



Änderung des Bebauungsplans „Am Opersgraben 2“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass

Der gemeindliche Bauhof benötigt Erweiterungsflächen. Da sich die Tätigkeiten der Bauhofmitarbeiter zu einem wesentlichen Teil auch auf Friedhofsarbeiten erstrecken und das gemeindliche Grundstück neben dem Friedhof an der Amselstraße als Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt und als teilweise Materiallager genutzt wird, hat der Gemeinderat entschieden den Bebauungsplan „Am Opersgraben 2“ zu ändern.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

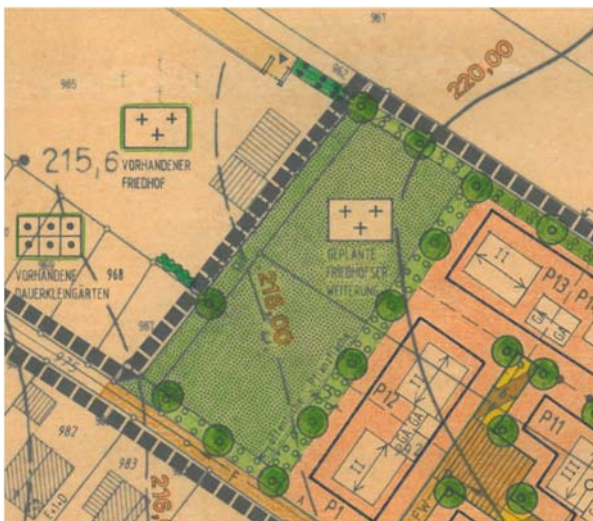


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
Plan unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt.

Da sich die geplante Nutzung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2.2 Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
„Am Opersgraben 2“, Plan unmaßstäblich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Opersgraben 2“ weist das Plangebiet als Friedhofserweiterungsfläche aus.

Zum Amselweg im Süden, zum freien Landschaftsraum im Norden und zum Allgemeinen Wohngebiet im Osten fordert der Bebauungsplan eine Eingrünung in einer Tiefe von 4,0 bzw. 5,0 m.

Südlich des Plangebiets schließt ein Allgemeines Wohngebiet an (B-Plan „Opersgraben“), nach Westen begrenzen Dauerkleingärten und der Friedhof und nach Norden landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet.

3. Immissionsschutz

3.1 Gewerbelärm

Der Bauhof wird ausschließlich über die Parzelle Fl. Nr. 962 (Zufahrt zum Friedhof) an- und abgefahren. Der Anschluss an die Parzelle Fl. Nr. 975 dient lediglich als Feuerwehrumfahrung.

Der Bauhof wird nur von Montag - Freitag in der Zeit von 7:00 Uhr - 17:00 Uhr genutzt. Je Tag wird der Bauhof 4 – 5-mal angefahren. In Ausnahmefällen erstrecken sich die Tätigkeiten auch auf den Samstagvormittag.

Auf dem Hofgelände werden vornehmlich Materialien für Arbeiten am benachbarten Friedhof (u.a. Mutterboden, Rindenmulch, Splitt, Sand und Kies) in Schüttboxen gelagert.

Es sind neun Schüttboxen vorgesehen mit der jeweiligen Abmessung 4 x 6 m und 1,50 m hoch. Es werden somit nur kleinere Mengen gelagert. Sofern größere Mengen benötigt werden (z.B. zum Ausbessern von Feldwegen), werden diese direkt vom LKW auf die Feldwege gebracht ohne diesen Bauhofstandort anfahren zu müssen.

Das Befüllen und Entnehmen von Schüttgut aus den Schüttboxen erfolgt mittels Traktor mit geschlossener Schaufel. Sand, Kies und Edel-Splitt für den Friedhof, geringe Mengen Schotter zum Ausbessern für Feldwege. Die Dauer der Verladearbeiten beträgt nur wenige Minuten.

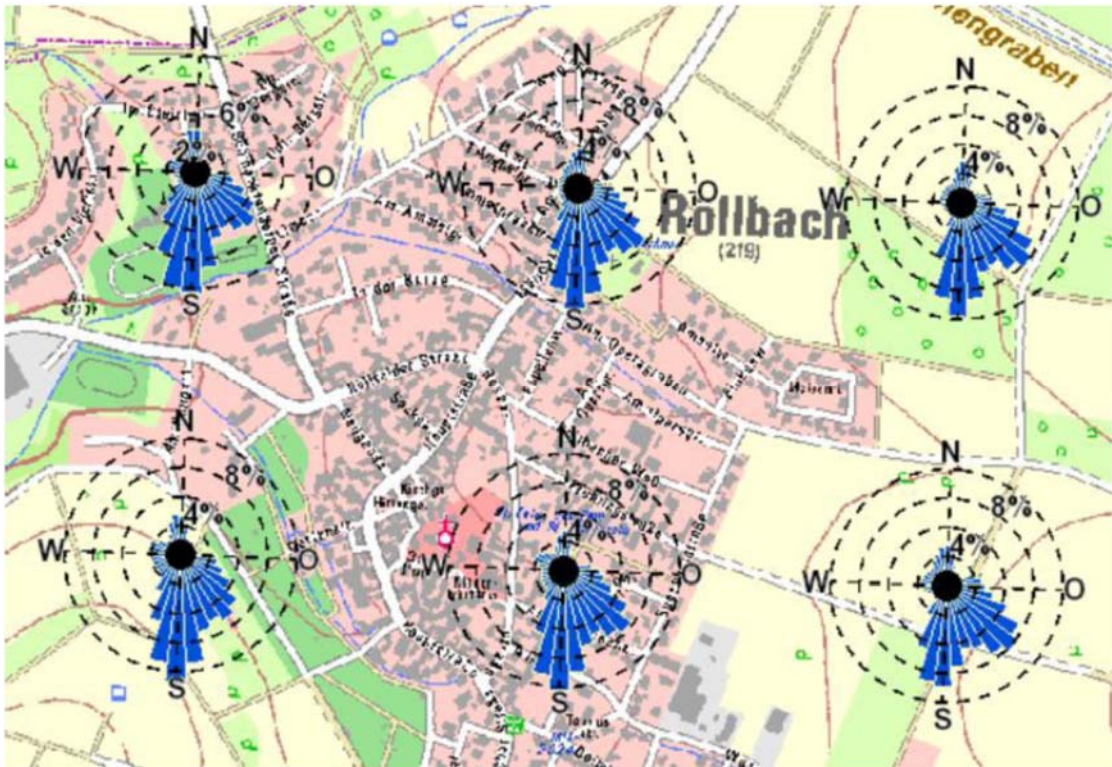
Um Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbarn zu minimieren, wird zwischen Grundstücksgrenze und Schüttboxen ein 5 m breiter Grünstreifen angeordnet, der intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die Endwuchshöhe der Sträucher liegt mit 3 – 4 m deutlich über der Bauhöhe der Schüttboxen. Somit kann eine optische Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Da die Begrünung auch eine filternde Wirkung hat, reduzieren sich auch die möglichen Beeinträchtigungen durch Staubverwehungen. Von Vorteil ist darüber hinaus, dass das Allgemeine Wohngebiet östlich des Bauhofs liegt und somit auf der windabgewandten Seite (Hauptwindrichtung an 75% der Jahrestage ist Westwind).

In der geplanten Halle wird Streusalz gelagert. Dieses Salz ist jedoch lediglich eine Überbevorratungsmenge, die nur dann geholt wird, wenn die außerhalb gelagerten Streumengen zur Neige gehen. Die Streu- und Räumfahrzeuge stehen in der Bauhof-Garage in der Spessartstr.

Reparaturarbeiten werden weder auf dem Freigelände noch in der Halle durchgeführt. Die Halle wird auch nicht als Werkstatt genutzt, sondern dient nur dem Abstellen von Fahrzeugen.

Die anschließend abgebildeten synthetischen Windrosen des Windrosenkartendienstes des bayerischen Landesamtes für Umwelt bestätigen, dass zu erwarten ist, dass der Wind fast ausschließlich aus südlichen und westlichen Richtungen kommt und damit nicht in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung weht.



Grafik: Windrosenkartendienstes des bayerischen Landesamtes für Umwelt

Von Seiten des Immissionsschutzes wird empfohlen, dass zur Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen an der nächstgelegenen Baugrenze des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes die Traktorbetriebszeiten insgesamt ca. 40 Minuten pro Tag und die Lkw-Laufzeiten (5 An- und Abfahrten) insgesamt ca. 10 Minuten pro Tag nicht überschreiten sollten.

3.2 Parkplatzlärm

Für Friedhofsbesucher wird am nördlichen Rand des Plangebiets ein öffentlicher Parkplatz für 16 Pkw angeordnet. Um die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngrundstücken herstellen zu können, wird der Parkplatz zu den Grundstücken um 5,0 m abgerückt und mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

3.3 Resümee aus der Sicht des Immissionsschutzes

Insgesamt ist aus der Sicht des Immissionsschutzes, bei Verwirklichung der oben bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen zur Begrenzung der Emissionen bzw. Immissionen von Lärm und Staub, nicht damit zu rechnen, dass durch das geplante Vorhaben erhebliche Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen entstehen.

4. **Artenschutz, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht**

4.1 Artenschutz und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

4.1.1 Anlass und Aufgabe

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Opersgraben 2“ ist das Plangebiet als Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesen. Dieser Erweiterungsbedarf besteht nicht mehr.

Auf der nördlichen Teilfläche befindet sich derzeit ein Baustofflager des Bauhofes. Die südliche Teilfläche liegt brach. Da der Bauhof zusätzliche Flächen benötigt, plant die Gemeinde Röllbach die Änderung des Bebauungsplanes „Opersgraben 2“ östlich des Friedhofs.

4.1.2 Artenschutz

Im Plangebiet stehen weder Bäume noch Sträucher. Der nördliche Teilbereich wird derzeit als Lagerfläche für Baumaterialien des Bauhofes genutzt. Der südliche Teilbereich wurde letztes Jahr geglättet.

Es werden durch die bauliche Maßnahme keine Grünbestände aufgegeben, die Vögeln und Säugetieren als Lebensraum oder Nistmöglichkeit dienen könnte.



Geplantes Bauhofgelände, nördlicher Abschnitt



südlicher Abschnitt

Resümee

Für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, wird gefordert, dass die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden darf.

4.1.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Nach § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den so genannten „Leitfaden“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) des Bayerischen Umwelt- und Gesundheitsministeriums.

Die Einstufung in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung wurde an Hand der nachfolgenden Matrix getroffen.

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Gebiete mit <u>hohem</u> Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Typ B Gebiete mit <u>niedrigem bis mittlerem</u> Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Kategorie 1 Gebiete <u>geringer</u> Bedeutung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen, • intensiv genutztes Grünland, • intensiv gepflegte Grünflächen, • strukturarme Landschaften. 	0,3-0,6	0,2-0,5
Kategorie II Gebiete <u>mittlerer</u> Bedeutung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Strukturarme Wälder und Forste, • Feldgehölze, Hecken, Hohlwege, • extensiv genutztes Grünland, • Obstwiesen, • Auenstandorte, • Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion. 	0,8-1,0	0,5-0,8 (in besonderen Fällen 0,2)
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> • Struktureiche Wälder, • ältere Gebüsch- und Heckenkomplexe, • strukturreiche Gärten, • nicht ausgebaute Fließgewässer, • wichtige Biotopverbundachsen, • Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion, • Luftaustauschbahnen. 	(1,0)-3,0 (in Ausnahmen darüber)	1,0—(3,0) (in Ausnahmen darüber)

In der Bilanzierung wird bei der Gegenüberstellung (vorher – nachher) als Ausgangszustand die Festsetzung des Bebauungsplans „Friedhofserweiterungsfläche“ zu Grunde gelegt.

Bei der Bilanzierung unberücksichtigt bleibt die aus der ursprünglichen Bebauungsplanfassung übernommene Randeingrünung.



Übersichtsplan unmaßstäblich

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein solches Gebiet der Kategorie 2 und dem Typ B (oberer Wert) zuzuordnen. Dies entspricht einem Faktor von 0,8.

Matrix Ausgangszustand

Betroffener Biotoptyp / Nutzung	Bedeutung / Gebiets-kategorie	Fläche in m ²	Eingriffs-schwere	Kompensations-faktor	Kompensations-bedarf in m ²
	mittel Kategorie 2	2.255	gering Typ B	0,8	1.804

Geplant werden ein Bauhof (GRZ von 0,6), ein öffentlicher Parkplatz sowie ein Erschließungsweg. Mit Ausnahme der geplanten Halle werden alle anderen Flächen versickerungsfähig ausgebildet.

Matrix Planung

Betroffener Biotoptyp / Nutzung	Bedeutung / Gebiets-kategorie	Fläche in m ²	Eingriffs-schwere	Kompensations-faktor	Kompensations-bedarf in m ²
	gering Kategorie 1	2.255	hoch Typ A	0,6	1.353

In der Gegenüberstellung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von (1.804 - 1.353) 451 m².

4.1.4 Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleichsmaßnahme ist der 5 m breite Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen und standortgerechten, heimischen Sträuchern vorgesehen.

Die Bäume sind in einem Abstand von 8,0 m untereinander zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist auf 50 % der Länge des Pflanzstreifens 3-reihig vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,50 m, innerhalb der Reihen 1,0 m. Die Baum- und Straucharten sind gemäß der Tabellen zu wählen.

4.1.5 Ausgleichsbilanz

Als Ausgleichsbedarf wurde eine Fläche von 451 m² ermittelt. Die geplante Ausgleichsfläche weist eine Größe von 662 m² auf. Dies entspricht einem Überschuss von 211 m². Der Eingriff ist ausgeglichen.

4.2 Umweltbericht

A. Einleitung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird die bauliche Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ angestrebt. Um dies zu ermöglichen, hat die Gemeinde Röllbach dazu die Änderung des Bebauungsplans „Opersgraben 2“ beschlossen.

Im aktuellen Bebauungsplan „Opersgraben 2“ ist das Plangebiet als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt. Aktuell wird der nördliche Teilbereich als Lagerfläche für den Bauhof genutzt. Der südliche Teilabschnitt liegt brach.

Der Umweltbericht bewertet lediglich das bestehende Planungsrecht im Vergleich zum geplanten.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

I. und II. Klima und Lufthygiene

Bestand

Das Plangebiet ist im aktuellen Bebauungsplan „Opersgraben 2“ als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt. Es grenzt an Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Fläche. Die klimasanitäre Bedeutung der Fläche ist dadurch nicht eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

Vorübergehende Belastungen der Anwohner durch Staubbildung während der Bauphase sind zu erwarten.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung wird die klimasanitäre Wirkung der Fläche reduziert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Neuanlage von Pflanzflächen und Baumpflanzungen enthalten, womit ein Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der kleinklimatischen Bedingungen (Staubbildung, Sauerstoffbildung, Verdunstung) geleistet wird.

III. Lärm

Bestand

Vom Plangebiet selbst gehen mit Ausnahme von Sonderveranstaltungen wie Prozessionen (u.a. Fronleichnam, Allerheiligen) keine Lärmbeeinträchtigungen durch Friedhofsbesucher für die angrenzende Wohnbebauung aus.

Baubedingte Auswirkungen

Es ist mit einer vorübergehenden Störung der unmittelbaren Nachbarn durch Baulärm zu rechnen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme von Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung durch Be- und Entladevorgänge der Bauhofmitarbeiter zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass auf dem Bauhof nur werktags zwischen 7:00 und 17:00 Uhr gearbeitet werden darf. Am Samstagvormittag darf nur ausnahmsweise für Friedhofstätigkeiten gearbeitet werden.

Die Bereiche, von denen Störungen ausgehen können, werden um mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung abgerückt.

IV. Boden und Geomorphologie

Bestand

Es handelt sich um eine ebene bis ganz leicht geneigte Fläche mit guten Baugrundeigenschaften. Die Erosionsneigung des Bodens im Plangebiet ist als äußerst gering anzusetzen.

Vorkommen von kriegsbedingten Altlasten (Kampfmitteln) oder von Altlasten durch ehemalige Müllablagerungen sind nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Mit einer Beseitigung oder Zerstörung von anstehendem Oberboden im Zuge der Bauarbeiten ist in Teilbereichen zu rechnen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung kommt es zu einer dauerhaften Verringerung des belebten Oberbodens.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit der Ausweisung von Grünflächen, die nicht überbaut werden dürfen, bleiben Bereiche ohne Eingriffe in den Bodenhaushalt erhalten.

V. Grundwasser

Bestand

Durch die bisher festgesetzte Nutzung erfolgt kein Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate.

Baubedingte Auswirkungen

Eine Verunreinigung des Grundwassers durch unsachgemäßen Umgang mit Betriebsstoffen für Baufahrzeuge ist nicht zu erwarten.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf Grund der Überbauung ist für das Plangebiet von einer geringfügigen Absenkung der Wasserneubildungsrate auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Festsetzung, das mit Ausnahme des auf dem Hallendach anfallenden Niederschlagswassers alles andere zu versickern ist, wird der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

VI. Oberflächen- und Niederschlagswasser

Bestand

Auf Grund der geringen Geländeneigung fließt kaum anfallendes Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke ab. Im Geltungsbereich sind keine dauerhaft wasserführenden Bäche oder Gräben vorhanden. Ebenso gibt es keine Quellhorizonte.

Baubedingte Auswirkungen

Es sind keine baubedingten Veränderungen zu erwarten.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Überbauung und die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser in das Kanalnetz kommt es zu einer Veränderung in der Abfluss - Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche und in den Pflanzflächen mindert den Eingriff in die Abfluss - Situation.

VII. Flora und Fauna

Bestand

Unter Zugrundelegung, dass die Friedhofserweiterungsfläche den gleichen Charakter aufweisen wird, wie der bestehende nebenan, ist die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten auf Grund der Nutzung, der Lage und der fehlenden Strukturen als gering anzusetzen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit wird es zu geringem Verlust bzw. Störung der Vegetationsschicht und von belebtem Boden kommen.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die bauliche Nutzung kommt es zu einem geringen Verlust an freier Fläche und damit von Teillebensräumen für verschiedene Tierarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur intensiven Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Dadurch werden Strukturen geschaffen, die vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum oder Teillebensraum dienen, und die die Auswirkungen der Bebauung verringern.

VIII. Landschaftsbild

Bestand

Die Friedhofserweiterung würde sich durch seine Nutzung und die direkte Anbindung an die bebaute Ortslage in das Landschaftsbild einfügen.

Baubedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können während der Bauphase vorübergehend durch Baustelleneinrichtungen geringfügig verstärkt werden.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Bebauung wird an dieser Stelle verdichtet. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit den Festsetzungen zur Eingrünung der Fläche werden die Eingriffe in das Landschaftsbild verringert.

IX. Erholungseignung

Bestand

Die Baufläche hat auf Grund ihrer Lage, Größe und festgesetzten Nutzung keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Auswirkungen auf die Erholungsnutzung für die angrenzenden Grundstücke durch Baufahrzeuge kommen. Da davon die Abendstunden sowie Sonn- und Feiertage kaum oder gar nicht betroffen sein werden, kann diese Einschränkung als gering angesetzt werden.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Es kann zu betriebsbedingten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Regelung der Betriebszeiten für den Bauhof sowie die Schaffung einer Randeingrünung werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf die Erholungsnutzung auf den unmittelbar angrenzenden Flächen reduziert.

X. Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es sind keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Nachbarschaft dazu vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Es gibt keine baubedingte Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gibt keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf denkmalgeschützte Objekte sind nicht notwendig. Im Bebauungsplan ist ferner die Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege bei Grabarbeiten, bei denen Bodendenkmäler betroffen sein könnten, geregelt.

XI. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung würde das Plangebiet weiterhin ungeregelt als Baustofflager für den Bauhof genutzt werden.

XII. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf die Einzelmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes wurde jeweils bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen. Darüber hinaus muss für diesen Eingriff ein ausreichender Ausgleich insbesondere für den Verlust bisher nicht überbauter Flächen und für den Verlust an Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erbracht werden. Es muss sich dabei um Ausgleichsmaßnahmen handeln, mit welchen der Biotopwert einer Fläche aufgewertet wird. Die Ausgleichsfläche muss nicht im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Die Gemeinde wird (Ausgleichsfläche wird später ergänzt).

XIII. Alternativen

Im Plangebiet ergeben sich auf Grund der Flächengröße, der Lage und der angrenzenden Nutzungen keine alternativen Baukonzepte.

XIV. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Artenschutzes

Für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten wild lebenden Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass unter Einbeziehung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ein Verbotstatbestand vorliegt.

Für die Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV können unter Berücksichtigung der Festsetzungen Verbotstatbestände ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1.Satz 1 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen liegt aber nicht vor.

C. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der Methodik

Der Umweltbericht wurde in Anlehnung an die Broschüre „*Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung*“ der Obersten Baubehörde im Bay. Innenministerium aus der Sache heraus entwickelt (verbal-argumentative Ermittlung). Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und Bewertung wurden die Bebauungsplanfassungen „ist und geplant“ verwendet. Die Einschätzungen zu den einzelnen Schutzgütern basieren zudem auf Beobachtungen vor Ort.

Monitoring

Die Minimierung der Eingriffswirkungen für die Schutzgüter ist wesentlich von der Umsetzung der Festsetzungen und dem Zustand der Grünflächen abhängig. Aus diesem Grund sind diese alle 10 Jahre auf Vollständigkeit, Gesundheit und Pflegezustand zu überprüfen.

Zusammenfassung

Von der geplanten Umwidmung der baulichen Nutzung sind die Schutzgüter nicht mit großer Erheblichkeit betroffen. Entsprechende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, zur Offenhaltung von Boden und zur Versickerung minimieren die Auswirkungen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima/Lufthygiene	gering	gering	gering
Lärm	gering	gering	gering
Bodengeomorphologie	gering	gering	gering
Grundwasser	keine	gering	gering
Oberflächen-/ Niederschlagswasser	keine	gering	gering
Flora / Fauna	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	keine	gering
Erholungseignung	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Norden über die Parzelle Fl. Nr. 962 erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Durch die geplante Halle wird sich die Menge des benötigten Wassers kaum messbar erhöhen. Die erforderliche Wasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz in der Parzelle 975 bereitgestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

6.2.1 Schmutzwasser

Durch die geplante Halle wird sich die Menge des anfallenden Schmutzwassers kaum messbar erhöhen. Die erforderliche Schmutzwasserentsorgung kann über das vorhandene Kanalnetz in der Parzelle 975 erfolgen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

In der Parzelle Fl. Nr. 975 liegt der Vorfluter „Opersgraben“. In diesen wird das auf dem Hallendach anfallende Niederschlagswasser eingeleitet.

Zur Entlastung des Sammlers wird vor der Einleitung eine 10 m³ großen Zisterne (mit Überlauf an den Vorfluter) zwischengeschaltet. Es soll zur Friedhofsbewässerung, zur Staubvermeidung und zur Toilettenspülung genutzt werden.

Alle sonstigen Flächen werden versickerungsfähig ausgebildet oder so befestigt, dass eine seitliche Versickerung möglich ist. Da das Gelände leicht nach Süden abfällt, wird das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser in den südlich angrenzenden Grünstreifen geleitet, damit es dort versickern kann.

Die Ableitung des Niederschlagswassers kann gesichert werden.

7. Textliche Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen werden aufgegeben und durch nachstehende ersetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es soll Planungsrecht für den Bauhof sowie einen öffentlichen Parkplatz für Friedhofsbesucher hergestellt werden.

Um dies zu ermöglichen, wird ein Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Bauhof“ und „Parkplatz“ festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche wird mit 0,6 festgesetzt. Damit liegt die Dichte über der der umgebenden Bebauung. Durch die Begrenzung der Baufläche mittels Baugrenzen kann dieses Maß im Wesentlichen aber nur auf dem Freigelände in Anspruch genommen werden.

Die Wandhöhe wird mit 6,50 m begrenzt. Dies entspricht der Höhe der umgebenden Bebauung.

7.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung des Plangebiets wird festgesetzt, dass zu drei Seiten das Plangebiet mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist und dauerhaft zu erhalten ist. Diese Festsetzung war im alten Bebauungsplan bisher eine Fläche zum Anpflanzen. In der neuen Fassung wird sie Ausgleichsfläche.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Rodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.

7.4 Dachneigung

Damit sich die geplante Halle in die umgebende Bebauung einfügt, wird festgesetzt, dass die Dachneigung 15° bis 30° betragen muss.

7.5 Sonstiges


Die Änderung des Bebauungsplans „Opersgraben 2“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Opersgraben 2“.

Aschaffenburg, den 24. Mai 2018

Röllbach, den _____.2018

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Röllbach**