

Begründung

1. Einleitung

Im zentralen Bereich der Gemeinde Röttenbach zwischen den Ortslagen Röttenbach und Mühlstetten soll westlich des Gemeindezentrums und nördlich Staatsstraße 2923 eine ca. 4,5 ha große Fläche als Allgemeines Wohngebiet bereitgestellt werden. Das Plangebiet entwickelt sich nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Gemeinderat von Röttenbach hat deshalb die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit dem Ziel der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO beschlossen. Weiter wird in den Änderungsbereich der bestehende Wald entlang des Baugebietes in einem ca. 50 m bis ca. 90 m tiefen Korridor, das bestehende Kneipp-Becken (als Fläche für den Gemeinbedarf) und ein für die Wohnbaufläche geplanter Regenrückhalteteich in der FNP-Änderung dargestellt. Das Verfahren zur Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ist bereits erfolgt. Im Rahmen der FNP-Änderung wird der aktuelle Verlauf des Landschaftsschutzgebietes dargestellt.

Parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 18 „Am Gemeindezentrum West“ und die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft.

2. Ziele und Leitgedanken des Bebauungsplans Nr. 18

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich des Gemeindezentrums äußert den Wunsch der Gemeinde, den Ortsteil Mühlstetten in Hinblick des bestehenden und sich weiter entwickelnden Ortszentrums miteinzubeziehen. Die schon im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in diesem Bereich werden in die Planung integriert. Ferner wird der für das Baugebiet vorgesehene Regenrückhalteteich und die bestehende Kneippanlage dargestellt.

Um eine wirtschaftliche Nutzung des Baugebietes zu realisieren wurden die bestehenden Bauflächen nach Norden erweitert.

3. In den Fachplanungen und übergeordneten Planungen festgelegten Ziele

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung ist die Stärkung der Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen zu nennen. Dies wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sichergestellt.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in einem ca. 60 m bis ca. 100 m breiten Streifen entlang der Ortsverbindungsstraße als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet dar. Die nördliche Begrenzung war bisher die bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Der Verlauf des Landschaftsschutzgebietes wurde nach Norden verschoben um das Baugebiet in einem Korridor mit einer Breite zwischen ca. 130 m und ca. 45 m, der bisher als Wald dargestellt war, zu erweitern. Im Westen und Osten grenzt das Wohngebiet ebenfalls unmittelbar an Wald an.

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden Teile des Änderungsbereiches aus dem Landschaftsschutz herausgenommen. Der Verlauf ist im vorliegenden Fortschreibungsentwurf aktualisiert worden.

Die Verbandskläranlage befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 90 m zur Wohnbebauung. Aus ortsplanerischer Sicht müssen die immissionschutzrechtlichen Schutzabstände zur Kläranlage eingehalten werden. Dementsprechend wird das Wohngebiet mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) abgegrenzt. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird dann die konkrete Bebaubarkheit des Wohngebietes geklärt.

Weiter wurden Schutzabstände bzw. Bauverbotszonen wie z. B. zum Wald und zur Staatsstraße mit den jeweiligen Behörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.

5. Planungsrelevante Daten

5.1 Räumliche Bestandsaufnahme

5.1.1 Lage

Die Planungsgebiet ist aufgrund seiner Topographie, seiner Lage am Ortszentrum, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen als Wohngebiet geeignet. Das Wohngebiet wird über das bestehende Erschließungssystem angebunden. Beeinträchtigungen durch eine Verkehrsbelastung der bestehenden Siedlungsgebiete sowie des Orts- und Landschaftsbild werden nahezu ausgeschlossen. Der im Änderungsbereich dargestellte Waldsaum und die bestehende Kneippanlage werden in die Planzeichnung übernommen.

5.1.2 Erschließung

Das geplante Wohngebiet ist nach Süden direkt an die Ortsverbindung vom Röttenbach nach Mühlstetten (Staatsstraße 2923) angebunden. Dementsprechend ist eine unproblematische Anbindung gegeben, da eine verkehrsbedingte Belastung von Siedlungsflächen ausgeschlossen werden kann.

5.1.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Die Erschließung soll über die bestehenden Leitungstrassen an der Staatsstraße erfolgen.

Die Entwässerung ist im Trennverfahren vorgesehen. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kläranlage des Zweckverbandes zugeführt. Das unbelastete Oberflächenwasser soll, soweit es nicht versickert wird, einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

6. Umweltbericht

Die Bauleitpläne haben nach dem Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 die Verpflichtung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aus diesem Grunde werden für die 5. Änderung des FNP alle hier relevanten Umweltbelange erhoben. Da der im Geltungsbereich dargestellte Waldsaum und die bestehende Kneippanlage, wie auch der geplante Regenrückhaltebecken keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Umwelt besitzen bezieht sich die weitere Beurteilung auf die die Festsetzung des knapp 4,5 ha großen Allgemeinen Wohngebietes.

6.1 Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Faktoren und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

6.1.1 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Der Planungsbereich liegt auf einer ebenen Fläche im zentralen Bereich der Ortslage von Röttenbach. Es gelten hier die Klimadaten des Mittelfränkischen Raumes. Das Klima zeigt sowohl maritime als auch kontinentale Einflüsse. Hauptwindrichtung ist im Sommer Westen und im Winter Südwesten. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 650 mm. Damit gehört die Region zu den Trockengebieten Bayerns.

Im Planbereich kommt es zu keiner Schadstoffbelastung der Luft.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine tiefgreifende Auswirkung auf die klimatischen Verhältnisse in Röttenbach, bewirkt aber wie jede Bebauung eine lokale Temperaturerhöhung und eine geringe Erhöhung der lufthygienischen Belastung durch Heizungen und Verkehr.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine tiefgreifende Auswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft.

6.1.2 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald. Es wird davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft betrieben wurde und keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorliegen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass durch die beabsichtigte Nutzung eine Bodengefährdung auszuschließen ist und sich der Untergrund für eine Bebauung eignet.

Durch eine Bebauung werden natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen und Grundwasserneubildung ge- bzw. zerstört. Im direkten Bereich der Bebauung und Erschließung ist ein Funktionsverlust unvermeidlich. Eine Minimierung dieser Stö-

rungen ist im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung anzustreben. Hierzu sind neben der Festsetzung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades, Maßnahmen wie z.B. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser, Dachbegrünungen bzw. die Beschränkung der überbaubaren Flächen im Rahmen vorzusehen.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat nach entsprechenden Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der Bebauungs/Grünordnungsplanung keine tiefgreifende Auswirkung auf das Schutzgut Boden.

6.1.3 Schutzgut Mensch hier: Lärm- und Geruchsmissionen

Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auswirkungen bezogen auf die Erholung bestehen nicht und wurden im Rahmen der 5. Änderung des FNP nicht weiter berücksichtigt.

Bestand

Das Plangebiet wird von der Staatsstraße 2923 im Norden begrenzt. Die Verkehrsimmissionen wurden berücksichtigt. Dies geschah durch die Festlegung der Raumverteilung in möglicherweise lärmbelasteten Gebäuden und durch die Festlegung einer Lärmschutzwand. Dabei wurde hinsichtlich der Dimensionierung zwischen dem Schutzerfordernis und einer möglichen Beeinträchtigung des Ortsbilds abgewogen.

Die Verbandskläranlage befindet sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 90 m zu Wohnbebauung. Aus ortsplannerischer Sicht müssen die immissionsrechtlichen Schutzabstände zur Kläranlage eingehalten werden. Das Gutachten lässt keine unzulässigen Geruchsbelastungen erwarten.

Die das Maß der Nutzungen betreffenden Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigen die im Süden angrenzende Wohnnutzung und die Gemeinbedarfseinrichtungen des Gemeindezentrums im Osten ausreichend.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch erwartet.

6.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen hier: Landschaftsschutz und Biotopkartierung

Bestand

Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden Teile des Änderungsbereiches aus dem Landschaftsschutz herausgenommen. Der Verlauf ist im vorliegenden Fortschreibungsentwurf aktualisiert worden.

Im gesamten Plangebiet sind keine Biotope nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern kartiert. In der Wald funktionsplanung sind die durch eine Überbauung betroffenen Waldflächen (artenarmer Kiefernwald) nicht als bedeutsam hervorgehoben. Für die bewaldeten Teilflächen des Plangebietes liegen keine faunistischen Hinweise vor.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen kann hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt von einer geringen Artenvielfalt und Zusammensetzung ausgegangen werden.

Allgemein wird die natürliche Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten beeinträchtigt. Auf den landwirtschaftlich geprägten Flächen sind die Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt als nicht erheblich einzustufen. In den Waldflächen (standortgerechte Kiefernwälder) sind die Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt als erheblich zu beurteilen.

Im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung wurde durch geeignete grünordnerische Maßnahmen die Auswirkungen größtmöglichst minimiert, sodaß insgesamt von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen wird.

6.1.5 Schutzgut Landschaft hier: Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf ebenem Gelände am nördlichen Rand der Staatsstraße zwischen dem Ortsteil Röttenbach und Mühlstetten. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten unmittelbar an Wald an und definiert so ausschließlich nach Westen einen neuen Ortsrand. Hier wird ein angemessener Grünstreifen zur westlichen Hangkante des Talraums zur Schwäbischen Rezat eingehalten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das bestehende Orts- und Landschaftsbild wird sich bei Realisierung des Wohngebietes verändern. Durch den Waldbestand im Norden und Osten wie auch die Tatsache, dass das Wohngebiet keinen Ortseingang darstellt, kann von geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen und eine Fernwirksamkeit nahezu ausgeschlossen werden. Weiter wird durch eine qualifizierte Grünordnung mit der Festlegung für eine hochwertige Randeingrünung durch den Aufbau eines Gehölzsaumes und einer sorgfältigen Durchgrünung des Wohngebietes eine Beeinträchtigung auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Mindestmaß reduziert.

Das geplante Wohngebiet hat keine tiefgreifende Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

6.1.6 Schutzgut Wasser

Die Fläche ist unversiegelt. Somit ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert. Der Bereich liegt keinem Schutzgebiet einer Wasserfassung.

Der Bereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes einer Wasserfassung, somit wirken sich die baulichen Eingriffe weder stofflich noch mengenmäßig auf die Trinkwasserversorgung aus. Der Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung von Flächen und der damit verbundenen Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser gestört. In den versiegelten Bereichen wird die Grundwasserneubildung verhindert. Aufgrund der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und durch entsprechende Maßnahmen können die Eingriffe in den Wasserhaushalt im Rahmen der Bauungs- und Grünordnungsplanung weitestgehend minimiert werden.

7. Zusammenfassende Abwägung der Belange der Landschafts- und Ortsplanung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich des Gemeindezentrums äußert den Wunsch der Gemeinde, den Ortsteil Mühlstetten in Hinblick des bestehenden und sich weiter entwickelnden Ortszentrums miteinzubeziehen.

Die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Überplanung der ca. 4,5 ha großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet wurde gemäß der Ermittlung des Ausgleich- und Ersatzes gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauungsplanung durchgeführt. Hier werden Maßnahmen beschrieben und als Festsetzungen aufgelistet, die den Eingriff minimieren.

Aus landschaftsplanerischer- und ortsplannerischer Sicht bestehen bei der Bereitstellung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet und bei Übernahme der Waldflächen und der Kneipp-Anlage als Fläche für den Gemeinbedarf keine grundsätzlichen Bedenken, da nach Abstimmung mit den Fachstellen des Landratsamtes und den Fachbehörden, geeignete Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz und zur Minimierung des Eingriffs im Rahmen der Bauungs- und Grünordnungsplanung Berücksichtigung finden.