



**Gemeinde Rohr**

**Lkr. Roth**

**Ergänzungssatzung Gustenfelden „Südlich der  
Waldstraße“  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Entwurf vom 15.05.2018**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Gemeinde Rohr  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Felix Fröhlich

Alte Gasse 1  
91189 Rohr

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

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 - 0  
Fax: (0911) 999 876 - 54

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

**Bearbeitung :** **Lena Beyrich**  
M.A. Kulturgeographie

**Julia Jähmig**  
M.Sc. Geoökologie

aufgestellt: Nürnberg, 15.05.2018  
**TB|MARKERT**

ausgefertigt: Rohr,  
1. Bürgermeister Felix Fröhlich

**Datum: Entwurf vom 15.05.2018**

---

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
A.4.1	Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation	4
A.4.2	Übergeordnete Planungen	6
A.4.3	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
<b>A.5</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>6</b>
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
A.5.2	Textliche Festsetzungen	6
A.5.3	Grünordnung	7
A.5.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
<b>A.6</b>	<b>Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe</b>	<b>12</b>
<b>A.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
A.7.1	Boden und Wasser	14
A.7.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	14
A.7.3	Klima / Luft	14
A.7.4	Landschaft	15
A.7.5	Kultur- und Sachgüter	15
A.7.6	Mensch und seine Gesundheit	15
A.7.7	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>17</b>
<b>C</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>17</b>
<b>D</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>18</b>

---

## **A Begründung**

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

In der Gemeinde Rohr besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Baulücken im unbeplanten Innenbereich sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken.

Das Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB, sodass für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht. Um eine Bebauung mit Wohngebäuden am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Gustenfelden südlich der Waldstraße zu ermöglichen, wird ein Einbezug von Flächen in den Innenbereich durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung nötig.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Durch die Aufstellung der Satzung Gustenfelden „Südlich der Waldstraße“ soll ein Angebot an Wohnbauland geschaffen werden. Dabei soll die organische Siedlungsentwicklung des Ortsteils Gustenfelden sowie die Ortseingangssituation berücksichtigt werden.

Geplant ist die Errichtung zweier freistehender Einzelhäuser, welche die Charakteristika des benachbarten Wohngebietes fortführen.

### **A.3 Verfahren**

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellung gegeben.

### **A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

#### **A.4.1 Städtebauliche und Landschaftliche Ausgangssituation**

##### **A.4.1.1 Naturräumliche Lage**

Der Ortsteil Gustenfelden befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkisches Keuper-Liasland (Ssymank) und in der Naturraumeinheit Mittelfränkisches Becken (Meynen/Schmithüsen et al.).

##### **A.4.1.2 Topographie**

Der Geltungsbereich liegt in einer Höhe zwischen etwa 351m und 358m über Normalnull. Der höchste Punkt des Geländes liegt im Osten des Plangebietes. Anschließend fällt das Plangebiet Richtung Westen und insbesondere Richtung Nordwesten ab. Der tiefste Punkt des Geländes liegt an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches.

#### **A.4.1.3 Potentiell natürliche Vegetation**

Unter der Potenziell Natürlichen Vegetation (PNV) versteht man diejenige Vegetation, die sich heute ohne menschlichen Einfluss einstellen würde. Im Bereich von Gustenfelden würden sich Flattergras-Hainsimsen-Buchenwälder und Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwälder entwickeln.

#### **A.4.1.4 Reale Vegetation**

Derzeit wird die einbezogene Fläche hauptsächlich landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Acker kann fragmentarisch Wildkräuter aufweisen. Im Norden befindet sich eine amtlich kartierte Baumhecke, die durch Bäume mittlerer bis älterer Ausprägung mit Unterwuchs sowie im westlichen Randbereich überwiegend durch Sträucher gekennzeichnet ist.

#### **A.4.1.5 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern, befindet sich das Biotop mit der Nummer 6631-0043-005 (Hecken und Altgrasfluren um Gustenfelden). Zwei weitere Biotope mit Hecken und Altgrasfluren (Nrn.: 6631-0043-008, 6631-0043-011) sowie ein Biotop mit Streuobstbeständen (Nr. 6631-1044-001) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG-00427.01 „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“) befindet sich in ca. 700 m Entfernung nordöstlich sowie ca. 880 m südöstlich des Plangebietes. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung.

#### **A.4.1.6 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt in ca. 550 m Entfernung das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet mit der Gebietsnummer 2210663100036. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich in ca. 740 m Entfernung ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet mit der Gebietsnummer 2210663100062 und zudem im Südosten in einer Entfernung von ca. 900 m mit der Gebietsnummer 2210663200255.

Im Süden des Plangebietes liegen in ca. 380 m Entfernung festgesetzte Überschwemmungsflächen der Kategorie Hochwassergefahr HQ 100 (Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser - mittleres Hochwasser).

## **A.4.2 Übergeordnete Planungen**

### **A.4.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Rohr verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992. Dieser wurde bis zuletzt 11 Mal geändert. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in Neuaufstellung. Die vorliegende Planung findet im Rahmen der Neuaufstellung Berücksichtigung.

### **A.4.3 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt gegenwärtig im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Es besteht kein Baurecht.

## **A.5 Planinhalt**

### **A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gustenfelden umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 214, 214/3, 215 und 215/4 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 213/1, alle Gemarkung Gustenfelden. Mit dem räumlichen Geltungsbereich wird einer organische Siedlungsentwicklung sowie der Nutzung von leerstehenden Grundstücken innerhalb des Siedlungsgefüges Rechnung getragen.

### **A.5.2 Textliche Festsetzungen**

#### **A.5.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von diesem Recht wird in der vorliegenden Satzung Brauch gemacht.

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Damit gilt das Einfügegebot nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Mischgebiet dar.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für Wohngebäude darf die Firsthöhe der Hauptgebäude die jeweils baufensterbezogene Höhe nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten sind allerdings zulässig. Die zulässigen Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude sind so gewählt, dass eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ermöglicht wird.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zur besseren Nutzbarkeit der Baugrundstücke auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften

Um eine Integration in das lokale Erscheinungsbild zu erlangen, sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

## Wasserhaushalt

Der Anteil versiegelter Fläche ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Dazu sind versiegelte Flächen auf den Baugrundstücken versickerungsfähig auszubilden. Auf den Baugrundstücken können beispielsweise Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen verwendet werden.

Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht in ausreichendem Maß möglich, kann das Niederschlagswasser alternativ über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

## Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Erschließung der Grundstücke in ausreichendem Maße zu sichern, wird innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Gemeinde Rohr, des Freistaates Bayern sowie der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Flst.-Nrn. 214, 215, 215/3 und 215/4, alle Gemarkung Gustenfelden sowie künftiger Teilflächen festgesetzt. Ersatzweise besteht ein Miteigentumsverhältnis.

Zudem wird innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Kanal“ ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 Metern zugunsten der Gemeinde Rohr, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 215, Gemarkung Gustenfelden festgesetzt.

## **A.5.3 Grünordnung**

### **A.5.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen sind:

Auf mindestens 60% der jeweiligen Fläche sind Gehölze der Artenliste (siehe Kap. A.5.3.2) oder Obstbäume (HS, StU 8-10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Pflanze/m<sup>2</sup>. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern ist derzeit eine Baumhecke vorhanden, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist. Die Gehölze der Baumhecke sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Kappungen der Baumkronen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig.

Im Zuge der Anbindung an das Abwassersystem werden Teilbereiche im Westen der Baumhecke gerodet. Laut der naturschutzfachlichen Stellungnahme der Ökologisch-Faunistischen Arbeitsgemeinschaft (Schwabach, 2018) ist der westliche Bereich der Hecke dafür empfehlenswert, da ein dortiger Eingriff als naturschutzfachlich unproblematisch beurteilt wird. Der Verlust der Biotopfläche soll durch die Nachpflanzung der Hecke nach Abschluss der Bauarbeiten kompensiert werden. Vor Pflanzung der Gehölze sind die Bodenverdichtungen zu beheben, um optimale Voraussetzungen für das Wachstum und den Erhalt der Neupflanzung zu schaffen. Die entfernten Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode in mindestens gleicher Anzahl durch standortgerechte Arten der Artenliste (siehe Kap.A.5.3.2) zu ersetzen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Blüten-/fruchttragende und/oder dornige Gehölzarten sind zu bevorzugen, um Nahrungsgrundlagen und Rückzugsmöglichkeiten für Vögel, Insekten und andere Tiere zu schaffen. Anschließend ist die Fläche mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun zu sichern. Somit soll die neu geschaffene Gehölzfläche vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Nach 5 Jahren ist der Wildschutzzaun zu entfernen, damit dieser langfristig keine Barrierewirkung für Tiere entfaltet. Um den langfristigen Bestand der Biotopfläche zu sichern, sind die neu gepflanzten Gehölze zu pflegen, zu erhalten und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Zum Schutz der Kanalleitung sind technische Vorkehrungen zu treffen, damit eine Beeinträchtigung dieser durch die Wurzeln der darüber zu pflanzenden Gehölze ausgeschlossen werden kann.

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



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

### A.5.3.2 Artenliste

#### A) Bäume

##### I. Wuchsklasse

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

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche

Prunus padus	Gemeine Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Kultur-Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## **A.5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.5.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der *Waldstraße* im Nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit der Grundstücke durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsort zu bringen.

In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

### **A.5.4.2 Stromversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung möglich.

### **A.5.4.3 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung möglich.

### **A.5.4.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Darüber hinaus findet eine ggf. über Retentionszisternen gedrosselte Einleitung in den kommunalen Kanal statt. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Rohr.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

#### **A.5.4.5 Stellplätze**

Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rohr in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung zu beachten.

## A.6 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die durch die Satzung ermöglichte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleichsbedarf wurde für die einzelnen Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden, mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>1</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage, München, Januar 2003) errechnet.

Die Flächen werden durch die Satzung in das Dorfgebiet von Gustenfelden einbezogen. Daher ist mit einem Versiegelungsgrad zu rechnen, der gemäß Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35 / hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen ist.

Weiterhin wird die in den Innenbereich einbezogene Fläche nach der Bedeutung für die Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild in die Kategorie I eingestuft, da es sich um eine Ackerfläche mit geringer Bedeutung handelt. Die Bewertung des aktuellen Umweltzustandes der Flächen und die Einstufung nach der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen vorgenommen.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wird der Ausgleichsbedarf aus den Kategorien, die die Bedeutung der jeweiligen Fläche für den Naturhaushalt widerspiegeln und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

Der Leitfaden sieht einen Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 vor. Da in der Ergänzungssatzung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen sind, wird der Faktor auf 0,45 festgelegt.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung:

- Erhalt der schutzwürdigen Baumhecke
- Ersatzmaßnahmen/Neupflanzung bei Verlust von Gehölzen im westlichen Bereich der Baumhecke durch Errichtung des Kanals
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Garagen etc.
- Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück

Die folgende Abbildung veranschaulicht, für welche Flächen ein Ausgleich erforderlich ist.

---

<sup>1</sup> Online unter: „[https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf)“ (Stand 09.11.2016)



Abbildung 1: Abgrenzung der für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs relevanten Eingriffsräume, Ausschnitt DOP<sup>2</sup>

Die Flurwege und die landwirtschaftliche Fläche im Osten bleiben im derzeitigen Zustand erhalten. Die Baumhecke im Norden bleibt ebenfalls als öffentliche Grünfläche erhalten. Auf der privaten Grünfläche wird eine Ortsrandeingrünung gepflanzt.

Somit verbleiben 2.128 m<sup>2</sup>, auf denen die Errichtung neuer Gebäude ermöglicht wird.

$\text{Eingriffsfläche } 2.128 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ Kompensationsfaktor} = 958 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsbedarf}$
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Ausgleich erfolgt planintern innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft, die 958 m<sup>2</sup> umfassen. Auf den Flächen sind Gehölzstrukturen anzulegen (siehe textliche Festsetzungen).

## A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch das Aufstellen der Innenbereichssatzung und dem damit einhergehenden Einbezug von Flächen vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche, Flurwege sowie eine Baumhecke im nördlichen Bereich. Darüber hinaus sind ein Fahrstilo und ein Holzlager vorhanden.

Die im Norden befindliche erhaltenswerte Baumhecke mit Bäumen mittlerer bis älterer Ausprägung ist in der amtlichen Biotopkartierung (1991) erfasst.

<sup>2</sup> Quelle DOP: Bayerische Vermessungsverwaltung

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

### **A.7.1 Boden und Wasser**

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um Braunerde. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem 2.128 m<sup>2</sup> großen Bereich im Westen der einbezogenen Fläche können neue Wohnhäuser entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nur noch eingeschränkt erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

### **A.7.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von etwa 6.841 m<sup>2</sup>, von denen etwa 2.128 m<sup>2</sup> künftig als Baufläche nutzbar sind.

Derzeit werden die betroffenen Flächen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und sind entsprechend vorbelastet. Fragmentarisch können Wildkräuter vorkommen. Für das Plangebiet wurde eine naturschutzfachliche Stellungnahme (ÖFA, Schwabach) erstellt. Diese kommt zu dem Schluss, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gustenfelden weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung wertgebender Tier- und Pflanzenarten ist demnach nicht zu erwarten.

Die nördlich vorhandene, in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Baumhecke ist mit Bäumen mittlerer bis älterer Ausprägung sowie im westlichen Bereich mit zahlreichen Sträuchern ausgestattet. Ein Teilbereich der Biotopfläche wird für den Bau eines Kanals gerodet. Die etwa 35 m<sup>2</sup> große Fläche wird entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung durch Neupflanzung von Gehölzen wiederhergestellt und somit ersetzt. Langfristige negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

### **A.7.3 Klima / Luft**

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt, beispielweise kommt es zu Staubemissionen bei der Bearbeitung und zu Emission von Schadstoffen bei der Ausbringung von Pestiziden. Innerhalb des geplanten Baugebietes

kommt es zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen, CO<sub>2</sub> und Staub durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden.

#### **A.7.4 Landschaft**

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich östlich und westlich bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist. Zudem wird eine umfassende Ortsrandeingrünung gepflanzt, die die Auswirkungen auf die Landschaft auf ein Minimum beschränkt.

#### **A.7.5 Kultur- und Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

#### **A.7.6 Mensch und seine Gesundheit**

Die Fläche ist infolge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch (temporäre) Stau- und Schadstoffimmissionen vorbelastet.

Infolge einer Bebauung im Bereich der einbezogenen Fläche kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

#### **A.7.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft als Vermeidungsmaßnahme werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Zudem wird ein Großteil der Baumhecke im Norden des Planungsgebietes erhalten. Als Ausgleich für den Verlust der im Bereich der Kanaltrasse entfernten Gehölze werden neue Bäume und Sträucher angepflanzt, gepflegt und erhalten.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Zur Klärung der Betroffenheit des Menschen und seiner Gesundheit durch Lärmimmissionen der unmittelbar benachbarten Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe wurde im Zuge der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung schädlicher Wirkungen für die menschliche Gesundheit ist nicht erforderlich. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung (Messinger+Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft vom 27.04.2018) zeigt folgenden Sachverhalt auf:

*„Auch bei einer möglichen Einwirkung aller vorliegenden Betriebsschallquellen an einem Arbeitstag wird an den beiden maßgebenden IO 1 + 2 (geplante Wohngebäude) der heranzuziehende (reduzierte) Immissionsrichtwert von 54 dB(A) nicht überschritten. Mit einer Über-*

*schreitung des Zielwertes wäre nur am Referenz- / Bestandsgebäude (Waldstraße 18) zu rechnen.*

*Maßgebend für die Immissionsauswirkung auf die Nachbarschaft sind die herangezogenen Außenquellen (Motorprüfung, Ladetätigkeiten per Kran o. Hubstapler auf Betriebshof) sowie auch die hohe Anzahl von Lkw – Fahrbewegungen auf der Zufahrtstraße, die als anlagenbezogener Fahrverkehr auf öffentlichen Straßen mit heran zu ziehen sind. Inwieweit die berücksichtigten Schallquellen den „realen Betrieb“ der Fa. Marine – Service abdecken u. somit immissionstechnisch als relevant anzusehen sind, lässt sich aus fachlicher Sicht nicht abschließend bewerten bzw. abschätzen. Jedoch liegen die getroffenen Ansätze für die ausgewählte „Extremtagnutzung“ auf der sicheren Seite. Liegt z.B. nicht an allen Arbeitstagen gleichzeitig eine „laute“ Anlieferung bzw. Ladetätigkeiten oder eine Motorenprüfung mit bis zu 1,5 Std. pro Tag vor, so kann prognostiziert werden, dass der Zielwert von 49 dB(A) für die Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes (WA) an den neuen westlich angrenzenden Wohnbaufläche eingehalten werden kann.*

*Aufgrund der vorliegenden Entfernungen (über 90 m) zu möglichen geräuschintensiven Spitzenpegeln auf dem Betriebsgelände wird weiter auch der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tage an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten. Auf einen detaillierten rechnerischen Nachweis wurde daher verzichtet.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Gustenfelden Südl. Waldstraße durch die Gemeinde Rohr keine besonderen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb Fa. Marine – Service getroffen werden müssen. Ein Nachtbetrieb liegt weder durch die Fa. Marine Service noch durch die übrigen Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Gustenfelden vor.*

*Um künftig jedoch Immissionskonflikte in der näheren Nachbarschaft zu vermeiden, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, bei künftigen gewerblichen Veränderungen im Gewerbegebiet Gustenfelden darauf zu achten, dass durch die jeweilige Zusatzbelastung in der Summe mit der Vorbelastung durch den Bestand der am östlichen Ostrand von Gustenfelden für ein Misch- / Dorfgebiet zu gewährleistende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage u. 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.“*

Da es sich außerdem um eine innerörtliche, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.



## **B            Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)

## **C            Abkürzungsverzeichnis**

geänd. geändert

i. d. F. in der Fassung

## **D Verzeichnis der Anlagen**

- *Naturschutzfachliche Stellungnahme*, Februar 2018, ÖFA, Schwabach
- *Gutachterliche Stellungnahme*, April 2018, BIG, Röthenbach a.d. Pegnitz

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Rohr, Alte Gasse 1, 91189 Rohr, Bauamt, Zimmer 3 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

aufgestellt:  
Nürnberg, 15.05.2018

**TB|MARKERT**

i.A. Lena Beyrich  
M.A. Kulturgeographie

ausgefertigt:  
Rohr,