



## **Gemeinde Röllbach**

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

#### **„Unterer Bangert“**

#### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 13. Juni 2016

PLANERGRUPPE  
HYTREK  
THOMAS  
WEYELL  
WEYELL

ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN  
63741 ASCHAFFENBURG MÜHLSTRASSE 43  
EMAIL: a.burg@htww.de  
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

## Gliederung

### Planungsziele und Planungszwecke

- 1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 2.1 Landesentwicklungsprogramm
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Bebauungspläne
  - 2.4 Überschwemmungsgebiet des Röllbachs
  - 2.5 Landschaftsschutzgebiet
- 3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
  - 3.1 Artenschutzrechtliche Bewertung
  - 3.2 Grünordnungsplan
  - 3.3 Umweltbericht
  - 3.4 Immissionsschutz
- 4. Verkehr**
  - 4.1 Motorisierter Individualverkehr
  - 4.2 Ruhender Verkehr
  - 4.3 Geh- und Radwege
  - 4.4 landwirtschaftliche Wege
- 5. Ver- und Entsorgung**
  - 5.1 Trink- und Löschwasser
  - 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
  - 5.3 sonstige Versorgungsleitungen
- 6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 6.6 Geländeänderungen
  - 6.7 Dächer
  - 6.8 Dachaufbauten
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**

### Anlagen

- Anlage 1** **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Trölenberg und Vogt, Landschaftsarchitekten, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg vom 31.01.2015,
- Anlage 2** **Grünordnungsplan**, Trölenberg und Vogt, Landschaftsarchitekten, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg vom 02.05.2016,
- Anlage 3** **Umweltbericht**, Trölenberg und Vogt, Landschaftsarchitekten, Grünwaldstraße 3, 63739 Aschaffenburg vom 02.05.2016,
- Anlage 4** **Schallimmissionsprognose Sport- und Gewerbelärm**, Wölfel Beratende Ingenieure GmbH, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg vom 23.07.2015,

## PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

### Zur Bestandssituation

Das Gelände des Plangebiets fällt von der Kreisstraße MIL 1 bis zum Röllbach leicht ab, verläuft ab dort auf den nächsten Metern zunächst nahezu eben und weist danach bis zum landwirtschaftlichen Weg im Süden eine Steigung von ca. 10% auf.

In Ost-West-Richtung verläuft das Gelände weitgehend eben.

Mit Ausnahme bachbegleitender Bäume stellt sich das Plangebiet als gering landschaftsräumlich strukturiertes Gelände dar. Der gesamte südliche Teilbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich angrenzend überwiegen Wiesenflächen, die nur punktuell von Bäumen und Sträuchern überstellt sind.

### Zur Planung



Gestaltungsplan zum Baugebungs- und Grünordnungsplan, unmaßstäblich

Erschlossen wird das Baugebiet von der Röllfelder Straße. Die Planstraße verläuft zunächst in südliche Richtung und schwenkt ca. in der Mitte des Hanges in westliche Richtung. Die mittige Anordnung der Straße vermeidet die Entwicklung von Grundstücken in zweiter Reihe. Im Kurvenbereich stellt eine kurze Verbindungsstraße den Anschluss an den landwirtschaftlichen Weg her.

Über dieses Erschließungssystem können 25 Baugrundstücke entwickelt werden, deren Grundstücksgrößen zwischen 500 und 700 m<sup>2</sup> liegen. Lediglich drei Grundstücke (Haus 9, 12 und 13) am westlichen Rand sind kleiner. Zwei davon können alternativ

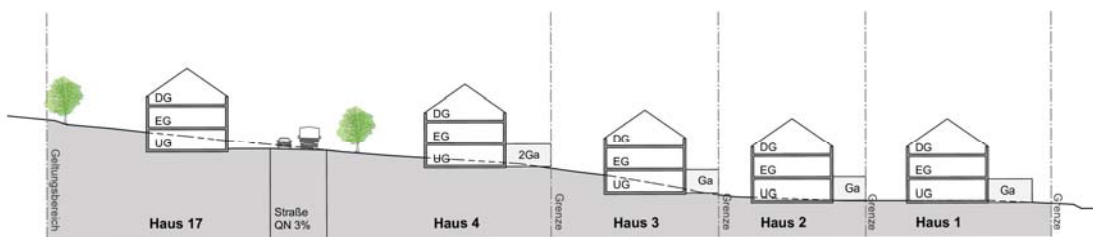
als Doppelhaushälfte ausgebildet werden. Alle anderen sind als freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen.

Die Ausrichtung der Gebäude verläuft hangparallel. Dies begünstigt die Ausrichtung der Dächer nach Süden und ermöglicht dadurch die Nutzung der Sonne als regenerative Energiequelle.

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C



Alle Wohngebäude (außer DH)  
10m x12m, d.h. ca. 90m<sup>2</sup> je Ebene,  
gesamt ca. 225m<sup>2</sup> Wohnfläche

Schemaschnitte, unmaßstäblich

Alle Gebäude sind als zweigeschossige Wohnhäuser mit Dach geplant. Diese Gebäudehöhe ist allseitig jedoch nur in unmittelbarer Nähe des Röllbachs (Haus 1, 2, 24 und 25) optisch wirksam, da mit Beginn der stärkeren Hangneigung die untere Geschossebene der Südfassade in der Erde verschwindet. Zur Hangseite wirken die Häuser damit nur noch als 1,5-geschossig.

An der Röllfelder Straße sind östlich der Planstraße zwei kleine gewerbliche Grundstücke vorgesehen, die zweigeschossig überbaut werden dürfen.

Westlich der Planstraße wird auf eine Bebauung verzichtet, da das Grundstück einen sehr ungünstigen Zuschnitt aufweist und quer darüber der Abwasserkanal der Gemeinde verläuft. Auf diesem Grundstück sollen lediglich Stellplätze angeordnet werden, die entweder dem Gewerbe zugeordnet oder von Sportplatzbesuchern genutzt werden können.

Die Planung spart ausdrücklich das südlich anschließende landschaftliche Vorbehaltsgebiet (die Grenze ist der Radweg) sowie den intensiv mit Sträuchern bewachsenen Hang zum Sportplatz sowie das Wäldchen zum Röllbach aus. Das am westli-

chen Rand festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wird zwar nach der zeichnerischen Darstellung geringfügig mit der Teilfläche eines Baugrundstückes überschritten. In der Realität unterscheidet es sich aber nicht von den anderen Baugrundstücken. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche reicht bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

## 1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Röllbach am westlichen Ortseingang südlich der MIL 1.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden von der Kreisstraße MIL 1 (Fl. Nr. 319/4),
- im Osten von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 459/1, 382, 381, 435 und 433,
- im Süden von den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 1526 und 1886
- und im Westen von den Flurstücken mit der Fl. Nrn. 1526, 1889, 446, 443, 444, 445, 381, 382 und 489/1 in seiner räumlichen Lage begrenzt.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 451, 451/1, 452, 452/1, 453, 454, 454/1, 455, 455/1, 456, 456/1, 457, 457/1, 458, 458/1, 1887 und 1888 (alle jeweils vollständig) und

Fl. Nr. 319/38, 381, 382, 446, und 1526 (alle jeweils teilweise)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 21.719 m<sup>2</sup>.

## 2. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Aus der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 22.08.2013 ist u.a. aufgeführt:

#### 3.1 Flächensparen (Grundsatz)

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

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Begebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel)

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Grundsatz)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziel).

#### 7.2.5 Hochwasserschutz (Grundsatz)

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürlichen Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Regierung von Unterfranken angegeben, dass das Planungsgebiet in einem Bereich liegen soll, in dem zur Sicherung besonderer ökologischer Belange Richtungen festgelegt sind, in die keine Siedlungsentwicklung erfolgen soll. Durch die Lenkung der Siedlungsrichtung sollen wertvolle Landschaftsteile außerhalb von Schutzgebieten, die für die Sicherung ökologischer Ausgleichsflächen von überörtlicher Bedeutung sind, vor Überbauung verschont bleiben. Zu den wertvollen Landschaftsteilen außerhalb der Schutzgebiete zählen z. B. naturschutzwürdige Bereiche, visuell empfindliche Talbereiche, Hanglagen sowie weithin sichtbare Kuppen.

Eine Überprüfung der Flächen durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg (Schreiben vom 13.05.2015) hat ergeben, dass das Baugebiet, wenn überhaupt, nur am südlichen Rand als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen ist. Das geplante Baugebiet liegt außerdem nur mit einer geringen Teilfläche (ein Bauplatz teilweise) im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart.

Des Weiteren handelt es sich bei der überplanten Fläche insgesamt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht um ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Derzeit werden die Flächen größtenteils als Wiese bzw. Acker landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (siehe auch saP) oder die Kulturlandschaft. Die o. g. Voraussetzungen des LEP für eine Ausweisung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet erfüllt das Plangebiet daher nicht.

#### Wohnflächenbedarfsermittlung

Eine Bevölkerungsprognose hat, wie jede mittel- und langfristige Prognose, nur Modellcharakter. Insbesondere die weitere Bevölkerungsentwicklung ist nur schwer abzuschätzen, da viele Faktoren, wie z. B. Veränderungen am Arbeitsmarkt, günstigere Wohnbedingungen oder Bodenpreise usw. das Wanderungsverhalten beeinflussen können. Um relativ verlässliche Daten ermitteln zu können, werden größere Regionen (in diesem Fall der Landkreis) beurteilt, wobei benachbarte Gemeinden deutlich voneinander abweichende Entwicklungen aufweisen können.

Würde man die Bevölkerungsprognose für Röllbach nach dem Prognosemodell des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie auf Basis der INKA-Datenbank verwenden, könnte als Voraussetzung für die Prognoseermittlung auf die Bevölkerungszunahme der Zeitspanne zwischen 1987 und 2011 aufgebaut werden. Dies wären 440 neue Einwohner.

Dieser Anstieg basiert jedoch ausschließlich auf einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung.

Neuere Schätzungen der Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtregion können diese Steigerungen jedoch nicht mehr bestätigen. Seit 2003 (1.699 Einwohner) sank die Bevölkerung bis 2011 um 20 Einwohner auf 1.679.

An vielen vergleichbaren Orten im Umfeld hat sogar ein stärkerer Rückgang der Entwicklung stattgefunden.

Nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Bevölkerung im Landkreis Aschaffenburg bis 2029 um 4,4% und im Landkreis Miltenberg um 5,8% zurückgehen. Nur für die Stadt Aschaffenburg wird mit 0,2% bis 2029 noch ein gerin-

ges Wachstum prognostiziert. Für die Gemeinde Röllbach weist die Prognose ebenfalls einen geringen Zuwachs von 0,8% (bis 2021) aus.

Allen aktuellen Prognosen zufolge, wird die Zahl der Haushalte trotz stagnierender, oder leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung weiter ansteigen. Der Trend zur Individualisierung, zur Bildung von immer mehr und kleineren Haushalten wird weiterhin anhalten. Zusätzlich dürfte die Nachfrage nach ergänzendem Wohnraum durch die unausgewogene Altersstruktur der gesamtörtlichen Bevölkerung verstärkt werden.

Diese Tendenz wird bestätigt durch die sich verändernde Bevölkerungszusammensetzung. So sinkt gemäß der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik im Landkreis Miltenberg der Anteil der unter 18-jährigen von 2009 bis 2029 von 35,9 auf 30,6, während der Anteil der über 65-jährigen von 32,9 auf 49,7 steigt. Dementsprechend steigt auch das Durchschnittsalter von 42.5 auf 47.4 Jahre (zum Vergleich: Bayern von 42.7 auf 46.4).

Für Röllbach wird für den Anteil der unter 18-jährigen zwischen 2009 und 2021 ein Rückgang von 38,7 auf 32,4 prognostiziert, während für die über 65-jährigen ein Anstieg von 23,5 auf 30,3 erwartet wird.

Das Durchschnittsalter steigt von 40,0 auf 43,2 Jahre.

Der Vergleich zeigt, dass die Röllbacher Bevölkerung im Durchschnitt in Bezug auf den Landkreis Miltenberg um ca. 4 Jahren und in Bezug auf den Freistaat Bayern um ca. 3 Jahre jünger ist.

Auf Grund obiger Vorbetrachtung wird der Wohnbauflächenbedarf speziell auf die Gemeinde Röllbach abgestimmt wie folgt begründet:

- Der kontinuierliche Anstieg des Durchschnittsalters kann zwar nicht aufgehalten werden. Er soll aber gebremst werden, um einer Überalterung entgegenzuwirken.
- Es wird in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung nur noch von einem leichten Wachstum ausgegangen und zu Grunde gelegt, dass zumindest der jetzige Bevölkerungsstand gehalten werden soll (Bevölkerungsab- und -zunahmen sollen sich über eine Zeitdauer von 20 Jahren ausgleichen).

#### Zur Bestandssituation

- Unbebaute Grundstücke  
Innerhalb der bebauten Ortslage wurden 104 unbebaute Baugrundstücke ermittelt. Alle Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Es besteht trotz konkreter Kaufangebote seitens der Gemeinde keine Verkaufsbereitschaft.

Bevor die Gemeinde Röllbach der ILE Spessartkraft beigetreten ist, gab es bereits ein Flächenmanagement samt Leerstandsbekämpfung. Und trotz der ungünstigen Voraussetzungen kann in der Gemeinde eine erfolgreiche Innenentwicklungsarbeit nachweisen.

So sind in der Rosenstraße durch Aufkauf eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes drei Bauplätze für junge Familien entstanden, die bereits mit Baugebot verkauft sind. Ein Grundstück ist bereits bebaut. Ein Zweites wird in diesem Jahr fertiggestellt Der Bauantrag liegt dem Landratsamt zur Genehmigung vor.

Die letzten erfolgreichen Bebauungspläne der Innenentwicklung sind:

- B-Plan Änderung „Zwischen Zeiselsmühle und Steinbruch“ vom 24.02.2006 bzw. vom 16.05.2013,
- B-Planänderung „In den Vierteln“ vom 16.05.2013,
- B-Plan „An der Schanz“ vom 14.03.2013

In den letzten drei Jahren verstärkte die Gemeinde den Einsatz für Bauwillige und konnte so fünf Grundstückseigentümer zum Verkauf bewegen. Alle Baugrundstücke sind zwischenzeitlich wieder bebaut.

In der Gartenstr konnten zwei Kleinanwesen erworben werden. Der entstandene Bauplatz ist mittlerweile ebenfalls von einer Familie bewohnt. Zusätzlich entstand für den historischen Schöpfbrunnen ein Areal mit Grünzone und Ruhefläche.

Die letzten Baugebiete wurden 1991 („Nördlich des Limesweges“) und 1998 („Am Obersgraben“) erschlossen. Für diese beiden Baugebiete bestand ein Baugebot für alle Grundstücke, die die Gemeinde eingebracht hat. Alle diese Grundstücke sind zwischenzeitlich bebaut. Unbebaut sind lediglich 11 in privater Hand liegende Bauplätze.

- Leerstände  
Aktuell stehen drei Wohngebäude leer. Die Eigentümer waren auf Nachfrage nicht bereit die Anwesen an die Gemeinde abzutreten.
- Ausbaufähige Scheunen  
Im alten Ortskern konnte nur eine geringe Zahl unter- bzw. nicht mehr genutzter Scheunengebäude (eine genaue Angabe ist nicht möglich, die Anzahl liegt aber unter 10) festgestellt werden, die zu Wohnzwecken umgebaut werden könnten. Auch hier waren die Eigentümer auf Nachfrage nicht bereit Teilflächen der Anwesen an die Gemeinde abzutreten.
- Bauplatzbewerber  
Bei der Gemeinde sind derzeit 22 Bewerber aufgelistet, die konkret einen Bauplatz nachfragen und alle aus Röllbach stammen.

### **Vorgehensweise**

Die Vorgehensweise der Gemeinde Röllbach ist neben der Stärkung des Ortskerns auch die Erschließung von Neubaugebieten in entsprechenden Zeitabständen, um einer Überalterung der Bevölkerung entgegenwirken zu können.

Mit dieser Vorgehensweise hat die Gemeinde Röllbach in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht (geringe Anzahl an Leerständen, niedriges Durchschnittsalter) und möchte weiter hieran festhalten auch wenn noch zahlreiche voll erschlossene Baugrundstücke unbebaut sind.

Die Gemeinde kann nur durch viel Überzeugungskraft dazu beitragen, dass voll erschlossene Grundstücke auf dem Markt angeboten werden. Dies werden nach den Erfahrungen der Vergangenheit jedoch immer nur einzelne Anwesen sein, nicht jedoch eine größere Anzahl von Baugrundstücken, da der Mehrheit der Eigentümer nur jeweils ein Grundstück gehört.

### **Resümee**

Derzeit bewerben sich bei der Gemeinde 22 Röllbacher Bürger ernsthaft um einen Bauplatz. Im Baugebiet „Unterer Bangert“ können 25 Bauplätze angeboten werden. Werbung zur Vermarktung wurde bisher keine betrieben.



22 von 25 geplanten Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet und einer von zwei Bauplätzen im Mischgebiet sind in gemeindlicher Hand. Der Gemeinderat hat beschlossen nur an Röllbacher oder aus Röllbach stammende Bürgerinnen/Bürger zu verkaufen. Die Bauplatzvergabe wird mit einem Baugebot verknüpft und dieses Baugebot notariell beurkundet. Damit kann sichergestellt werden, dass keine weiteren Baulücken entstehen.

Um der vermehrten Abwanderung junger Menschen aus Röllbach entgegenwirken zu können, hält es die Gemeinde Röllbach für zwingend notwendig, dass neben der kontinuierlich betriebenen Ortskernentwicklung auch ein kleines Baugebiet realisiert wird, dass in seiner Größe auf die Sanierungsziele im Altort abgestimmt ist.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röllbach (08.08.1978) war der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Dauerkleingärten dargestellt. Am äußersten westlichen Rand verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Spessart“.

Den nördlichen Teilbereich durchfließt der Röllbach von Ost nach West. Das Überschwemmungsgebiet (HQ 100) wurde bisher nicht ermittelt.

Danach entsprach das Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Deshalb wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Das Änderungsverfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Das Landratsamt Miltenberg hatte die Genehmigung mit Datum vom 03.03.2016 erteilt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 25.03.2016. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.



Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen im Plangebiet nicht.

## 2.4 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom Röllbach in Ost-West-Richtung durchflossen.

Bisher existierte weder ein festgesetztes noch vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Insofern wurde es erforderlich im Zuge der Baugebietsplanung und der notwendigen Querung des Bachlaufes die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu überprüfen.

Um den Hochwasserschutz sicherstellen zu können, hat die Gemeinde Röllbach (ausführendes Ingenieurbüro ISB aus Laudenbach) deshalb bei der Unteren Wasserrechtsbehörde einen Antrag zum naturnahen Ausbau des Röllbachs gestellt.

Diesem Antrag hat die Untere Wasserrechtsbehörde mit Bescheid vom 26.04.2016 seine Zustimmung erteilt. Die in diesem Bescheid aufgeführten Inhalts- und Nebenbestimmungen wurden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2.5 Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart

Ein kleiner Teilbereich des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Spessart.

Nach der Schutzgebietsverordnung ist eine Bebauung dort unzulässig.

Aufgrund der Randlage und der nur sehr geringen Überschreitung der Schutzgebietsgrenze durch das Wohnhaus 11 hat die Untere Naturschutzbehörde einer Überplanung zugestimmt.

## 3. **Weitere Fachplanungen und Gutachten**

### 3.1 Artenschutzrechtliche Bewertung

Mit der Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hat die Gemeinde Röllbach das Büro Trölenberg + Vogt beauftragt.

Diese Prüfung hat zusammenfassend folgendes ergeben (Auszug aus der saP in Kursivschrift):

#### ***Wirkungen des Vorhabens***

*Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten bewirken können.*

#### *Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse*

##### ***Flächeninanspruchnahme***

*Baubedingt werden Flächen zum Abstellen, Transport und Lagern von Baugeräten, Baueinrichtungen und Baumaterialien zeitweise beansprucht. Hierdurch, ebenso den Abbruch von Schuppen, gehen Wuchsorte und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt vorübergehend, ggf. auch dauerhaft verloren.*

##### ***Barrierewirkungen / Zerschneidung***

*Von den Baumaßnahmen können möglicherweise Zerschneidungseffekte verursacht werden. Die zeitweise vorhandenen Baustelleneinrichtungen etc. könnten gerade für nicht flugfähige und wenig mobile Tiere als Barriere wirken.*

##### ***Lärm- und Staubimmissionen, Erschütterungen und optische Störungen***

*Baubedingt kommt es durch den Fahrzeug- und Maschineneinsatz zu Lärmemissionen, Erschütterungen, Staubimmissionen sowie zum Ausstoß von Abgasen (Gerüche, Schadstoffe). Die Bautätigkeit führt zu optischen Störreizen im Umfeld in für Baustellen dieser Größenordnung typischem Umfang.*

### Anlagebedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

#### **Flächeninanspruchnahme**

Anlagenbedingt werden Landwirtschaftsflächen, Gärten mit Bäumen und Sträuchern sowie Schuppen, Feldwege und ruderale Randflächen versiegelt, dauerhaft beansprucht bzw. erheblich verändert (Beeinträchtigung oder Zerstörung der Vegetation, Bodenverdichtung, Bodenbedeckung, (Teil-) Versiegelung). Der Röllbach wird mit seinem Ufersaum als Grünfläche erhalten. Hierdurch gehen Wuchsorte und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft verloren. Für die nicht bebauten Grundstücksflächen sind (stärkere) gärtnerische Prägungen zu erwarten.

#### **Barrierewirkungen / Zerschneidung**

Durch die Siedlungs- und Verkehrsflächen werden potenziell Biotop-, Wanderrouten und eventuell auch Populationen zerschnitten. Vor allem sind hiervon nicht flugfähige und wenig mobile Tiere betroffen.

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse

#### **Lärm- und stoffliche Immissionen, Erschütterungen, Optische Störungen**

Von der Siedlungsfläche gehen Lärmbelastungen, optische Wirkungen und ggf. auch Erschütterungen aus. Diese Effekte wirken auch in bisher weniger belastete Bereiche hinein und können dort die tag- und nachtaktive Tierwelt stören.

#### **Kollisionsrisiko**

Der Verkehrsbetrieb auf den Verkehrsflächen bedingt grundsätzlich für alle sich bewegendes Tierarten die Gefahr von Individuenverlusten durch Kollision oder Überfahren, insbesondere für sehr mobile, flugfähige, regelmäßig wandernde oder umherstreifende Tiere.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Rodungen und Baufeldräumung (Entfernen der Vegetation) im Zeitraum von Oktober bis Februar**  
Bei Rodung von Bäumen und Gehölzen, Abtrag von Bodenvegetation, Entfernen der Vegetation, auch Aufwuchs auf Feldern ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung gestört werden, ist dies in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- **Abbruch der Gebäude im Zeitraum von Oktober bis Februar oder Begutachtung der Gebäude**  
Der Abbruch der Schuppen soll möglichst im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen, da sich in dieser Zeit in jedem Fall keine Fledermäuse in ihnen befinden.

*Sollte der Abbruch später im Jahr ausgeführt werden, sind die Schuppen vor der Durchführung nochmals von einer fachlich geeigneten Person nach Hinweisen auf Fledermäuse zu kontrollieren.*

- **Abhalten von Brutvogelarten des Offenlandes**  
*Der Bereich des Bebauungsplanes sowie etwaige baubedingt benötigte angrenzende Flächen sind nach der Ernte bis zum Baubeginn freizuhalten (möglichst Schwarzbrache, kein Bewuchs!), um dort eine Ansiedlung von Brutvogelarten des Offenlandes zu vermeiden.*
- **Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich**  
*In der Bau- und Betriebsphase sind Beleuchtungsanlagen nach Möglichkeit mit Natriumdampfhochdrucklampen o.ä. auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten und die daraus potenziell resultierende Abnahme an Nahrungsinsekten in angrenzenden Gehölzbeständen sowie eine Störung von Tieren im Umfeld zu vermindern. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet ist (vgl. FGSV 2007 und 2008).*

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität  
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen 1. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

*Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.*

#### **Fazit**

*Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen. Demnach sind keine Arten betroffen, für die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.*

#### 3.2 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wurde von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt erarbeitet. Aus dem Erläuterungsbericht geht zusammenfassend folgendes hervor (Auszug aus dem Grünordnungsplan in Kursivschrift):

#### **Fazit**

*Unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung kann für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie eine verbotstatbeständliche Betroffenheit ausgeschlossen werden.*

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

*Die Systematik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG sieht vor der Konzeption von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vor.*

*Das Plangebiet befindet sich in einem Winkel zwischen bebauten Gebieten und grenzt direkt an die Kreisstraße MIL1 an, so dass ein günstiger Standort mit verkehrlicher Anbindung vorliegt. Es wird zum einen gärtnerisch und als Lagerplatz und zum anderen ackerbaulich genutzt. Damit sind für den Naturhaushalt geringwertige Flächen betroffen. Insofern stellt die Standortwahl einen Schritt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dar.*

Die Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung wurden wie folgt berücksichtigt:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Standortwahl einer geringwertigen Fläche,
- Erhaltung und Sicherung des Röllbachs mit Gewässerrand,
- Verbot von Sockelmauern an Einfriedungen zur freien Landschaft zur Durchlässigkeit des Siedlungsrandes,
- Baumfällung und Gehölzrodung wegen potenziellen Quartieren von Fledermäusen, gebüsch-/ baumbrütenden Vogelarten nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (artenschutzrechtlich begründet),
- Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) und zeitnah zum Baubeginn, ggf. vegetationsfreie Erhaltung (Schwarzbrache) bis Baubeginn (artenschutzrechtlich begründet),
- Abbruch der Schuppen im Zeitraum von Oktober bis Februar oder vorherige Kontrolle auf Artenbesatz (artenschutzrechtlich begründet),
- Verwendung abgeschirmter, insektenfreundlicher Leuchten während der Baumaßnahmen sowie im öffentlichen Straßenraum (artenschutzrechtlich begründet).

#### Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf sowie Regelungen zur Terrassierung, um größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (gemäß § 1a (1) BauGB) auf privaten Hof- und Terrassenflächen.

#### Schutzgut Wasser

- Erhaltung eines Oberflächengewässers sowie Erhaltung und Sicherung seines Überschwemmungsgebietes,
- Vermeidung von Verrohrung oder Verbauung des Röllbachs (Ausnahme Straßenquerung),
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf privaten Hof- und Terrassenflächen,
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.

#### Schutzgut Klima

- Erhaltung von Luftaustauschbahnen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Vermeidung der Bebauung in Bereichen mit landschaftsbildprägenden Strukturen,
- Eingrünung des Baugebietes mit Gehölz- und Baumpflanzungen (Pflanzgebote),
- Begrünung nicht überbauter Flächen auf privaten Grünflächen (Freiflächenplan, Pflanzgebote).

#### **Grünordnerische Maßnahmen zur (Wohn)umfeldgestaltung**

- Begrünung nicht überbauter Flächen auf privaten Grünflächen (Freiflächenplan, Pflanzgebote)

#### **Eingriffe (erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen), Schutzgut bezogen**

Das Vorhaben führt im Wesentlichen zur Überbebauung und Versiegelung von Boden mit der Folge von Beeinträchtigung bzw. Zerstörung seiner natürlichen Funktionen im Naturhaushalt, als Lebensraum und Lebensgrundlage.

*Die wesentlichen Konfliktbereiche und voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im folgenden Schutzgut bezogen qualitativ beschrieben.*

#### Boden

*Die Versiegelung führt zum Funktionsverlust bzw. zur -beeinträchtigung des Bodens (Bodengefüge, Wasserhaushalt), die Bodenfauna wird vernichtet und die natürliche Bodenfruchtbarkeit massiv reduziert. Böden, die nicht versiegelt werden, unterliegen zumindest einer temporären Beeinträchtigung während der Bauphase durch Verdichtung, Abtrag, Modellierung, Umlagerung etc. Um Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten.*

*Es besteht eine erhöhte potenzielle Gefahr von stofflichen Einträgen durch Maschinenöle sowohl in der Bauphase als auch betriebsbedingt (z.B. durch Pkw).*

*Das Schutzgut ist teilweise durch bestehende Versiegelungen, Überdeckungen, Verdichtung und die Auswirkungen der ackerbaulichen Nutzung (Nährstoff- und Pestizideintrag, Veränderung des Bodengefüges und Erosionsgefährdung durch Bodenbearbeitung) vorbelastet.*

*Die Querschnitte der Straßen sind als Mischverkehrsfläche ohne Parkstreifen und ohne eigene Gehsteige konzipiert. Auch durch kompakte Bauweise, Reduzierung des Versiegelungsgrades mit versickerungsfähigen Belägen auf privaten Stellplätzen, Terrassen etc., die Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf und die Regelungen zur Terrassierung werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.*

*Die Belastungen ergeben sich somit vor allem aus der Versiegelung von Böden mit mäßig/mittlerem Retentionsvermögen. Dabei werden der landwirtschaftlichen Nutzung ackerfähige Flächen in hängigem Gelände mit überwiegend mittlerer, im verebneten Talgrund als Grünland guter Ertragsfähigkeit dauerhaft entzogen.*

*In der Summe sind für das Schutzgut Boden mäßige Beeinträchtigungen zu erwarten.*

#### Wasser

*Auf den neu versiegelten Flächen wird die Versickerung von Regenwasser und damit die Grundwasser-Neubildung vollständig unterbunden, der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser wird erhöht.*

*Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem abgeleitet oder versickert. Das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Stellplätzen, Terrassen etc. ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Das Dachwasser wird über einen Regenwassersammler oberhalb einer Böschung in den Röllbach abgeleitet.*

*Um die Wassermengen eines HQ<sub>100</sub> ohne Ausuferung abführen zu können wird der Querschnitt des Röllbachs auf einer Länge von ca. 120 m teilweise verbreitert, deshalb auch verlegt und seine Sohle teilweise geringfügig eingetieft (ca. 30 cm im Bereich des Durchlassbauwerkes, unterhalb ca. 10 cm). Das südliche Vorland wird ebenfalls geringfügig bis auf das Niveau des nördlichen Vorlandes angehoben. Damit wird der Überschwemmungsbereich des Röllbachs zwar räumlich verringert, kann aber seine diesbezügliche Funktion besser erfüllen. Die geringfügige Sohleintiefung verursacht keine nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dies gilt in gleicher Weise auch für den Umbau des bestehenden Durchlasses (außerhalb des Plangebietes). Nur der Neubau des 18 m langen Durchlassbauwerkes an der das Gewässer querenden Planstraße führt zu einer Erschwernis der gewässerbiologischen Durchgängigkeit. Diese Erschwernis wird zugleich mit einer ca. 20 cm dicken Substrat- und*

*Wasserbauschüttung zur Optimierung der Sohlstruktur auf das geringstmögliche Maß vermindert.*

*In der Summe sind für das Schutzgut Wasser allenfalls geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.*

#### Klima und Luft

*Mit der Bebauung wird die Kaltluftentstehung grundsätzlich nicht mehr möglich sein. Der Abfluss wird durch die Baukörper zwar beeinträchtigt, ist aber durch die offene Bebauung weiterhin möglich und für die sonstige Siedlungsfläche ohnedies bedeutungslos.*

*Zudem ist der kleine Siedlungsbereich von Röllbach von landwirtschaftlich genutzten und damit Kaltluftentstehungsflächen umgeben, der Abfluss der kühlen Luft in tiefer gelegene Siedlungsflächen angemessen möglich.*

*Bau- und betriebsbedingt kommt es zu einer geringen Zunahme von Emissionen durch den Verkehr.*

*In der Summe sind auch für dieses Schutzgut allenfalls geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.*

#### Arten und Lebensräume

*Mit der Standortwahl einer Fläche mit überwiegend geringwertiger Bedeutung wurden stärkere Beeinträchtigungen vermieden.*

*Die betroffenen Grünstrukturen werden im Rahmen der Baumaßnahme beseitigt sowie anlagenbedingt dauerhaft beansprucht und erheblich verändert (Beeinträchtigung/Schädigung der Vegetation, Rodung von Gehölzen, Bodenverdichtung, Bodenüberdeckung, Versiegelung). Während der Bauphase werden zudem weitere Flächen für das Abstellen von Baumaschinen und das Lagern von Baumaterialien in Anspruch genommen. Es gehen Wuchsorte und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Betroffen sind Gebiete mit überwiegend geringer Bedeutung als Lebensraum. Eine etwas höhere Lebensraumbedeutung haben nur die das Gebiet gliedernden Gehölzbestände. Eine mittelbare Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume, z.B. im Osten, durch erheblich gestörte Vernetzung oder Isolierung ist nicht zu erkennen.*

*Während der Bauphase und betriebsbedingt kommt es zu einer lokalen Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen. Diese optischen Effekte wirken auch in bisher weniger belastete Bereiche hinein und können dort die tag- und nachtaktive Tierwelt stören.*

*Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat ergeben, dass durch das Vorhaben möglicherweise Nistplätze von boden-, gebüsch- und baumbrütenden Vogelarten verloren gehen. Ebenso können deren Nahrungshabitate sowie jenen von Vögeln mit großen Revieren betroffen sein. Durch den Abbruch von Schuppen und die Gehölzrodungen können Sommerquartiere von Fledermäusen beseitigt werden, ihr Jagdhabitat wird dezimiert bzw. verändert. Die Zauneidechse, die eventuell die Rand- und Kleinstrukturen durchstreift, verliert einen potenziellen Teillebensraum marginaler Bedeutung. Eine Zerschneidung von Lebensräumen findet nicht statt. Die prinzipiell auf den Verkehrsflächen entstehende Kollisionsgefahr geht nicht über das allgemeine Lebensrisiko der Arten hinaus.*

*Um Tötungen oder Verletzungen bzw. erhebliche Störungen der Tiere zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bau- und Betriebsphase einzuhalten:*

- *Rodungen, Abtrag von Boden und Bodenvegetation, Auffüllungen im Zeitraum von Oktober bis Februar,*
- *Abriss der Schuppen im Zeitraum von Oktober bis Februar oder Begutachtung der Gebäude,*
- *Abhalten von Brutvogelarten des Offenlandes,*
- *Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich.*

*Unter Einhaltung der Maßnahmen ist gewährleistet, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird bzw. der Erhaltungszustand der Arten nicht beeinträchtigt wird.*

*Durch öffentliche Grünflächen, am Rand des Plangebietes und im Uferbereich des Röllbachs, bleiben Lebensraumstrukturen erhalten bzw. werden Beeinträchtigungen vermindert.*

*In der Summe sind auch für dieses Schutzgut geringe bis mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.*

#### *Landschaftsbild und Naherholungspotenzial*

*Der Charakter der Landschaft wird durch die Bebauung zwangsläufig verändert und überprägt, beschränkt sich dabei jedoch auf gering- bis mittelwertige Flächen. Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung als Naherholungsgebiet. Zudem existieren im Umfeld genügend weitere Freiräume, sodass der Verlust des Raumes keine erhebliche Beeinträchtigung bedingt. Die Fußwegeverbindung in die freie Landschaft und ins Ortszentrum bleibt in neu gestalteter Umgebung erhalten. Die Sicht vom angrenzenden Flurweg über den Talraum wird durch die Bebauung verstellt, ist jedoch vom höheren Gelände weiter südlich möglich.*

*Gebäudehöhen sind im Wohngebiet bis maximal 6,5 m (Wandhöhe), im tiefer gelegenen Mischgebiet bis 9,0 m zulässig.*

*Mit der Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf durch hangparallele Ausrichtung der Gebäude sowie mit Regelungen zur Terrassierung werden größere Erdmassenbewegungen und störende Veränderungen der Oberflächenformen vermieden.*

*Eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes erfolgt auf öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf vorhandener Böschung nach Norden, am Gewässerrand und an der Kreisstraße, bei letzterem jedoch mit Beschränkungen durch erforderliche Sichtdreiecke, und auf den privaten Grundstücken mit Pflanzgeboten für einen Hausbaum.*

*Teilweise unterliegen die Pflanzgebote Beschränkungen: wegen der Kanaltrassen in der Böschung am Nordrand sind dort nur kleinwüchsige Sträucher möglich, an der Kreisstraße sind erforderliche Sichtdreiecke zu berücksichtigen.*

*Insgesamt entstehen für das Landschaftsbild nur geringe Auswirkungen.*



### **Eingriffe, zusammenfassende, quantitative Betrachtung**

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Ackerflächen betroffen. Naturschutzfachlich haben sie nur eine geringe (oberer Wert) Wertigkeit, jedoch sind sie als landwirtschaftliche Produktionsfläche bedeutsam.

Auf der nördlichen Fläche sind strukturarme Gärten und überwiegend intensiv bewirtschaftetes Grünland berührt. Auch sie sind für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung. Von mittlerer Bedeutung (oberer Wert) sind die im Gebiet kleinflächig bestehenden Feldgehölze und Obstbäume sowie das Gewässer mit seinen Randstrukturen.

Die betroffenen abiotischen Faktoren besitzen in Äquivalenz zu den Lebensraumtypen ebenfalls eine geringe bis mittlere Bedeutung. Vom Vorhaben betroffen sind neben dem Schutzgut Arten und Lebensräume im Wesentlichen die Schutzgüter Boden und Klima/Luft. Beide haben eine mittlere Bedeutung (unterer Wert). Durch Evaluierung der Wertstufen der betroffenen Schutzgüter ergibt sich eine mittlere Gesamtbedeutung (unterer Wert) des Gebiets.

Von der quantitativen Bilanzierung ausgegrenzt wurden jene Flächen, auf denen keine erhebliche Beeinträchtigung stattfindet. Dies trifft zum einen auf die beiden Flurwege im nördlichen Teil des Gebiets und im Süden sowie den Fußgängerweg entlang der vorbeiführenden Kreisstraße, zum anderen auf als öffentliche Grünflächen ausgewiesene Bereiche einschließlich des Röllbachs zu. Letzterer wird zwar in seinem Querschnitt verändert, im Verhältnis zu seinem Ausgangszustand wird er aber nicht erheblich beeinträchtigt. Gleiches gilt auch für die (zur Herstellung der Kanaltassen) vorübergehende Beseitigung des Böschungsbewuchses am Nordrand, sodass auch dieser Bereich weiterhin von der Eingriffsbilanzierung ausgenommen bleibt.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet festgesetzt. Gemäß dem Leitfaden bestehen ein geringer/mittlerer (Typ B) bzw. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Durch die Überlagerung der Kategorien II (oberer Wert) mit dem Gebietstyp B (niedriger/mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) bzw. Gebietstyp A (hoher Grad) ergeben sich Kompensationsfaktoren von 0,8 bzw. 1,0. Bei der Verschneidung des oberen Werts der Kategorie I mit den Gebietstypen B und A resultieren Faktoren von 0,5 bzw. 0,6; und bei dem unteren Wert der Kategorie I Multiplikatoren von 0,2 bzw. 0,3. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wurde der anzusetzende Kompensationsfaktor um jeweils 0,05 herabgesetzt, soweit nicht der niedrigste Wert unterschritten wird.

Für das Baugebiet ergibt sich danach ein allgemeines Ausgleichsdefizit von 0,866 ha.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die Eingriffsqualitäten wurden im vorangegangenen Titel analysiert. Die Entwicklungsziele für die Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus einer Ableitung der ABSP-Ziele. Über ein Ökokonto verfügt die Gemeinde derzeit nicht.

Die schon bekannten Maßnahmen werden nachfolgend im Einzelnen beschrieben:

### **Vorgezogene (CEF-)Ausgleichsmaßnahmen**

Solche artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## **Sonstige Kompensationsmaßnahmen**

### **Flächen innerhalb des Gebietes**

*Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung.*

### **Flächen außerhalb des Gebietes**

*Zielvorgabe des ABSP sind für die großflächigen Wälder im Spessart deren Erhalt und Förderung einer naturnahen Waldbewirtschaftung.*

*Deshalb soll am westlichen Waldrand im Osten der Gemarkung der Wald vorzeitig und weit über die derzeitigen Zielvorgaben der Forsteinrichtung hinaus in standortgerechte Laubbestände umgewandelt werden.*

*Die beim Vorentwurf benannten Vorüberlegungen wurden verworfen und durch eine besser geeignete Flächenauswahl ersetzt. Diese und die vorgesehenen Maßnahmen sind sowohl mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als auch der Naturschutzbehörde abgestimmt.*

*Folgende Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes zugeordnet: Fläche A1:*

*Das Flurstück Nr. 801 in der Waldabteilung Eckersberg befindet sich in Gemeindeeigentum.*

*Auf einer Teilfläche ist ein Waldumbau wie folgt vorgesehen:*

*Ausgangsbestand ist ein geschlossener bis lückiger Buchen-, Lärchen-Kiefernbestand mit einzelnen Fichten, Tannen, Eichen, Eschen und einem durchschnittlichen Bestandsalter von ca. 105 Jahren. Hier werden auf 1,823 ha vorzeitig und weit über die derzeitigen Zielvorgaben der Forsteinrichtung hinaus nicht standortgerechte Nadelhölzer und standortkritische Laubhölzer vorzeitig entnommen und standortgerechte Laubhölzer unter einem lichten Schirm und unter Beteiligung der Tanne ausgepflanzt. Verwendet werden auf frischem Feinlehm im Nordwesten Bergahorn, Spitzahorn, Bergulme, Kirsche, Traubeneiche, Linde und Hainbuche, auf mäßig wechselfeuchtem Schichtlehm in der Mitte und im Süden Bergahorn, Spitzahorn, Tanne, Bergulme, Traubeneiche, Linde und Vogelbeere. Angestrebtes Ziel beim Bestandsalter ist 140-160 Jahre.*

*Der schon zielgerecht bestockte Anteil liegt bei 25 %, sodass die Aufwertung 0,75 Wertstufen entspricht.*

*Die anteilige Zuordnung zum Bebauungsplan hat eine Größe von 0,864 ha. Der „Überschuss“ soll im gemeindlichen Ökokonto verbucht werden. Die Fläche ist auf einem weiteren Planausschnitt im B-Plan dargestellt.*

## Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Das Bilanzierungsergebnis stellt sich wie folgt dar:

Kompensationsmaßnahme	Teilflächen und Flurstücksnummern	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche Flächengröße in m <sup>2</sup>	Verzinsung der Ökokontofläche in %	Kompensationsfläche Wertgröße in m <sup>2</sup>
A 1	Teil (Fl. Nr. 801)	0,75	1.823	-	1.367
Summe außerhalb des Baugebietes					<b>1.367</b>

Ausgleichsbedarf	0,864 ha
Ausgleichsfläche im Baugebiet	<u>-,- ha</u>
Saldo im Baugebiet	0,864 ha
Ausgleichsflächen extern	<u>-1,367 ha</u>
Saldo gesamt	-0,503 ha

### Resümee

Die im Baugebiet verursachten und dort nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden durch außerhalb gelegene Kompensationsflächen mit -maßnahmen im Wald kompensiert. Der Überschuss von 0,503 ha wird im gemeindlichen Ökokonto als Guthaben verbucht und kann nach Meldung an das Ökoflächenkataster verzinst werden. Er steht dann zur Kompensation zukünftiger Beeinträchtigungen zur Verfügung.

### 3.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde von den Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt erarbeitet. Aus dem Umweltbericht geht zusammenfassend folgendes hervor (Auszug aus dem Umweltbericht in Kursivschrift):

#### **Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

*Für die Entwicklung des Plangebietes sind tendenziell geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Auch die betriebsbedingten Auswirkungen sind eher gering.*

*Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt die Bebauung eine nachhaltige Veränderung insbesondere des Bodens dar. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die kleinklimatischen Effekte, Landschaftsbild und Erholungsfunktion sind gering. Gleiches gilt tendenziell für die Lebensraumfunktionen und ist für das Schutzgut Mensch (Lärm) zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.*

*Für das Baugebiet ergibt sich ein allgemeines Ausgleichsdefizit von 0,866 ha.*

*Wie dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vorgesehen, solche zur Kompensation sind vorstrukturiert.*

*Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:*

Schutzgut Boden:

*Durch die Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen gravierend verändert. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden Böden überwiegend mittlerer Ertragsfähigkeit entzogen. Zugleich handelt es sich um Böden mit geringem Retentionsvermögen. Nachteilige Auswirkungen werden teilweise durch Festsetzungen reduziert.*

*Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere.*

Schutzgut Wasser:

*Die Versiegelung führt zur Verminderung der Versickerungsrate. Der beschränkten Grundwasserneubildung wird durch Versickerung des Niederschlagswassers privater Verkehrs- und Nebenflächen entgegen gewirkt. Um die Wassermengen eines HQ<sub>100</sub> ohne Ausuferung abführen zu können wird sein Querschnitt teilweise verbreitert und verlegt, seine Sohle geringfügig eingetieft, ein (außerhalb des Plangebietes liegender) Durchlass um-, ein weiterer neu gebaut sowie das südliche Vorland ebenfalls geringfügig bis auf das Niveau des nördlichen Vorlandes angehoben.*

*Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.*

Schutzgut Klima/Luft:

*Es wird eine Kaltluftentstehungsfläche verkleinert, der Luftabfluss behindert. Eine merkliche Auswirkung auf die Siedlungsflächen ist nicht zu erkennen. Bau- und betriebsbedingt entstehen geringe Emissionen.*

*Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.*

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

*Durch die Bebauung verliert das Plangebiet seine überwiegend geringe Lebensraumfunktion weitgehend.*

*Durch öffentliche Grünflächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten und Regelungen zum Bauablauf, zur Einfriedung und zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums werden nachteilige Auswirkungen vermindert. Der weitere Kompensationsbedarf wird auf externen Flächen durch vorzeitigen Waldumbau im Osten am Eckersberg abgegolten.*

*Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Boden.*

Schutzgut Mensch:

*Baubedingter Lärm wird im „üblichen Rahmen einer jeden Bautätigkeit entstehen.*

*Die zulässige Lärmbelastung durch Gewerbetriebe der westlichen Nachbarschaft wird eingehalten.*

*Vom angrenzenden Trainingsbetrieb resultierende Geräuschemissionen werden innerhalb der Ruhezeit werktags voraussichtlich am Nordrand des geplanten WA1 geringfügig überschritten. Der dort notwendige Schutz der Wohnbauflächen wird durch Regelungen zur Fensterausbildung erreicht. Der gutachterlichen Empfehlung zur Verschiebung des Baufensters wird nicht gefolgt, weil bei größerem Abstand die Entstehung lärmbelasteter Freiraumbereiche erleichtert und die nach Süden abschirmende Wirkung der Baukörper konterkariert würde. Bei Mannschaftsspielen werden zwar die Richtwerte innerhalb der Ruhezeit sonntags deutlich überschritten, der für seltene Ereignisse zulässige Wert jedoch wird eingehalten.*

Durch den zukünftigen Verkehrslärm im Plangebiet - ausschließlich durch Anliegerverkehr bedingt - ist keine Überschreitung der zulässigen Schallpegel zu erwarten.

Innerhalb des hinsichtlich möglicher Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen kritischen 100 m- Abstandes befinden sich drei geplante Wohngebäude, die jedoch teilweise von großkronigen Bäumen abgeschirmt werden. Insgesamt kann es zwar zu einer vorübergehenden Blendung im Plangebiet kommen, eine erhebliche Belästigung liegt jedoch nicht vor.

Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

Mit der Bebauung wird ein unbebauter, aber wenig strukturierter Landschaftsausschnitt mit geringer Erholungseignung nachhaltig verändert. Damit verbunden ist eine randliche Verkleinerung des ortsnahen Freiraums, seine Fußwegeverbindungen werden in neu gestalteter Umgebung erhalten. Eine angemessene Ein- und Durchgrünung erfolgt auf öffentlichen und privaten Grünflächen.

Wechselwirkungen bestehen zum Schutzgut Boden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Durch das Monitoring soll die Beachtung artenschutzrechtlich begründeter Notwendigkeiten gewährleistet werden.

Ohne die Durchführung der Planung ist mittelfristig die Weiterführung der bisherigen Nutzung zu erwarten. Die Auswirkungen wären auf fast alle Schutzgüter etwas günstiger.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/mittel
Wasser	(potenziell) geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	(potenziell) geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe/mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering/mittel
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

### 3.4 Immissionsschutz

#### 3.4.1 **Immissionen aus dem Straßenverkehr**

Nach Angaben des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg ist für die Verkehrslärm-schutzberechnung eine Prognosebelastung von 1.295 Kfz/24 Std. zu berücksichtigen. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber 7,4% und nachts 10,2%. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende Verkehrsstärke:	tags	0.06 DTV Kfz / h	58,3 dB (A)
	nachts	0.008 DTV Kfz / h	50,4 dB (A)
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber		- 4,3 dB (A)
	nachts		- 4,1 dB (A)
Steigung		≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag		Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexionen		keine	-

**Damit ergibt sich ein Emissionspegel von tagsüber 54,0 dB (A) und nachts 46,3 dB (A).**

Gemäß der DIN 18005 ergeben sich aus den ermittelten Emissionspegeln folgende Immissionspegel:

Der Mindestabstand zwischen Fahrbahnmitte und nördlichem Rand des Mischgebietes beträgt ca. 10,0 m und zum nördlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes ca. 40,0 m.

Zum Mischgebiet erhöht sich der Schallpegel dadurch um 4,0 dB(A). Zum Allgemeinen Wohngebiet verringert er sich um 2,50 dB(A).

**Hieraus ergibt sich ein Immissionspegel von:**

**Mischgebiet tags 58,0 dB (A) und nachts 50,3 dB (A).**  
**Allgemeines Wohngebiet tags 51,5 dB (A) und nachts 43,8 dB (A).**

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen:

Mischgebiet tagsüber 60,0 dB (A) und nachts 50,0 dB (A).  
Allgemeines Wohngebiet tagsüber 55,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A).

Mit Ausnahme des Nachtwertes für das Mischgebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschritten. Auch der Nachtwert liegt nur um 0,30 dB(A) über dem Orientierungswert. Diese Überschreitung ist kaum wahrnehmbar.

Die Errichtung von Gebäuden ist nach den Anforderungen der ENEV durchzuführen. Danach ist die Gebäudehülle so auszubilden, dass nach DIN 4109 der Lärmpegelbereich II für einen maßgeblichen Außenlärmpegel bis 60 dB(A) erfüllt werden muss. Insofern werden die Innenpegel auch für Wohn- und Schlafräume eingehalten.

Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.4.2 Immissionen aus Gewerbelärm

Von Wölfel Beratende Ingenieure GmbH wurde eine Schallimmissionsprognose zum Gewerbelärm erarbeitet. Aus diesem Gutachten geht folgendes hervor:

Mit den für die Fläche mit gewerblichen Nutzungen westlich des Plangebietes zugrunde gelegten Geräuschkontingenten werden in Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die identischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Gewerbebetriebe an den bisherigen Immissionsorten im Norden die Richtwerte einhalten und die Schallabstrahlung zum Plangebiet hin nicht wesentlich ungünstiger ist.

### 3.4.3 Sportplatzlärm

Von Wölfel Beratende Ingenieure GmbH wurde eine Schallimmissionsprognose zum Sportlärm erarbeitet. Aus diesem Gutachten geht folgendes hervor:

Mit der für die Sportanlagen aufgezeigten Nutzung für Training innerhalb der Ruhezeit werktags sind die IRW im Allgemeinen eingehalten, am Nordrand des Wohngebietes WA 1 sind Überschreitungen des IRW um maximal 1 dB(A) zu erwarten.

Zur Einhaltung des IRW im WA-Gebiet sind folgende Maßnahmen möglich:

An der nördlichen Grundstücksreihe sollte die zulässige Bebauung durch die Festlegung von Baufeldern so begrenzt werden, dass der Nahbereich des Trainingsplatzes (ca. 5,0 m zur Grundstücksgrenze) nicht bebaut wird. Alternativ kann eine Schallschutzwand am nördlichen Rand des Bebauungsplans mit einer Höhe von ca. 4,50 m gebaut werden.

Bei Mannschaftsspielen in der Ruhezeit sonntags (zwischen 13:00 und 15:00 Uhr) wird der maßgebende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV deutlich überschritten. Der für seltene Ereignisse zulässige Wert von 65 dB(A) wird eingehalten. Da die maßgebenden Sonntagsspiele auf dem Trainingsplatz an maximal 15 Spieltagen im Jahr stattfinden, kann diese Regelung in Ansatz gebracht werden.

Bei den weiteren Nutzungen außerhalb der Ruhezeit sind keine kritischen Geräuscheinwirkungen zu erwarten.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Gutachten wird empfohlen das Baufeld im Bereich der drei betroffenen Wohngrundstücke um ca. 2,0 m nach Norden zu verschieben, um die IRW einhalten zu können. Ein Verschieben der Baugrenze vergrößert jedoch die Freifläche und animiert die Bauherren Aufenthaltsbereiche im Freien auch zur Nordseite hin zu orientieren. Dies soll aus Vorsorgegründen vermieden werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird insofern an der bisherigen Begrenzung des Baufeldes festgehalten, um zu vermeiden, dass sich Freibereiche in Richtung Sportplatzgelände entwickeln können. In der geplanten Version orientieren sich die Freibereiche nach Süden, das Gebäude schirmt den Sportplatzlärm ab.

Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (betrifft nur die Wohnhäuser 7, 8 und 9):

Zur schallzugewandten Fassadenseite sind zu öffnende Fenster zu Schlaf- oder Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn ein zu öffnendes Fenster auch zur seitlichen Fassadenseite angeordnet ist.

Begründung:

Die Überschreitung des IRW-Wertes beträgt lediglich 1 dB(A). Bei gekippte Fenstern an der seitlichen Fassade reduzieren sich die Schallpegel um bis zu ca. 15 dB(A).

### 3.4.4 Blendwirkung von Photovoltaikanlagen

Westlich des Plangebietes befindet sich eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Gewerbehalle auf deren Dach eine Photovoltaikanlage installiert ist. Die Photovoltaikmodule sind auf einem Flachdach aufgestellt. Insofern kann eine mögliche Blendwirkung nur von den am Rand aufgestellten Elementen ausgehen.

Der Beurteilung, ob eine Blendwirkung vorliegt, wird nach der LAI-Richtlinie ermittelt.

### Auszug aus der LAI

Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.

Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (z. B. bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind.

Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.

Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.

### Zur Situation

Das Plangebiet liegt östlich der Photovoltaikanlage. Innerhalb des kritischen 100 m-Abstandes befinden sich jedoch nur die drei westlichen geplanten Wohngebäude (Haus-Nr. 9, 10 und 11). Zwischen dem Dach der Gewerbehalle und den drei geplanten Gebäuden stehen großkronige Bäume, deren Wipfel die Höhe des Daches der Gewerbehalle und die der geplanten Wohnhäuser überragen.

Insofern kann ausgeschlossen werden, dass diese Gebäude einer Blendwirkung ausgesetzt sind.

Insgesamt kann es zwar zu einer vorübergehenden Blendung im Plangebiet kommen, eine erhebliche Belästigung im Sinne des BImSchG liegt jedoch nicht vor.

## **4. Verkehrskonzept**

### **4.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Planstraße A erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt gegenüber einem kleinen Stichweg an die MIL 1. Die Ausrundungsradien der Planstraße A auf die Röllfelder Straße sind so ausgebildet, dass bei Auffahren auf die Kreisstraße die Gegenfahrspur nicht benutzt werden muss. Die geplanten Bäume stehen 4,0 m hinter der Fahrbahnkante. Insofern wird nur ein sehr geringes Gefahrenpotential gesehen. Die verkehrliche Erschließung kann sichergestellt werden.

Da die Planstraße lediglich maximal 25 Baugrundstücke erschließt, wird eine Querschnittsbreite von 5,50 m für alle Verkehrsteilnehmer für ausreichend gehalten.

Fünf der 25 Baugrundstücke liegen abseits der Straße. Diese werden über kleine Stichwege mit Querschnittsbreiten von 4,0 m erschlossen.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die Querschnittsbreite der Planstraße ist auf 5,50 m ausgelegt. Das bedeutet, dass im öffentlichen Straßenraum nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze realisierbar ist.



Um für Besucher dennoch ausreichend Parkraum anbieten zu können, wird auf nahezu jedem Grundstück eine Fläche für eine Doppelgarage angeboten mit der Verpflichtung, dass diese erst 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden darf. Dadurch steht der Stauraum vor den Garagen als zusätzlicher Parkraum zur Verfügung.

#### 4.3 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da die Planstraße ebenengleich ausgebildet wird. Da über diese Straße nur 25 Baugrundstücke erschlossen werden, bleibt das Verkehrsaufkommen gering. Aus diesem Grund wird die Ausbildung separater Geh- oder Radwege für entbehrlich gehalten.

Um aus dem Plangebiet den Ortskern von Röllbach erreichen zu können, können Fußgänger und Radfahrer die landwirtschaftlichen Wege nutzen. Darüber hinaus besteht ein Gehweg südlich der MIL 1 in Richtung Ortsmitte.

#### 4.4 Landwirtschaftliche Wege

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Weg in Ost-West-Richtung. Dieser bleibt in seiner Funktion und Querschnittsbreite vollständig erhalten.

Parallel des Röllbachs verläuft ein weiterer landwirtschaftlicher Weg, über den Kleingärten sowie der Sportplatz erreicht werden können. Dieser bleibt erhalten. Ein Teilabschnitt wird jedoch für die Erschließung des Grundstücks Haus Nr. 25 ausgebaut.

### 5. **Ver- und Entsorgung**

#### 5.1 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

Die Trinkwasser-Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Neuverlegung einer Wasserleitung DN 100 in Form eines Ringschlusses. Lediglich in der Stichstraße und auf den letzten 50 m der Haupteinschließungsstraße wird die Wasserleitung als Stichleitung jeweils mit einem Endhydranten verlegt.

Aufgrund der geringfügigen Verschiebung des Bachlaufes und dem Einbau eines Durchlasses im Bereich der derzeitigen Wasserleitungstrasse muss darüber hinaus auch die bestehende Wasserleitung im Querungsbereich mit dem „Röllbach“ umgelegt werden.

#### 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das bedeutet, dass das anfallende Regenwasser der Verkehrs-, Hof- und Dachflächen über ein separates Regenwasserkanalsystem in den Vorfluter „Röllbach“ abgeleitet oder versickert wird.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal in die bestehende Schmutzwasserschiene der Gemeinde Röllbach abgeleitet.

##### 5.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes wird über ein neues Leitungsnetz DN 250 an 2 Stellen an die bestehende Schmutzwasserschiene der Gemeinde Röllbach angeschlossen. Zum Spülen der Schmutzwasserleitung werden jeweils am Endschacht im Bereich des geplanten Wendehammers sowie am Endschacht in der Stichstraße Straßeneinläufe an die SW-Leitung angeschlossen.

Zur Entwässerung der tiefer liegenden Grundstücke im Freispiegelgefälle (talseitig der neuen Erschließungsstraße) wird in der geplanten Grünfläche nördlich entlang der jeweiligen Grundstücke ein zusätzlicher Schmutzwasserkanal vorgesehen.

Gemäß Angaben des Büros Johann & Eck kann die bestehende Abwasserschiene den zusätzlichen Durchfluss von rund 0,3 l/s weiterleiten.

Der Kanalisationsentwurf vom Juni 2000 sieht hier planmäßig Druckabfluss vor.

Im Zuge der vorliegenden Baugebieterschließung und Ableitung der zusätzlichen Abflüsse aus dem Baugebiet muss diese Thematik noch einmal überprüft bzw. die Kanalnetzrechnung angepasst werden.

Die anfallende Menge ist gering. Die Ableitung des Schmutzwassers an den gemeindlichen Sammler kann sichergestellt werden.

#### 5.2.2 Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG)

Das auf Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Damit kann ca. 50% des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dem Grundwasser wieder direkt zugeführt werden.

Eine direkte Versickerung auch des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nur auf sehr wenigen Grundstücken möglich, da das Sammeln und Versickern des Wassers auf dem eigenen Grundstück aufgrund der Geländeneigung nur auf der Talseite (Haus 4 bis 22) möglich ist. Dort sind die Flächen jedoch zu klein und der Abstand zum Gebäude (mindestens 5,0 m) zu kurz, um Schäden an der Bausubstanz vermeiden zu können.

Insofern wird das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes über ein neues Leitungsnetz DN 300 bis DN 400 an 2 Stellen in den „Röllbach“ eingeleitet. Zur Entwässerung der tiefer liegenden Grundstücke im Freispiegelgefälle (talseitig der neuen Erschließungsstraße) wird in der geplanten Grünfläche nördlich entlang der jeweiligen Grundstücke ein zusätzlicher Regenwasserkanal vorgesehen.

Auf Grund der Flächengröße wird bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Miltenberg eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Der Antrag wird derzeit auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erarbeitet.

Sofern Auflagen und Bedingungen an den Bescheid des Einleitetrags geknüpft sind, die für den Bebauungsplan relevant sind, werden sie in den Bebauungsplan integriert.

#### 5.2.3 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus dem südlich anschließenden Außengebiet wird über einen geplanten Wegseitengraben, welcher berg- oder talseitig des bestehenden asphaltierten Wirtschaftsweges verläuft sowie über einen neuen Graben entlang der Westseite des Baugebietes abgeleitet.

#### 5.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist westlich der Planstraße zwischen Röllfelder Straße und Röllbach eine Transformatorenstation vorgesehen.

## **6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

#### **6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, weil sich großflächige Gebäude nur unter erheblichen Eingriffen in das Gelände integrieren lassen und das Gebiet als Wohnquartier entwickelt werden soll. Es sollen auch keine größeren Fahrzeuge in das Wohngebiet hineingezogen werden.

#### **6.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO ausgeschlossen, weil sich diese großflächigen Betriebe nicht in die geplante kleinmaßstäbliche Struktur einfügen lassen.

Des Weiteren werden auch Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen, da sich bei der Bestandaufnahme des Gebietes keine überwiegend gewerblich geprägte Struktur des Gebietes feststellen ließ.

Vergnügungsstätten werden vorwiegend abends bzw. nachts betrieben und stellen damit ein immissionsschutzrechtliches Problem zu den benachbarten Wohnungen dar.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

#### **6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Wandhöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet 1 mit maximal 4,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Die unterschiedlich hohen Wandhöhen resultieren aus dem festgesetzten Bezugspunkt, der für allen Gebäuden mit Oberkante Straße festgelegt ist.

Trotz der unterschiedlichen Wandhöhen ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen möglich. Aufgrund des geneigten Geländes kann die Wandhöhe talseits 6,50 m und hangseitig 4,50 m betragen.

Im Mischgebiet wird die Wandhöhe mit maximal 6,50 m festgesetzt. Dieses Maß ermöglicht die Errichtung von zwei Geschossen, z.B. für ein Bürogebäude.

#### **6.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,35 und im Mischgebiet mit 0,60 festgesetzt.

Die festgesetzten Maße entsprechen den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO oder liegen geringfügig darunter.

### **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

#### **6.3.1 Zwingende Grenzbebauung einseitig**

Durch das nach Norden abfallende Gelände können Garagen, die talseits der Straße auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, eine höhere Wandhöhe erreichen, als dies nach den Regelungen der Bayerischen Bauordnung zulässig wäre. Um dennoch eine Grenzgaragenbebauung zuzulassen, wird dort, wo Garagen im Grenzbereich angeordnet werden sollen, eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt.

- 6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Mit der Festsetzung, dass in Wohngebäuden auf Grundstücken bis maximal 399 m<sup>2</sup> Größe maximal eine Wohneinheit zulässig ist sowie auf größeren Grundstücken maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, wird eine verträgliche Dichte sichergestellt.
- Mit dieser Begrenzung wird insbesondere sichergestellt, dass der ausgewiesene Verkehrsraum den anfallenden motorisierten Individualverkehr sowie den ruhenden Verkehr aufnehmen kann.
- 6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
- 6.5.1 Anpflanzen von Bäumen  
Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes sichern zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist.
- 6.5.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser  
Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder zuführen zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.
- 6.6 Geländeveränderungen  
Mit der Höhenbegrenzung von Stützmauern, insbesondere zur seitlichen Grundstücksgrenze, wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn durch zu hohe Mauern, auf denen notwendigerweise noch Zäune zur Absturzsicherung zu errichten sind, minimiert werden.
- 6.7 Dächer (Art. 81 BayBO)  
Sofern ein geneigtes Dach realisiert werden soll, wird die Firstrichtung vorgegeben und die Dachneigung begrenzt, um Verschattungen der tiefer liegenden Gebäude vermeiden zu können. Insbesondere die Festlegung der Firstrichtung wird für erforderlich gehalten, damit auf allen Dächern die Möglichkeit gegeben ist, die Sonne als regenerative Energiequelle unverschattet nutzen zu können und um zu vermeiden, dass giebelständige Gebäude, die überhöht wirken, senkrecht zum Hang errichtet werden.
- 6.8 Dachaufbauten (Art. 81 BayBO)
- 6.8.1 Gauben  
Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).
- Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und je Einzelhaus wird nur eine Dachgaubenform zugelassen.
- 6.8.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel  
Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.
- 6.8.3 Abstände  
Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortsgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite und zum First Mindestabstände festgelegt.

## 7. **Bodenordnung**

Die Neuparzellierung der Grundstücke wird mittels einer Bodenordnung nach BauGB gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans durchgeführt.

## 8. **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	13.467 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	2.037 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	376 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.046 m <sup>2</sup>
Gehweg	165 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Wege	1.622 m <sup>2</sup>
Röllbach mit bachbegleitendem Grün	741 m <sup>2</sup>
Flächen für die Niederschlagswasserableitung	1.265 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>21.719 m<sup>2</sup></b>

Aschaffenburg, den 13. Juni 2016

Röllbach, den \_\_.\_\_.2016

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planergruppe  
Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell**

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Röllbach**