der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung. Während im Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen (WA 2) keine Vorgaben gemacht werden und daher auch eine dichtere Bebauung zulässig ist (Häusergruppen), sind im Übergang zur freien Landschaft im WA 1 die künftigen Gebäude entweder als Einzel- oder als Doppelhäuser auszuführen.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden

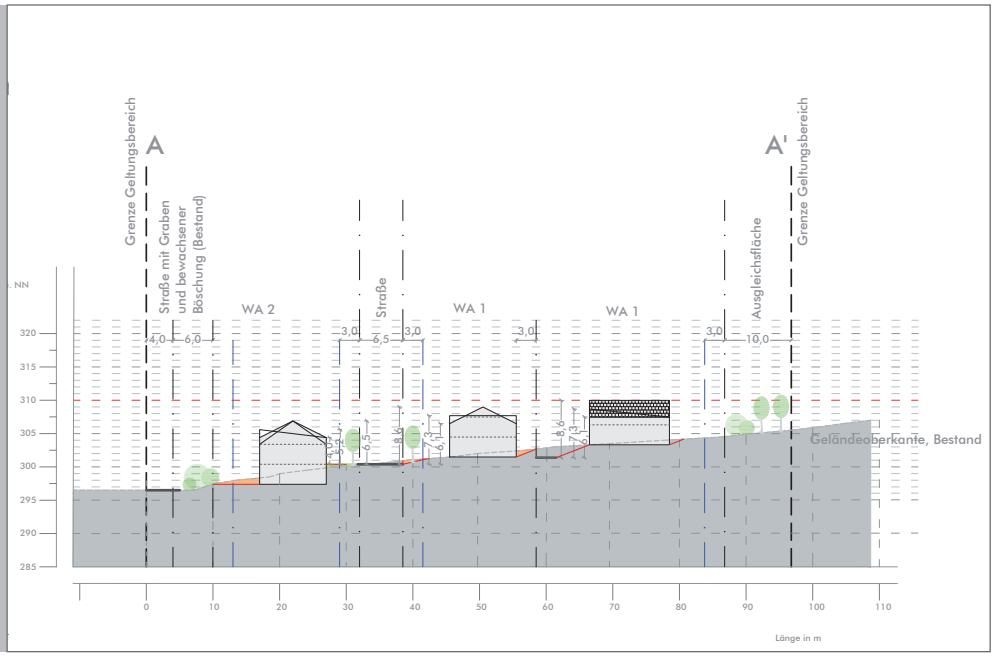



*Abb. 4: Schemaschnitt Höheneinstellung der Gebäude im Gelände, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2021*

gleichzeitig überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgesetzt, die über die geplanten Grundstücksgrenzen der späteren Baugrundstücke hinausgehen. Dadurch kann eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets erhalten werden und ist eine an die tatsächliche Nachfrage angepasste Teilung der Baugrundstücke möglich, bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen werden vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die örtlichen Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt, Flächenverfügbarkeit) für die beabsichtigte Nutzung bestmöglich auszuschöpfen und eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung des Baugebiets zu erhalten, nicht getroffen.

Durch die Festsetzung eines Stauraums zwischen Grundstückszufahrten und Garagen- bzw. Carportzufahrten soll die Verkehrs- und Parksituation im Baugebiet konfliktfrei organisiert werden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird hierdurch beim Be- und Entladen freigehalten sowie eine sichere Ein- und Ausfahrt gewährleistet.

## 3.5 Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Zugunsten einer weitgehenden Flexibilität werden Vorschriften zur baulichen Gestalt lediglich in Bezug auf Dächer, Materialien und Farben, Solaranlagen und Sonnenkollektoren, Gelände-

veränderungen und Einfriedungen getroffen. Diese tragen zu einer angemessenen Einbindung in das bauliche Umfeld und den angrenzenden Landschaftsraum sowie zur Schaffung eines harmonischen Gebietscharakters bei.

Als Dachformen für Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind Sattel-, Walm- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° sowie Pultdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 25° zulässig, ebenso wie Flachdächer. Für dem Hauptgebäude in Größe und Funktion untergeordnete, nicht eigenständig nutzbare Bauteile und Vorbauten, wie bspw. Anbauten, Erker, Balkone, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Dächer sind mit Ziegeln, Dachsteinen und beschichteten Metalldeckungen in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen auszuführen. Auch eine Dachbegrünung ist zulässig. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, einschließlich untergeordneter, nicht eigenständig nutzbarer Bauteile und Vorbauten, sowie von Nebengebäuden, Garagen und Carports bis einschließlich 10 Grad Dachneigung sind ab einer Fläche von 20 m² verpflichtend extensiv zu begrünen (ausgenommen Wintergärten). Darüber hinaus sind, ausgenommen der Hauptgebäude, andere Materialien und Farben zulässig, bspw. Kunststoffeindeckungen.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine kostengünstige Bauweise und leisten im Falle der begrünten Dächern einen Bei-

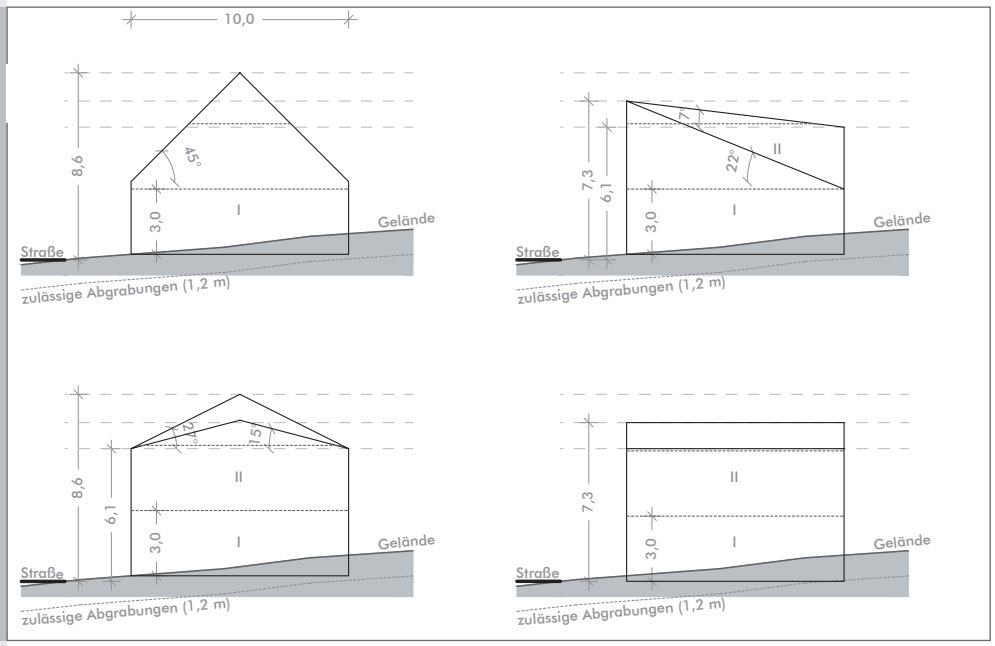



*Abb. 5: Schemaschnitt Gebäude im WA1, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2021*

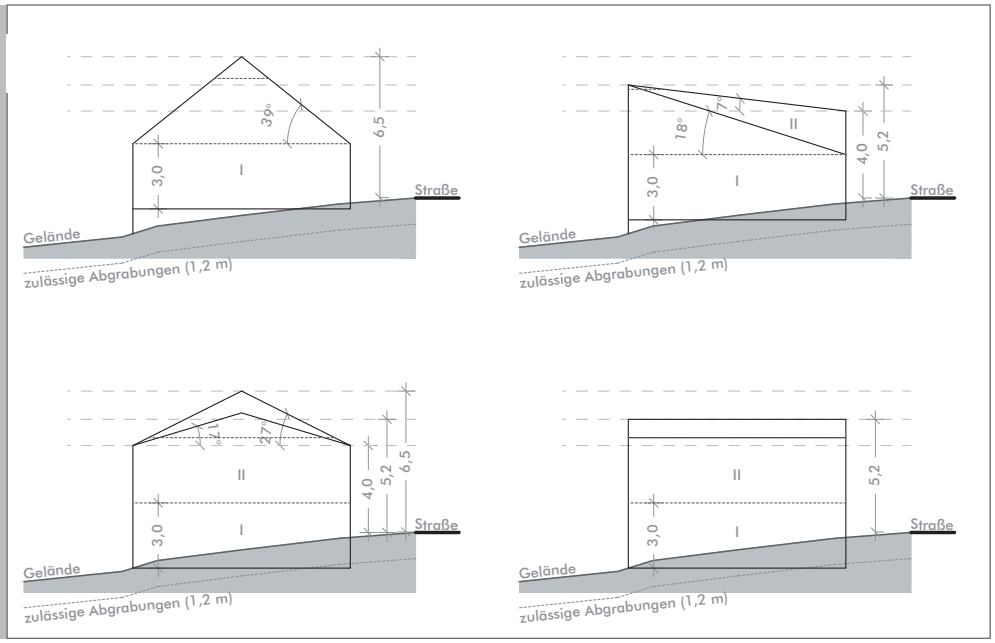



*Abb. 6: Schemaschnitt Gebäude im WA1, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2021*

trag zu einem nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen ebenfalls der Einbindung in die umgebende Bebauung. Sie gewährleisten eine weitgehend dezente Gestaltung der Gebäude, ohne zu enge Bindungen vorzugeben.

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen in oder auf dem Dach von Gebäuden) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet zulässig. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Solaranlagen und Sonnenkollektoren dient der geordneten Nutzung regenerativer Energien und der Vermeidung eines weiteren Eingriffes in den Boden.

In Ermangelung einer städtischen Stellplatzsatzung und abweichend von der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV), die für Einfamilienhäuser einen Stellplatz je Wohnung fordert, wird im geplanten Baugebiet die Anzahl der auf Privatgrund nachzuweisenden Stellplätze auf mindestens zwei baurechtlich und verkehrstechnisch zulässige Stellplätze je Wohneinheit bemessen. Hierdurch kann der öffentliche Straßenraum angesichts der topographisch bedingten relativ beengten Zufahrtssituation vom ruhenden Verkehr der Anwohner entlastet und gleichzeitig die Anordnung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken gesichert werden.

Aufgrund der Neigung des natürlichen Geländes innerhalb

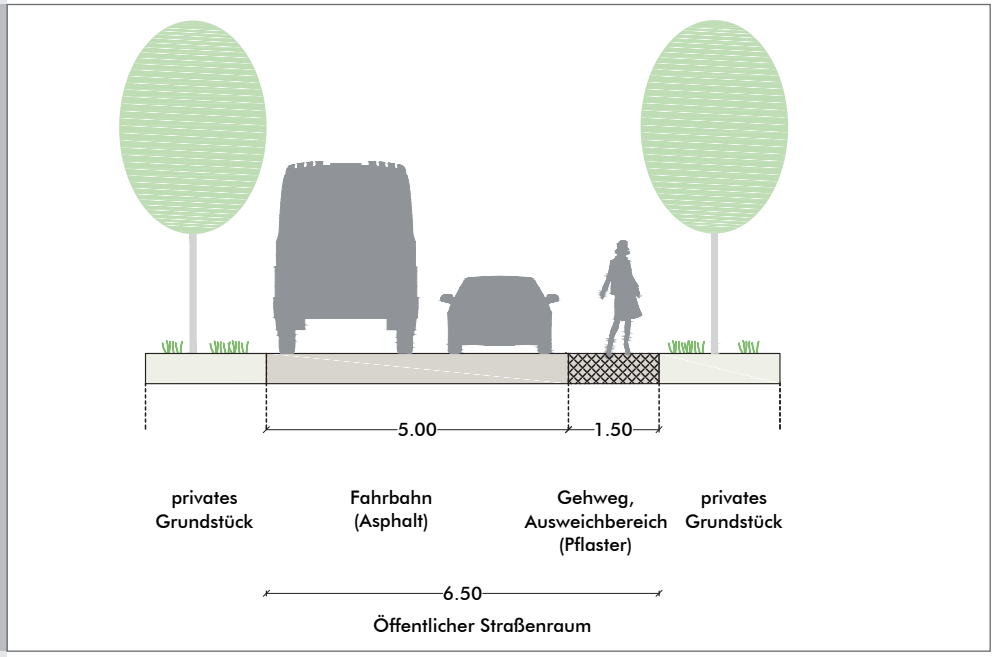



*Abb. 7: Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2020*

des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens Veränderungen des bestehenden Geländes erforderlich (vgl. Abb. 4-6). Durch die Regelung des maximalen Auf- und Abtrages wird diese auf ein landschaftsverträgliches Maß begrenzt.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken sowie der Höhenbegrenzung auf ein ortstypisches, verträgliches Maß.

## 3.6 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Straße „Akazienweg“. Die Anbindung des Planungsgebiets an das gemeindliche Straßennetz wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gewährleistet.

Die geplante Straße (Erschließungsstraße, Kategoriengruppe ES V nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf), Entwurfssituation "Wohnstraße") weist eine Gesamtbreite von 6,5 m auf und könnte sich bspw. - basierend auf gegenseitiger Rücksicht-

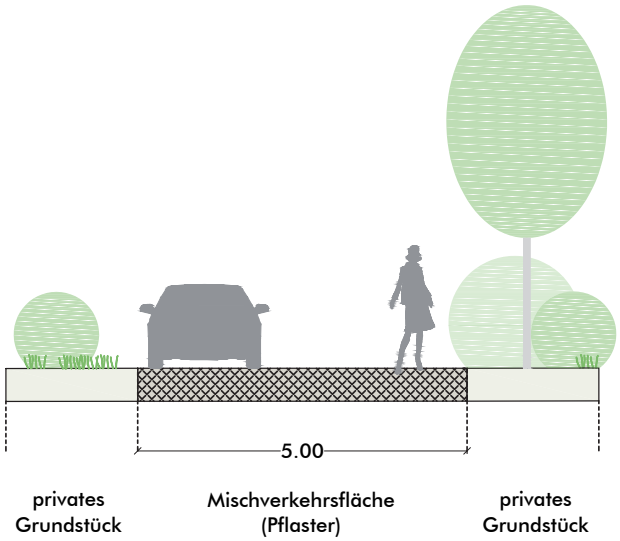



*Abb. 8: Querschnitt der geplanten Stichstraßen, unmaßstäblich*
*Quelle: arc.grün 2020*

nahme der Verkehrsteilnehmer - in einen Gehweg mit einer Breite von 1,5 m sowie eine Fahrbahn mit einer Breite von 5,0 m gliedern (vgl. Abb. 7), was im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren ist. Die beiden kurzen Stichstraßen, durch die jeweils lediglich zwei bzw. vier Grundstücke erschlossen werden, weisen ebenfalls eine Breite von 5,00 m auf (vgl. Abb. 8).

Für den Begegnungsfall Lkw/Pkw ist nach RASt, Bild 17, eine Verkehrsraumbreite von min. 5,00 m und für Pkw/Pkw von mind. 4,10 m bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen erforderlich. Für den Fußgängerverkehr sollte zusätzlich eine Fläche von min. 0,75 m (Fußgänger, 1 Person) zur Verfügung gestellt werden. Die Breiten der Verkehrsflächen sind somit ausreichend dimensioniert. Im Bereich der kurzen Stichstraßen ist kein Begegnungsverkehr PKW-LKW zu erwarten.

Aufgrund der beengten Zufahrtsverhältnisse werden im Straßenraum keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese werden durch ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken bereitgestellt. Ergänzend befinden sich Flächen für Stellplätze im Bereich der Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen sowie im Anschluss an das nordöstliche Baugrundstück.

Die Erschließungsstraße mündet in einem Wendekreis. Dieser ist mit einem Durchmesser von bis zu 22 m ausreichend dimensioniert für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (vgl. Bild 58 der RASt 06).

Damit ist den unterschiedlichen Verkehrsarten Rechnung getragen und eine sichere Erschließung gewährleistet.

## 3.7 Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet wird an die vorhandenen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation) in der Straße „Akazienweg“/„Am Kapellenberg“ angeschlossen. Das Kanalnetz wird durch neue Kanäle im Bereich der geplanten Verkehrsflächen ergänzt.

Um das Plangebiet mit Trinkwasser mit einem ausreichenden Wasserdruck versorgen zu können, ist der Bau eines Druckpumpwerks zur Sicherstellung des erforderlichen Ruhe- und Fließdrucks notwendig (Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, ca. 150 m²). Durch Auslegung des Druckpumpwerks auch für den Löschwasserfall, kann im Plangebiet außerdem auch eine Löschwassergrundversorgung von 48 m³/h sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung in Röttingen ist als Mischsystem aufgebaut. Das gesamte Netz wird derzeit neu überrechnet. Die geplanten Bauflächen werden bei der Berechnung bereits mitberücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt davon abweichend gemäß § 55 WHG im Trennsystem. Häusliches Abwasser aus dem geplanten Wohngebiet kann über einen Kanalanschluss in vorhandene Kanäle eingeleitet werden (Mischwasserkanal DN 300 STZ in der Straße „Am Kapellenberg“). Aufgrund der geringen anfallenden Abwassermenge ist die vorhandene Kanalisation voraussichtlich ausreichend dimensioniert, was im Zuge der derzeit laufenden hydraulischen Überrechnung jedoch noch genauer untersucht wird.

Da sich der Baugrund im Planungsbereich voraussichtlich nicht für eine Versickerung eignet (geotechnisches Gutachten wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen), soll das aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in das nächstgelegene Gewässer, die Rippach, eingeleitet werden. Weil keine freien Trassen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Gewässer verfügbar sind, ist die Verlegung eines Ableitungskanals durch die Straße „Am Kapellenberg“, unter der Staatsstraße St 2268 hindurch erforderlich. Um eine ungedrosselte Einleitung in die Rippach zu verhindern, wird innerhalb des Plangebiets eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt (ca. 300 m²). Innerhalb dieser Fläche wird unterirdisch ein Rückhalteraum mit einem Volumen von ca. 200 m³ hergestellt. Eine Bepflanzung dieser Fläche ist aufgrund des unter-

irdischen Stauraums nicht möglich, jedoch ist eine Nutzung als Parkplatz zulässig.

Zusätzlich sind zur Verringerung der anfallenden Abwassermenge Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung ab einer Fläche von 20 m² zu begrünen sowie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Bedingt durch die Hanglage des Plangebiets besteht die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet in das geplante Baugebiet fließt und ggf. zu Schäden führt. Um diese zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist entlang des östlichen Rands der geplanten Bauflächen ein Graben anzulegen, durch den das von höher gelegenen Flächen zufließende Oberflächenflächenwasser abgeleitet wird (vgl. zeichnerischer Hinweis). Hierzu soll das Wasser ebenfalls in den geplanten Regenwasserkanal und damit in die Rippach eingeleitet werden. Der genaue Verlauf des Entwässerungsgrabens, auch vor dem Hintergrund der Einleitung in den Regenwasserkanal, ist nach Vorliegen des geotechnischen Berichts im Zuge der Erschließungsplanung zu konkretisieren.

## 3.8 Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz, Brandschutz

Eventuelle (Staub-)Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Ackerflächen können aufgrund der Festsetzung von Ausgleichsflächen, welche das Allgemeine Wohngebiet im Westen, Norden und Osten umgeben, ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden. Dennoch vorhandene Immissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Bewohner hinzunehmen, worauf im Bebauungsplan hingewiesen wird.

Da im Plangebiet witterungsabhängig mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sind bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

## 3.9 Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf die örtlichen Standortverhältnisse und der geplanten baulichen Situation abgeleitet. Diese werden im Umweltbericht konkretisiert (vgl. Kapitel 5).

Schwerpunkte der Grünordnung liegen auf der Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens im Westen sowie der gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft. Außerdem wird eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke und Gliederung des Straßenraums sowie die Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, angestrebt.

In der Summe ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Wie zeichnerisch festgesetzt, ist entlang der Hauptachse der neuen Erschließungsstraße je Baugrundstück im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ein klein- oder schmalkroniger Laubbaum in einem Abstand von 1,50 m zur Straßengrenze zu pflanzen; der genaue Standort richtet sich nach den zukünftigen Grundstückszufahrten. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Außerdem sind die Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen auf ein Minimum zu reduzieren. Dies soll zur Vermeidung einer Überwärmung durch großflächig versiegelte oder teilversiegelte Flächen, zur Verbesserung des Kleinklimas und Förderung der Artenvielfalt beitragen.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl, sowie zur dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion und zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (Stör- und

Tötungsverbote) sind Bauzeitenbeschränkungen (Baufeldfreimachung, Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln) zu beachten. Spätestens im Frühjahr vor Baubeginn ist eine Schwarzbrache von Mitte Februar bis Ende August herzustellen, um eine Ansiedlung von Feldbrütern zu vermeiden. Weiterhin sind Baustelleneinrichtung, Lagerflächen und der Baubetrieb sind auf bereits befestigte oder auf geplante Bau- und Verkehrsflächen zu beschränken.

Außerdem wird der Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege sowie privater Freiflächen empfohlen. Zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere sind Einfriedungen sockellos mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Ein ausführliches Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen findet sich im Umweltbericht in Kap. 5.7.2.

Als Ausgleichsflächen, die der Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen, werden dem Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Flächen zum Ausgleich/Ersatz im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB mit einer anrechenbaren Gesamtfläche von ca. 0,82 ha zugeordnet. Diese werden um externe Ausgleichsflächen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in einem Umfang von etwa 0,2 ha ergänzt, welche zum Entwurf des Bebauungsplans festgelegt und verbindlich zugeordnet werden (vgl. Umweltbericht Kap. 5.8.4).

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind als Bestandteil der Planung im Bebauungsplan integriert.

Weitere Inhalte der Grünordnung wie

- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung negativer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

sind im Umweltbericht (s. Kap. 5) behandelt.

# 4 FLÄCHENBILANZ

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

| Geplante Nutzungen im Geltungsbereich | Fläche in ha / Anteil in % | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 1,40 | 47 |
| Verkehrsfläche | 0,47 | 16 |
| Ver-/Entsorgung | 0,05 | 2 |
| Öffentliche Grünfläche | 0,22 | 7 |
| Ausgleichsfläche | 0,82 | 28 |
| **Gesamtfläche** | 2,96 | 100 |

*Tab. 1: geplante Flächennutzungen*

# 5 UMWELTBERICHT

## 5.1 Vorbemerkungen

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen, sowie auf Kultur- und Sachgüter, als auch Umweltfolgen zu prüfen sind.

§ 2a BauGB führte eine generelle Umweltprüfung als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im vorliegenden Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

## 5.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenberg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,96 ha auf den Flurstücken mit den Nrn. 8426, 5562, 5560T, 5556T, 5558T, 5559T, 5564, 5566, 8090, 8426/2 und 5567/1T in der Gemarkung Röttingen.

Innerhalb des geplanten Baugebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (1,4 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die bauliche Dichte des Plangebiets ist demnach nicht höher als in der Umgebung.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten und ergänzenden Pflanzgeboten wird das Baugebiet durchgrünt und in die Landschaft eingebunden. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb des Geltungsbereichs 0,82 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Weitere externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,2 ha werden zum Entwurf des Bebauungsplans festgelegt und verbindlich zugeordnet.

Da das Planungsgebiet unmittelbar an bestehende Wohngebiete im Nordosten Röttingens angrenzt, ist die grundlegende verkehrliche Anbindung (Erschließung) gesichert.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung sind Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 5.3 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden für die Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die zur Verfügung gestellten Informationen und Hinweise werden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Planungsumgriffs werden u. a. ferner herangezogen:

- Regionalplan der Region Würzburg (2)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Röttingen, wirksam mit Bekanntmachung vom 07.11.1996 (4. Änderung für den Ortsteil Röttingen).
- Daten der Biotop- und Artenschutzkartierung, Stand 2019
- Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Würzburg, Stand März 1999
- geologische Karte 1:25.000 und Daten der Bodenschätzung (UmweltAtlas Bayern, BayernAtlasPlus)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2019 (s. Anlage 1)
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA), Stand September 2019 (s. Anlage 2)
- eigene Erkenntnisse durch Ortsbegehung im Juli 2019
- Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ im Stadtgebiet Röttingen (Stadt Röttingen/ arc.grün 2018)

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung bezogen

auf die geplanten Flächennutzungen, die örtliche und naturräumliche Situation und die Funktion des Naturhaushaltes in erster Linie auf

- der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Wasser, Boden)
- dem Schutz des Menschen vor vermeidbaren Lärmbelastungen
- dem Schutz des Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen im weiteren Umgriff des Planungsgebietes.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

## 5.4 Standort- und Planungsalternativen

***Standortalternativen***

Die Prüfung von Standortalternativen auf gesamtstädtischer Ebene wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebiets im Stadtgebiet Röttingen (vgl. Stadt Röttingen/arc.grün 2018) bzw. auf Ebene des Flächennutzungsplans durchgeführt (vgl. Kap. 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

***Planungsalternativen***

Konzept- bzw. Erschließungsalternativen innerhalb des Plangebiets, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechen, wurden in die Planungsüberlegungen einbezogen. So konnten Differenzierungen der geplanten baulichen Nutzungen vorgenommen werden:

- Optimierung der Trassenführung der Erschließungsstraße zur Minimierung der Höchstlängsneigung sowie der erforderlichen Geländeeinschnitte
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Geländeveränderungen zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild

- Erhaltungsgebote und Pflanzgebote zur Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen entlang der Grenze des Geltungsbereichs zur Einbindung in den Landschaftsraum
- Schaffen gliedernder Grünstrukturen und Pflanzgebote zur Durchgrünung des Gebiets und Einbindung in den Landschaftsraum, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Pflanzgebote zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung

## 5.5 Umweltschutzziele und übergeordnete Fachgesetze und Planungen

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Artenschutz und Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 12-16 FFH-Richtlinie, Art. 5 VS-Richtlinie), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Boden- und Denkmalschutzrecht und den in Kap. 5.3 genannten umweltbezogenen Plänen und Dokumenten, wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende Regelwerke und Orientierungshilfen berücksichtigt:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003)
- Hinweise der Obersten Baubehörde zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, Stand 1/2018)

Sonstige Umweltschutzziele ergeben sich aus übergeordneten Planungsvorgaben (vgl. Kap. 2.2), die im Rahmen der Grünordnung und des naturschutzfachlichen Ausgleichs Berücksichtigung finden.

In Kap. 4 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die das Plangebiet betreffenden umweltrelevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungs- und Regional-

plans behandelt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Würzburg formuliert für den Naturraum „Tauberland“ (129) und das Schwerpunktgebiet „Taubertal und Nebentäler bei Röttingen“, in welchem sich das Planungsgebiet befindet, u. a. folgendes naturschutzfachliches Ziel (vgl. auch Kap. 2.4): Erhalt und Wiederherstellung offener Magerstandorte, strukturreicher Weinberge, Heckenkomplexe, großflächiger Streuobsthänge, warmer Waldsäume und naturnaher Laubmischwälder auf den Hangbereichen.

Die ausgeprägten Hecken- und Gehölzstrukturen entlang der bestehenden Wege in den Randbereichen sind als Biotope in der amtlichen Biotopkartierung enthalten. Das nördliche Plangebiet befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebiets „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen“ (DE6425471) mit Schwerpunkt auf den Erhalt des Flusstals der Tauber mit seinen steilen, biotop- und strukturreichen Muschelkalkhängen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets grenzt das Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren“ (DE6425372), zu dem auch das Nebental der Rippach mit seinen Hanglagen zuzuordnen ist, an. Darüber hinaus werden keine weiteren Schutzgebiete oder geschützten Landschaftsbestandteile nach §§ 23-30 BNatSchG durch das Planungsvorhaben berührt.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltgesetz (§§ 51, 53, 76 WHG) sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Jedoch befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets mit dem Kreuzweg zum Käppele Baudenkmäler.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Röttingen ist der Großteil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Teilbereich ist bereits als Wohnbaufläche mit Eingrünung dargestellt. Westlich und südlich grenzen weitere Wohnbauflächen, nördlich und östlich Flächen für die Landwirtschaft an.

## 5.6 Relevante Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden (vgl. Tab. 2). Während anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Form und Umfang des Planungsvorhabens verursacht werden und nach Beendigung der Bauarbeiten bestehen bleiben, sind auch die durch den Baubetrieb vorübergehenden Beeinträchtigungen und Konflikte zu berücksichtigen, die nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu beheben sind. Als nutzungsbedingt bezeichnet werden die durch den Betrieb verursachten anhaltenden Wirkungen auf das Umfeld der Maßnahme.

| Wirkfaktor | Wirkzone, -intensität und -dimension | betroffenes Schutzgut |
|---|---|---|
| baubedingte Projektwirkung | | |
| bauzeitliche Emissionsbelastung | temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Erschließungsstraße („Akazienweg“) durch Bau- und Lieferfahrzeuge<br>Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus | Mensch<br>(Arten, biolog. Vielfalt)<br>Klima/Luft/Klimawandel |
| bauzeitliche Bodenbelastungen und Flächeninanspruchnahme | Einwirkung von horizontalen und vertikalen Scher- und Schubkräften (Baumaschinen) auf den Boden (Baustelleneinrichtungen, Baufeld) | Boden; Wasser; Fläche |
| anlagebedingte Projektwirkung | | |
| Überbauung, Erschließung, Aufschüttungen/Abgrabungen<br>(Netto-Versiegelung) | GRZ 0,35 (zusätzliche Flächenversiegelung von max. ca. 0,49 ha)<br>Verringerung der gebietseigenen Rückhaltefunktion<br>Verlust gliedernder Freiflächen, Veränderung der Geländegestalt und des Landschaftsbilds<br>Struktur-/Lebensraumverlust | Boden; Wasser; Fläche<br>Orts-/Landschaftsbild<br>Arten, biolog. Vielfalt; |
| Aufheizeffekt | zusätzliche kleinräumige Erwärmung aufgrund der Flächenversiegelung, Versiegelung und Verlust von Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen | Klima/Luft/Klimawandel |
| betriebsbedingte Projektwirkung | | |
| Verkehrsaufkommen | leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen („Akazienweg“) | Mensch; Klima/Luft/Klimawandel |

*Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension*

# 5.7 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das gesamte Plangebiet wurde der Bestandssituation entsprechend bewertet und eingestuft. Dabei wurde die Bedeutung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschen, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) - berücksichtigt.

Die Einstufung der Schutzgüter nach Naturschutzrecht erfolgt in geringe, mittlere und hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I – III) gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung 2003).

## 5.7.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

*Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Regionalplan der Region Würzburg*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bebauungspläne „Hinterer Laubberg“, „Laubbergsteige - Bauteil 2“*

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Eigene Begehung im Juli 2019*

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Planungsvorhabens schließt im Westen sowie Süden Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an. Im Norden und Osten Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Umgebung des Plangebietes dient aufgrund der Siedlungsnähe der Feierabend- und Wochenenderholung, das Plangebiet selbst besitzt aufgrund einer fehlenden Wegeverbindung sowie Erholungseinrichtungen (z. Bsp. Bänke) keine Aufenthaltsqualität. Auf dem im Westen angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg verläuft ein Kreuzweg mit 13 Stationen zum Käppele. Der Weg dient ebenfalls als Archäologischer Wanderpfad (Route D Amphore), der von der Innenstadt Röttingen kommend über das Käppele (Sankt Maria) und über die Keltenschanze Richtung Aufstetten führt.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Eine Relevanz der Fläche als siedlungsnaher Freiraum und für die Naherholung wird (wie auch mit Umsetzung der Planung) weiterhin nicht zu erwarten sein.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu temporären, baubedingten Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen). Durch die Planung kommt es zu einer, der Dimensionierung der vorhandenen Erschließungsstraße angemessenen Erhöhung der Nutzungsfrequenz im Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsgebiet.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Schaffung einer Wegeverbindung in die freie Landschaft (Kapellenweg)

### Bewertung

Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sich insbesondere auf die Freiraumstruktur beziehen, sind nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld nur im geringen Maß zu erwarten.

## 5.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

*Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit.*
*Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Regionalplan der Region Würzburg*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*
- *ABSP Bayern, Landkreis Würzburg*

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, im südwestlichem Eck ein Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald, einstellen. Diese ist jedoch aufgrund der anthropogenen Nutzung nicht anzutreffen.

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes wird durch eine brachgefallene Ackerfläche geprägt. Im südlichen Teil schließt artenarmes extensiv genutztes Grünland an. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Straße, die dann in einen Schotterweg übergeht. Auf der Böschung zur Ackerfläche und zur Wiese stockt eine durchgehende, aus standortgerechten Sträuchern bestehende Hecke, die sich im Süden im Bereich der Wiese zu einem flächigen Gehölzbestand verbreitert. Die Hecke ist als Biotop Nr. 6425-0019-02 „Gebüsche und Halbtrockenrasen am „Langenberg“ nördlich Röttingen gesetzlich geschützt. Dominierende Arten sind

- *ASK-Daten TK-Blatt 6425 Röttingen*

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Eigene Begehung im Juli 2019*
- *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Fabion, Stand September 2019 (Anlage 1)*

Schlehen und Hartriegel, beigemischt sind Liguster, Rosen, Weißdorn. Die Teifläche besteht aus den Biotoptypen magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, naturnahe Hecken und naturnahe mesophile Gebüsche. Der Biotop ist Teil des Biotopes, der sich an der Flanke östlich des Rippachtales vom Neubaugebiet Röttingen bis zum Wald südwestlich Lenzenbrunn auf einer Länge von etwa zwei Kilometern hin zieht. Weitere als Biotop geschützte Hecken und Glatthaferwiesen befinden sich im direkten Umfeld.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an das Landschaftsschutzgebietes „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ in den Gemarkungen Aub, Baldersheim, Burgerroth, Bieberehren, Buch, Klingen, Strüth, Aufstetten, Tauberrettersheim und Riedenheim. Desweiterern liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Roettingen (Nr. 6425-471). Nördlich an den Geltungsbereich grenzt das FFH-Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren (Nr. 6425-372).

Aus der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Vorkommen besonders planungsrelevanter Arten im Umfeld des Geltungsbereiches gemeldet.

Folgende Angaben wurden der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen (Büro Fabion, Februar 2019; Anlage 1):

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit des **Feldhamsters** kann ausgeschlossen werden, da der steinreiche Boden kein Graben von Bauen und Gangsystemen zulässt. Es sind keine geeigneten Strukturen für weitere nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Säugetierarten innerhalb des Eingriffsbereiches vorhanden.

Während der vier Begehungen konnten keine **Zauneidechsen** nachgewiesen werden. Es sind keine geeigneten Strukturen für weitere nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Reptilienarten innerhalb des Eingriffsbereiches vorhanden.

Bei den Begehungen zur Brutvogelkartierung wurden im erweiterten Umgriff regelmäßig singende **Feldlerchen** auf den Ackerflächen erfasst, jedoch nicht im direkten Geltungsbereich. Weitere bodenbrütende Ackervögel (Rebhuhn, Wachtel, Wiesenschafstelze) konnten als Brutvögel nicht nachgewiesen werden, können jedoch potenziell den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen.

Es sind keine geeigneten Strukturen für nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Amphibie- , Käfer-, Libellen-, Tag-

falter-, Nachtfalter- und Weichtierarten innerhalb des Eingriffsbereiches vorhanden.

Im Gebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bekannt.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist langfristig vom Verbleib der bestehenden Lebensraumstrukturen und -funktionen auszugehen. Bei Aussetzen der Nutzung ist mit einer Verbuschung des Grünlands zu rechnen und damit langfristig zu einer Veränderung der Habitat- und Lebensraumkomplexe hin zu Gehölzlebensräumen und Veränderung des Artenspektrums von Öffenland zu Gehölz geprägten Arten.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer geringen temporären, baubedingten Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es durch eine geringe Erhöhung von Schadstoff- und Lärmimmissionen zu geringen Störungen der Lebensraumstrukturen im Plangebiet und angrenzenden Freiräumen. Ebenso kommt es zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen geringer ( Ackerbrache) bis mittlerer Bedeutung (Extensivgrünland, Hecken, flächiger Gehölzbestand). Durch die Nutzungsintensivierung der Gärten kommt es zu einer Veränderung des Artenspektrums.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Sicherung der strukturreichen Randbereiche im Westen durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- innere Durchgrünung des Baugebietes, Strukturanreicherung sowie Vernetzung mit bestehenden Vegetationsstrukturen und Lebensräumen durch Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen mit standortgerechten hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen
- bauzeitliche Beschränkungen von Baufeldfreimachung und Rodungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG

### Bewertung

Durch die Planung kommt es in einem Großteil des Plangebiets zu einem vollständigen Verlust der Biotop- und Lebensraumfunktion. Weiter wird Offenland in Garten umgewandelt. Gleichzeitig können angrenzende Lebensräume (kartierte Biotope) durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Hinweise langfristig gesichert werden. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Tierwelt ist in der Summe als **mittel** einzustufen.

Gemäß der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** des Büros Fabion werden für die in Anhang IV der FFHRichtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Den notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Hinweise zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.

Gemäß der Dokumentation der **FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA)** für das SPA-Gebiet 6425-471 Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen des Büros Fabion, Stand September 2019, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

## 5.7.3 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

*Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.*

*siehe auch Kap. 5.7.8 „Schutzgut Fläche“*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayern Atlas plus, (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)*
- *Bayern Atlas plus, (Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000)*
- *Bayern Atlas plus, Daten der Bodenschätzung*

Bei Planungsgebiet handelt es sich um weitgehend unversiegelte Flächen. Nach der geologischen Karte steht im Gebiet Oberer Muschelkalk an. Daraus haben sich fast ausschließlich flachgründige (Para-)Rendzina, selten Terra fusca-Rendzina, aus Schuttlehm bis -ton bis Tonschutt (Kalkstein) entwickelt.

Die Böden (LT5Vg 40/40, LT5Vg 39/36, LT6Vg 35/31) weisen im Plangebiet eine geringe Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf (Durchschnittswerte im Landkreis Würzburg: AZ: 63). Der gesamte Acker ist ein sehr skelettreicher Scherbenacker mit durchgängig extrem hohem Steinanteil.

Innerhalb der versiegelten Verkehrsfläche und der stark verdichteten Schotterfläche am westlichen Rand sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Boden-

- *Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*

organismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Nässe, Trockenheit) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen. Die Flächen blieben weiter in landwirtschaftlicher Nutzung

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der Umsetzung der Planung wird es im Bereich der Erweiterung des Wohngebiets und den damit verbundenen künftigen Bau- und Erschließungsflächen zum Verlust aller darunter liegender natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum-, Puffer-, Speicherfunktion) kommen. Landwirtschaftlich nutzbare Böden geringer Ertragsfähigkeit gehen mit Umsetzung der Planung verloren.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweise zum Bodenschutz / zur Lagerung und Verwendung von Mutterboden
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- Bepflanzung und dauerhafte Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen
- Festsetzung von Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Herstellungsfrist von Bepflanzungsmaßnahmen (1 Jahr bzw. mit Erschließung des Baugebiets) zur schnellen Wiederbegrünung

## Bewertung

Durch die Planung kommt es in Teilbereichen des Plangebiets zu vollständigen Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung. Die Bedeutung dieses Schutzguts kann zum einen aufgrund der bisher großflächig unversiegelten Flächen und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens als **mittel** eingestuft werden.

### 5.7.4 Schutzgut Wasser

*Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayern Atlas plus, (Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000)*
- *Umweltatlas Bayern (Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000*

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein Entwässerungsgraben innerhalb der Böschung zur Straße/Weg. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers. Es handelt sich um einen überregional bedeutenden Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter mit geringer Verkarstungsneigung. Bedingt durch die Hanglage des Plangebiets besteht die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet in das geplante Baugebiet fließt und ggf. zu Schäden führt. Im Plangebiet ist witterungsabhängig mit Schichtenwasser zu rechnen.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

#### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit der zusätzlichen Überbauung und Versiegelung der Flächen wird es zu einer dauerhaften Reduzierung des Rückhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der Grundwasserneubildung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließung kommen (geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Hierdurch wird der oberflächige Abfluss erhöht.

#### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen
- Verwendung versickerungsfähiger, offenporiger Beläge auf untergeordneten Verkehrsflächen soweit möglich
- Rückhaltung, Bewirtschaftung und verzögerte Abgabe von unverschmutzten Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb des Baugrundstücks
- verpflichtende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von 10 Grad und weniger
- Anlage eines Grabens zur Abführung von Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet bei Starkregenereignissen

- bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, werden Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) empfohlen

### Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als **mittel** eingestuft.

## 5.7.5 Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

*Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.*
*Bezüglich der Erfordernisse zum Klimaschutz soll, im Sinne des § 1a BauGB, mit Maßnahmen dem Klimawandel entgegengewirkt werden und/oder es sollen planerische Anpassungen bezüglich der Auswirkungen des Klimawandels eingesetzt werden.*
*Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)sind insbesonders „Luft und Klima“ mit naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zu schützen. Dies gilt besonders für Flächen mit lufthyienischer und klimatischer Wirkung.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Eigene Begehung vor Ort im Juli 2019*

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Grünlandflächen dienen der Kaltluftentstehung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen kleinräumig der Frischluftproduktion.

Die entstehende Kaltluft fließt entsprechend der Hangrichtung nach Südwestenn ab und besitzt kleinklimatische Ausgleichsfunktion für die hangabwärts angrenzende Bebauung. Klimarelevante Austauschbahnen sind nicht betroffen.

Lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

Bedingt durch die Hanglage des Plangebiets besteht die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet in das geplante Baugebiet fließt und ggf. zu Schäden führt.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Bei Durchführung der Planung kommt es zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Flächenversiegelung. Durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme kommt es zur geringen Erhöhung von Schadstoffimmissionen im Plangebiet. Im Geltungsbereich vorhandene, der Frischluftproduktion dienende Gehölzstrukturen gehen in Teilen verloren.

Die zusätzliche Flächenversiegelung trägt kleinräumig zu Aufheizeffekten bei. Eine besondere Anfälligkeit/Empfindlichkeit des Planungsvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Erderwärmung) ist nicht anzunehmen.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Teilerhaltung klimatischer Ausgleichsfunktionen (Kalt-/ Frischluftentstehung, Schadstofffilter) im Gebiet durch Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Erhaltungsgeboten sowie ergänzenden Pflanzgeboten, mit Folge der Durchgrünung der Bauflächen, Verschattung versiegelter Bereiche und Förderung der damit verbundenen kleinklimatischen positiven Effekte (Transpiration von Bäumen, Schadstoff- und Staubfilter, Beschattung, Temperaturausgleich)
- Verbesserung des Kleinklimas durch verpflichtende Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von 10 Grad und weniger
- Durchlässigkeit des Baugebiets für hangabfließende Luftströme durch Festsetzung einer offenen Bauweise im Norden
- Anlage eines Grabens zur Abführung von Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet bei Starkregenereignissen
- Erosionsschutz durch den Erhalt von Heckenriegeln und durch schnelle Wiederbegrünung im Baugebiet auf der Ausgleichsfläche.

### Bewertung

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind im gesamträumlichen Zusammenhang bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Maßnahme zum Ausgleich als **mittel** zu bewerten.

## 5.7.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

*Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und Freiheit von Lärm-*

### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand in den oberen Lagen am westexponierten Hang des Kapellenbergs. Nach Norden und Osten schließt freie Landschaft an. Ca. 60 m nördlich erstreckt sich die ausgeräumte Hochfläche mit seinen ackerbaulich genutzten Flächen. Das Plangebiet selbst weist im Süden extensiv genutztes Grünland auf, im Norden ist eine brachgefallene Ackerfläche vorhanden. Am westlichen Rand verläuft ein Weg, der von einer Hecke begleitet wird. Im Bereich des Grünlandes verbreitert sich die Hecke zu einem

*und Geruchsemissionen von Bedeutung. Der Charakter des Landschafts- und Stadtbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit der historischen Siedlungsstruktur, dem baulichen Bestand und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Regionalplan der Region Würzburg*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bayernatlas plus*
- *Rauminformationssystem Bayern*

*Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:*
- *Eigene Begehung im Juli 2019*

flächigen Gehölzbestand. Diese Heckenstrukturen gliedern die Ackerflur im oberen Hangschulterbereich und sind Teil der prägenden landschaftlichen Leitstruktur des Taubertalrandes im Übergang zu den ausgeräumten Hochflächen.

Dem oberen Hangschulterbereich, angrenzend zum Geltungsbereich, kommt eine besondere landschaftliche Bedeutung zu. Sie sind randlicher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes, das Hanglagen und Hangschulterbereiche umfasst.

Der nördliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt der höchste Punkt im Norden bei ca. 316 m üNN, der tiefste Punkt im Süden bei ca. 290 m üNN.

Das Gebiet ist über die Straße „Am Kapellenberg“ an das vorhandene Wegenetz angeschlossen.

Aufgrund der exponierten Lage ist das Plangebiet von den gegenüberliegenden Hängen des Rippachtales sowie der Ortslage von Röttingen einsehbar. Auf der Anhöhe befindet sich das Röttinger Käpelle. Das Käpelle ist in exponierter Lage der Hangkante - gleichermaßen als Landmarke, Blickfang und Aussichtspunkt wirksam.

## Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der nördliche Teil weiterhin von einer brachgefallenen Ackerflächen geprägt. Falls die ackerbauliche Nutzung nicht wieder aufgenommen wird, wird allmählicher die Sukzession mit Verbuschung einsetzen.

## Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung zur Erweiterung der Wohnbauflächen gehen Flächen der offenen Feldflur verloren. Der Ortsrand wird in Richtung Osten verlagert, die Bebauung rückt weiter am Hang des Kapellenbergs nach oben. Bestehende Heckenstrukturen am östlichen Rand bleiben erhalten. Erhebliche optische Störungen des Ortsbildes sowie der siedlungsnahen Erholung sind durch die Planung nicht zu erwarten, da sich das Planungsvorhaben durch die Höhenbegrenzung der Gebäude unterhalb der Horizontlinie zum Käppele befindet. Auch Sichtbeziehungen vom Käppele zur Altstadt und entgegengesetzt, werden nicht beeinträchtigt.

## Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen Hangschulterbereiche als landschaftstypische Leitstruktur und das Sichtfeld um das Baudenkmal des „Käpelle“ am Ende des Kapellenweges auf einer Höhe von ca. 320 m üNN; als grobe räumliche Orientierung für die Abgrenzung wird die bestehende Wohnbebauung am „Auber Berg“ herangezogen, die sich hangparallel bis zu einer Höhe von ca. 310 m üNN erstreckt; Beschränkung der Bauflächen bis zu dem Verlauf der Höhenlinie von 310 m üNN gewährleistet, dass die Sichtbeziehungen zum Käppele (bei ca. 321 m üNN) gewahrt bleiben.
- Orientierung der Gestalt und Dimension der zulässigen Bebauung an den topographischen Gegebenheiten (Einfügen in die Hanglage)
- Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen
- Gliederung der Siedlungsstruktur und Eingrünung durch Pflanzgebote
- Festsetzung einer Ausgleichsfläche im Nordosten als Übergang zur freien Landschaft mit Umwandlung des Ackers in Grünland und Pflanzung von Baumgruppen aus Obst- und Laubbäumen, abschnittsweise Heckenpflanzung am Rand der Wohnbauflächen
- Festsetzung einer öffentlichen Grünflächen am südöstlichen Rand mit abschnittsweiser Pflanzung einer baumüberstellten Hecke zur Randeingrünung
- Schaffung einer Wegeverbindung in die freie Landschaft (Kapellenweg)

## Bewertung

Mit Erhalt und weiterer Entwicklung bestehender Gehölzstrukturen am Siedlungsrand sowie der Begrenzung der Bauhöhe in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben wird der Einbindung des Wohngebiets in den Landschaftsraum hinreichend Rechnung getragen. Durch die Planung kommt es zwar zur Bebauung eines Abschnitts des unteren südwestlichen Hangs des Kapellenbergs, jedoch rückt die Neubebauung nur so weit den Hang hinauf, dass das Sichtfeld um das Baudenkmal des „Käpelle“ frei gehalten wird. Zudem ist durch die Neupflanzung von Hecken- und Gehölzstrukturen am öst-

lichen Rand des Planungsgebiets der zukünftige Siedlungsrand umfassend eingegrünt. Für die landschaftsbezogene Erholung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### 5.7.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Baudenkmäler müssen, soweit zumutbar, von den Eigentümern instandgehalten, instandgesetzt, sachgemäß behandelt und vor Gefährdung geschützt werden (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG).*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auf dem im Westen angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg verläuft der als Baudenkmal (D-6-79-182-90) verzeichnete Kreuzweg mit 13 Stationen zum Käppele. Die einzelnen Stationen sind als Baudenkmäler verzeichnet.

#### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter nicht zu erwarten.

#### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Fund gemäß Art. 8 DSchG

#### Bewertung

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

### 5.7.8 Schutzgut Fläche

*Es ist eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen anzustreben. Daher sollen für die gemeindlichen Entwicklungen die Möglichkeiten insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden (vgl. 30-ha-*

#### Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 2,96 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Landwirtschaftliche Nutzflächen: 2,78 ha (davon extensiv genutzte Flächen: 2,36 ha, reich strukturierte Randbereiche (Hecken): 0,42 ha)
- Siedlungsflächen: 0,18 ha (versiegelte und befestigte Flächen inkl. begleitender Grasflur mit Graben)

*Ziel der Bundesregierung). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (gemäß § 1 Abs. 2 BauGB).*

*Zur Bestandsaufnahme wurden folgende Quellen herangezogen:*
- *Bayernatlas plus*
- *Flächennutzungsplan*
- *Bebauungspläne „Hinterer Laubberg“, „Laubbergsteige - Bauteil 2“*

Beansprucht werden Böden mit geringer Ertragsfähigkeit.

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang bestehender Wohngebiete.

### Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung als Extensivgrünland voraussichtlich bestehen. Die Ackerbrache würde evtl. wieder in landwirtschaftliche Nutzung übergehen.

### Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Die vorliegende Planung sieht eine Flächeninanspruchnahme für Baugrundstücke und Verkehrsflächen von ca. 1,92 ha vor. Hierbei kommt es zu einer Neuversieglung von 1,75 ha.

### Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Siedlungserweiterung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang in Anbindung an bestehende Wohn-/Mischgebiete ohne weitere Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle, hierdurch effizientere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung bestehender Grünflächen/Gehölzstrukturen durch Festsetzung im Bebauungsplan

### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für eine angemessene Erschließung von Wohnbauland erforderliche Maß begrenzt. Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann der Flächenverbrauch für Erschließung und Infrastruktur verringert werden. Aufgrund der Standortwahl kann der Zersiedelungsgrad reduziert werden.

## 5.7.9 Wechselwirkungen

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung sowie Abgrabungen und Auffüllungen

im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Boden-/Wasserhaushalt, Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Grundwasserschutz, Lebensraumfunktion). Der dauerhafte Flächenverlust hat Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen, das Entwicklungspotenzial für Biotope und Arten sowie die biologische Vielfalt und wirkt sich auf das Landschafts- bzw. Ortsbild aus.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Erweiterungsfläche der angrenzenden Wohnbebauung ist mit den benachbarten Nutzungen verträglich.

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Planungsvorhaben nicht gegeben.

### 5.7.10 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7¡ BauGB).

## 5.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen aktuellen Umweltzustandes werden in Orientierung am Leitfaden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.8.1 Einstufung der Bestandssituation

Die Fläche wurde der Bestandssituation entsprechend nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bewertet und eingestuft. Dabei werden die Schutzgüter nach Naturschutzrecht Arten und Lebensräume (Biotope), Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschafts- bzw. Ortsbild sowie die Schutzgüter Mensch/ Gesundheit, Fläche und Kultur-/Sachgüter berücksichtigt (vgl. Tab. 3-6).

Bestehende befestigte und versiegelte Verkehrsflächen am westlichen Rand des Plangebietes werden nicht in die Bilanzierung einbezogen. Bestehende, als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstrukturen werden ebenfalls nicht als Eingriff gewertet (vgl. Abb. 9).

| Einstufung der Schutzgüter, die das gesamte Plangebiet betreffen: | Einstufung des Zustandes | Einstufung Kategorie |
|---|---|---|
| Klima, Luft, Klimaschutz | siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, ca. 12,5 % Neigung, vorhandene Gehölzstrukturen tragen zur Kaltluftentstehung bei | III |
| Mensch, Gesundheit, Bevölkerung | Freifläche zwischen Siedlung und Käpelle, Lage im Sichtfeld des Käpelle | II+ |
| Boden | anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs<br>überwiegend Böden mit geringer Ertragsfähigkiet (AZ 31 - 40) | II |
| Wasser | oberer Muschelkalk, überregional bedeutenden Kluft-(Karst-) Grundwasserleiter | II+ |
| Orts- und Landschaftsbild | Hangschulter Richtung Käpelle, Bereich mit natürlicher, landschaftsbildpägender Oberflächenform, weithin sichtbarer Hanglage | III |
| Kultur- und Sachgüter | im Geltungsbereich nicht betroffen, im Osten angrenzend zum Geltungsbereich Kreuzweg zum Käpelle | - |
| ***Bewertung Klima, Mensch, Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild*** | | ***II*** + |

*Tab. 3: Einstufung des Zustands der Schutzgüter Klima, Mensch, Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild*

| Teilbereich 1 (TB1)<br>Ackerbrache, *12.474 m²* | Einstufung des Zustandes | Einstufung Kategorie |
|---|---|---|
| Arten, biolog. Vielfalt | Ackerbrache, keine besonderen Artvorkommen | I- |
| Bewertung<br>Klima, Mensch, Boden, Wasser, Orts-/ Landschaftsbild | siehe oben | II+ |
| Gesamtbewertung | | I+ |

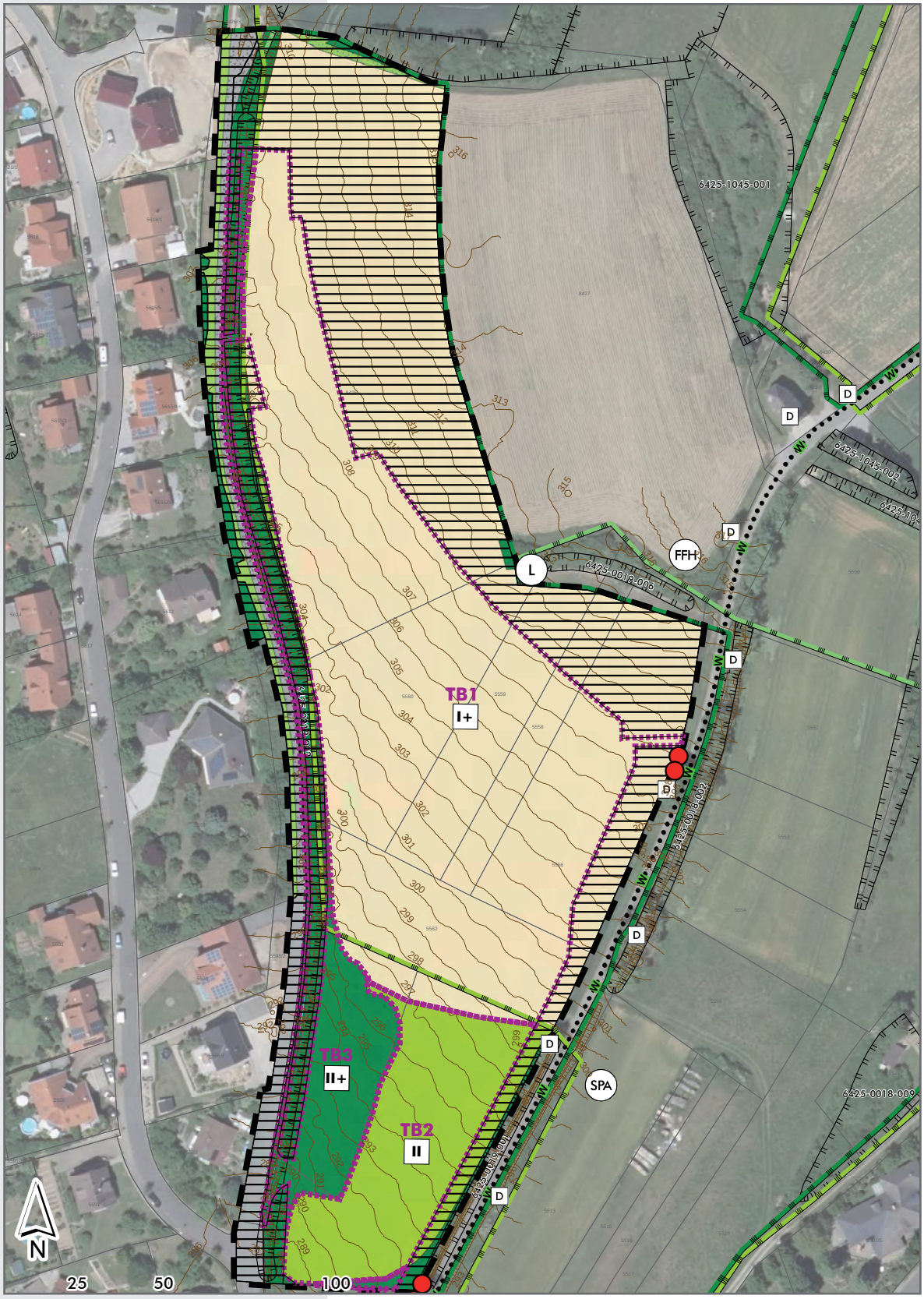
*Tab. 4: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im Teilbereich 1*

| Teilbereich 2 (TB2)<br>extensiv genutztes artenarmes Grünland, *2.825 m²* | Einstufung des Zustandes | Einstufung Kategorie |
|---|---|---|
| Arten, biolog. Vielfalt | extensiv genutztes artenarmes Grünland<br>keine besonderen Artvorkommen | II- |
| Bewertung<br>Klima, Mensch, Boden, Wasser, Orts-/ Landschaftsbild | siehe oben | II+ |
| Gesamtbewertung | | **II** |

*Tab. 5: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im Teilbereich 2*

| Teilbereich 3 (TB3)<br>Hecke / flächiger Gehölzbestand, *2.202 m²* | Einstufung des Zustandes | Einstufung Kategorie |
|---|---|---|
| Arten, biolog. Vielfalt | Hecke / flächiger Gehölzbestand aus standortgerechten Sträuchern, gesetzlich geschütztes Biotop | II+ |
| Bewertung<br>Klima, Mensch, Boden, Wasser, Orts-/ Landschaftsbild | siehe oben | II+ |
| Gesamtbewertung | | **II+** |

*Tab. 6: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im Teilbereich 3*


TB1
I+
TB2
II
TB3
II+
L
FFH
SPA
D
W
6425-1045-001
6425-1045-002
6425-0018-006
6425-0018-008
6425-0018-009
N
25
50
100

## Bestand

- Ackerbrache
- extensiv genutztes Grünland
- Hecke
- Grasflur
- Grasweg
- Schotterweg
- versiegelte Verkehrsflächen, stark verdichteter Schotter
- Graben

## Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Flurstücke mit Flurnummern
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
- Wanderweg
- TB 1 — Einteilung des Planungsgebiets in Teilbereiche (TB 1 - TB 3)
- Bereich ohne Eingriff bzw. eingriffsneutral
- Höhlenbaum (potentielles Quartier Fledermäuse)

## Nachrichtliche Übernahme

- 6226-1042 — kartiertes Biotop der Bayerischen Biotopkartierung (mit Nr.)
  © Bayerisches Landesamt für Umwelt
- FFH — FFH-Gebiet (§ 32 BNatSchG)
- SPA — Vogelschutzgebiet (§ 32 BNatSchG)
- L — Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

## Bewertung [1)]

- II- — Kategorie I - III
  Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

1) Bewertung nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Listen 1 a bis c.
(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003)

*Abb. 9: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘*
*Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner*

| Geplante Flächennutzung | Fläche ha | Versiegelungs- / Nutzungsgrad | Eingriffsschwere |
|---|---|---|---|
| Geltungsbereich insgesamt | 2,96 | | |
| davon:<br>Eingriffsfläche: Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen | 1,87 | GRZ ≤ 0,35 | **Typ B**<br>niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad |
| davon:<br>bereits versiegelte und bebaute Flächen / ohne Eingriff | 1,09 | | nicht als Eingriff bewertet |

*Tab. 7: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden*

### 5.8.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung als Wohngebiet sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,35) eine geringe - mittlere bauliche Dichte mit einem niedrigen bis mittleren Nutzungsgrad durch Überbauung und Versiegelung vor (vgl. Tab. 7). Die Einstufung der Flächen des Wohngebiets erfolgt gemäß Leitfaden als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad). Damit einher geht ein Verlust der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (insbes. Tiere/Pflanzen, Klima/Luft) bisher unversiegelter Freiflächen im Bereich der Bauflächen und der Erschließungsflächen.

### 5.8.3 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Abb. 10). Grundlage ist die Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens.

Für die Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden können bei einem niedrigen bis mittleren Nutzungsgrad für Flächen mit mittlerer Bedeutung in der Kategorie B I die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 0,2 bis 0,5 liegen und in der Kategorie B II die Kompensationsfaktoren in der Spanne zwischen 0,5 bis 0,8 liegen. Aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit des größtenteils unversiegelten Bodens und der Vorbelastungen im Plangebiet und der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan, u. a. zum weitgehenden Erhalt der als Biotop geschützten Hecke, zur verpflichtenden Dachflächenbegrünungund und zur Mindestein- und Durchgrünung sowie der Erhalt der Sichtbeziehungen zum Käppele wurde für die

Bewertung der Eingriffsschwere gemäß Leitfaden die Faktoren in Tab.8 angenommen.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich - nach Leitfaden - der in Tab. 8 errechnete Ausgleichsbedarf (vgl. Abb. 10)

| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Fläche m² | Eingriffsschwere | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsbedarf m² |
|---|---|---|---|---|
| **Gebiet geringer Bedeutung Kategorie I** | | | Typ B 0,2 - 0,5 | |
| TB 1 - Ackerbrache keine besonderen Artvorkommen | *12.474* | - | *0,5* | *6.237* |
| **Gebiet mittlerer Bedeutung Kategorie II** | | | Typ B 0,5 - 0,8 | |
| TB 2 - extensiv genutztes artenarmes Grünland keine besonderen Artvorkommen | *2.825* | | *0,6* | *1.695* |
| TB 3 - Hecke / flächiger Gehölzbestand aus standortgerechten Sträuchern | *2.202* | | *0,8* | *1.762* |
| **Gebiet mit hoher Bedeutung Kategorie III** | | | Typ B 1,0-3,0 | |
| nicht vorhanden | - | - | - | - |
| **Summe Eingriffsfläche/ Ausgleichsbedarf** | **17.501** | | | **9.694** |
| **Summe, nicht als Eingriff bilanziert** *davon:* | 12.111 | | | |
| • Erhalt landwirtschaftlicher Weg inkl. Begleitgrün | 1.030 | | | |
| • bereits versiegelte Flächen | 614 | | | |
| • Grünflächen inkl Hecke | 2.309 | | | |
| • Ausgleichsfläche | 8.158 | | | |
| **Gesamtfläche Geltungsbereich** | **29.612** | | | |

*Tab. 8: Ausgleichsflächenbedarf*

8426/3
8428
5621
5621/1
5618/1
5618
5615/5
5615/2
8427
8430
8429
8426
5615/4
5615/1
8445/2
5615/3
5550
5614
5612
5617
5552
5607
5603
5553
5604
5554
5522
5601
5598
5555
5598/1
5596/2
5570/2
5521
5596
5593
5591
5513
5515
5516
5518
5507/5
5517
N
0
25
50
100

## Einstufung der geplanten Nutzung und Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität

### Eingriffsflächen

| | | |
|---|---|---|
| | Typ B I+, 12.474 m² | niedriger - mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf Flächen geringer Bedeutung, oberer Wert |
| | Typ B II 2.825 m² | niedriger - mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf Flächen mittlerer Bedeutung |
| | Typ B II+, 2.382 m² | niedriger - mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf Flächen mittlerer Bedeutung, oberer Wert |

### Nicht als Eingriff bewertet

bereits versiegelt

Erhalt Weg inkl. Begleitgrün

öffentliche Grünflächen

geplante Ausgleichsflächen

## Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Flurstücke mit Flurnummern

*Abb. 10: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘*
*Quelle: arc.grün landschaftsarchitekten. stadtplaner*

### 5.8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB

Es wird ein Kompensations- bzw. Ausgleichsflächenbedarf von ca. **9.694 m²** für das Wohngebiet ermittelt (vgl. Tab. 8). Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 8.158 m² festgesetzt. Es besteht ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von 1.536 m². Dieser wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt, die dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet und im nächsten Verfahrensschritt (Bebauungsplanentwurf) konkret benannt werden.

### 5.8.5 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

***Betroffenheit agrarstruktureller Belange in Anlehnung an § 15 Abs. 3 BNatSchG***

Eine Betroffenheit agrarstruktureller Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 BayKompV (i. d. R. bei Betroffenheit von >3 ha landwirtschaftlicher Fläche für Kompensationsmaßnahmen) wird aufgrund des externen Ausgleichsflächenbedarfs von ca. 0,15 ha demnach nicht vorliegen.

***Inanspruchnahme von für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG***

Bei Auswahl und Gestaltung der externen Ausgleichsflächen sollen agrarstrukturelle Belange Berücksichtigung finden. Konkrete Aussagen hierzu lassen sich erst nach Vorliegen der externen Flächen im nächsten Verfahrensschritt treffen.

***Vermeidung der Entnahme landwirtschaftlicher Flächen aus der Nutzung***

Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell nur noch extensiv genutzt. Aufgrund der geplanten Wohnbaubauflächen sind die vom Eingriff unberührten Ackerflächen nur noch sehr kleinflächig. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wäre somit kaum möglich.

Bei Auswahl und Gestaltung der externen Ausgleichsflächen finden agrarstrukturelle Belange Berücksichtigung. Konkrete Aussagen hierzu lassen sich erst nach Vorliegen der externen Flächen im nächsten Verfahrensschritt treffen.

## 5.9 Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die vorliegenden und zur Verfügung gestellten Informationen basieren zum einen auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1:50.000 (Regionalplan, (hydro-) geologische Karten etc.) und 1:10.000 (Landschafts- und Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Ergänzend konnte auf die Ergebnisse des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt durch das Büro Fabion, Stand September 2019 (vgl. Anlagen 1).

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand dem Detaillierungsgrad des Bebauungsplans entsprechend pauschal und überschlägig beurteilt.

## 5.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

## 5.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenberg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,96 ha. Innerhalb des geplanten Baugebiets wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (1,4 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Überbauung werden innerhalb des Geltungsbereichs 0,82 ha Ausgleichsflächen festgesetzt. Weitere externe Ausgleichsflächen im Umfang von 0,15 ha werden zum Entwurf des Bebauungsplans festgelegt und verbindlich zugeordnet.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der für den Naturraum durchschnittlichen und mäßig empfindlichen Bestandssituation und der Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch mittlere Umweltbelastungen verbunden. Die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild weisen eine hohe Bedeutung auf; hier können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, wie teilweiser Erhalt der Hecke sowie teilweiser Festsetzung des Grünlandes als Ausgleichsfläche und der Erhalt der Sichtbeziehungen zum Käppele Umweltbelastungen auf ein mittleres Maß reduziert werden. Dabei wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraums wird durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzung nachhaltig verändert und beeinträchtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Flächengröße von 8.158 m² ausgeglichen. Es besteht ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von 1.536 m². Dieser wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt, die dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet und im nächsten Verfahrensschritt (Bebauungsplanentwurf) konkret benannt werden.

Die geplante Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im Blickfeld des Käpelle. Mit Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen Hangschulterbereiche

als landschaftstypische Leitstruktur und das Sichtfeld um das Baudenkmal des „Käpelle“ am Ende des Kapellenweges auf einer Höhe von ca. 320 m üNN wird diesem Rechnung getragen. Durch vorgesehene Pflanzungen am Siedlungsrand wird eine landschaftsverträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Pla- nung ist nicht gegeben.

Für die Arten der FFH- und VSchRL-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands dieser Arten aufgrund des Vorhabens und seiner Durchführung ist auszuschließen.

Gemäß der Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) für das SPA-Gebiet 6425-471 Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Röttingen des Büros Fabion, Stand September 2019, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Inhalte des Umweltberichts unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

| Schutzgut | Bestand | Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen | Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| Mensch, Gesundheit, Bevölkerung | Freifläche zwischen Siedlung und Käpelle, Lage im Sichtfeld des Käpelle<br>Umgebung des Plangebietes dient aufgrund der Siedlungsnähe der Feierabend- und Wochenenderholung, das Plangebiet selbst besitzt keine Aufenthaltsqualität. | Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen<br>Pflanzgebote zur Grüngestaltung, Sicherung des Durchgrünungsgrades | gering - mittel |

| Schutzgut | Bestand | Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen | Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen |
|---|---|---|---|
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 | Ackerbrache, extensiv genutztes Grünland, Hecke aus überwiegend einheimischen Arten (Biotop Nr. 6425-0019-02 „Gebüsche und Halbtrockenrasen am „Langenberg“ nördlich Röttingen)<br>im Osten angrenzend an Landschaftsschutzgebietes „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“.<br>nördlicher Teil Lage innerhalb Vogelschutzgebietes „Unterfränkisches Taubertal und Laubwälder nördlich Roettingen (Nr. 6425-471). Im Norden angrenzend an FFH-Gebiet „Tauber- und Gollachtal bei Bieberehren (Nr. 6425-372). | Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes durch Erhaltungs- und Pflanzgebote<br>Hinweise zum Artenschutz | mittel |
| Boden | flachgründige (Para-)Rendzina, mit geringer Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf | Erhaltungsgebote, Pflanzgebote mit Herstellungsfrist, dauerhafte gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen;<br>Hinweise zum Bodenschutz | mittel |
| Wasser | überregional bedeutenden Kluft-(Karst-)Grundwasserleiter,<br>oberer Muschelkalk | Beschränkung der Flächenversiegelung;<br>weitest mögliche Rückhaltung von unverschmutzten Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Baugrundstücken | mittel |
| Klima, Luft, Klimawandel | siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, ca. 12,5 % Neigung, vorhandene Gehölzstrukturen tragen zur Frischluftentstehung bei | Pflanz- und Erhaltungsgebote zur Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Temperaturausgleich, Schadstoff- und Staubfilter)<br>Anlage Entwässerungsgraben oberhalb Siedlungsfläche zur Ableitung Regenwasser bei Starkregenereignisse<br>Anlage Hecke als Erosionsschutz<br>verpflichtende Dachflächenbegrünung bei Dachneigungen < 10° | mittel |
| Landschafts- & Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung | Hangschulter Richtung Käpelle, Bereich mit natürlicher, landschaftsbildpägender Oberflächenform, weithin sichtbarer Hanglage | Pflanzgebote zur Einbindung in die Landschaft<br>Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gehölzstrukturen in den Randbereichen<br>Freihaltung der besonders exponierten ortsbildprägenden oberen Hangschulterbereiche als landschaftstypische Leitstruktur und das Sichtfeld um das Baudenkmal des „Käpelle“ am Ende des Kapellenweges auf einer Höhe von ca. 320 m üNN; | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | keine Bau- oder Bodendenkmäler | Hinweise auf Denkmalschutzgesetz | nicht betroffen |
| Fläche | Neuversieglung von ca. 1,75 ha | Geltungsbereich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang | mittel |

*Tab. 9: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

# 6 HINWEISE ZUM AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Röttingen hat am 06.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Kapellenberg“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Kapellenberg“ in der Fassung vom 22.02.2021 wurden die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... frühzeitig beteiligt:

- ....

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die o.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Röttingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan „Kapellenberg“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

# 7 QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Februar 2021): UmweltAtlas Bayern. [u. a. Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1:100.000, Oberer Grundwasserleiter].

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2019): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise). TK25-Blatt 6425 (Röttingen).Augsburg.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (Hrsg.) (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. München/Augsburg.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Stand: 01.01.2020. München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Würzburg. Aktualisierter Textband. Freising.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2019): P18/19 Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung. München.

BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG (Februar 2021): BayernAtlas plus.

FABION GBR (2019): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Stand 24.09.2019. Würzburg.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WÜRZBURG (2017): Regionalplan der Region Würzburg (2), zuletzt geändert und fortgeschrieben durch die 12. Verordnung vom 23.12.2016. Nichtamtliche Lesefassung, Stand: 17.10.2017. Würzburg.

STADT RÖTTINGEN (1996): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Röttingen, wirksam mit Bekanntmachung vom 07.11.1996 (4. Änderung für den Ortsteil Röttingen).

STADT RÖTTINGEN / ARC.GRÜN (2018): Landschaftsschutzgebiet „Täler der Tauber, Gollach, Steinach und umgebende Wälder“ in den Gemarkungen Aub, Baldersheim, Burgerroth, Bieberehren, Buch, Klingen, Röttingen, Strüth, Aufstetten, Tauberrettersheim und Riedenheim. Machbarkeitsstudie zur Neuabgrenzung im Stadtgebiet Röttingen. Röttingen/Kitzingen.

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereich, unmaßstäblich 7
Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich 8
Abb. 3: Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich 14
Abb. 4: Schemaschnitt Höheneinstellung der Gebäude im Gelände, unmaßstäblich 17
Abb. 5: Schemaschnitt Gebäude im WA1, unmaßstäblich 18
Abb. 6: Schemaschnitt Gebäude im WA1, unmaßstäblich 19
Abb. 7: Querschnitt der geplanten Erschließungsstraße, unmaßstäblich 20
Abb. 8: Querschnitt der geplanten Stichstraßen, unmaßstäblich 21
Abb. 9: Darstellung von ‚Bestand und Bewertung‘ 51
Abb. 10: Ableitung der ‚Beeinträchtigungsintensität‘ 55

# TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: geplante Flächennutzungen 26
Tab. 2: Wirkfaktoren und deren Dimension 32
Tab. 3: Einstufung des Zustands der Schutzgüter Klima, Mensch, Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild 48
Tab. 4: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im Teilbereich 1 48
Tab. 5: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im Teilbereich 2 49
Tab. 6: Einstufung des Zustands der Schutzgüter im Teilbereich 3 49
Tab. 7: Einstufung der geplanten baulichen Nutzung nach Leitfaden 52
Tab. 8: Ausgleichsflächenbedarf 53
Tab. 9: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 60

# ANLAGEN

## zum Bebauungsplan „Am Kapellenberg“

1) spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Büro FABION, September 2019

2) Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung für
das SPA-Gebiet 6425-471
Büro FABION, September 2019

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de