



## 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Bebauungsplanänderung „Am Opersgraben 2“

### Begründung

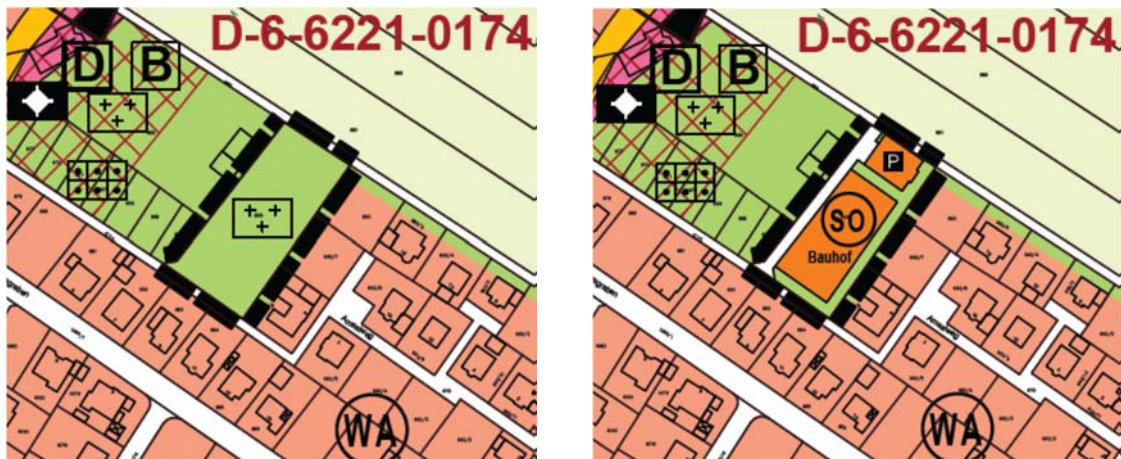
gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

#### 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 als Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt und als teilweise Materiallager genutzt wird, hat der Gemeinderat entschieden den Flächennutzungsplan zu ändern.

#### 2. Planungsrechtliche Situation

##### 2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitte aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (links) und der geplanten Änderung (rechts),  
Pläne unmaßstäblich

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt. Damit entwickelt sich die geplante Nutzung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Darstellung „Friedhofserweiterungsfläche“ wird aufgegeben und stattdessen als Sondergebiet „Bauhof“ bzw. als öffentliche Parkplatzanlage gekennzeichnet.

#### 3. Immissionsschutz

##### 3.1 Gewerbelärm

Der Bauhof soll an ein Allgemeines Wohngebiet anschließen. Um mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausschließen zu können, sind im Bebauungsplan Regelungen zu treffen, damit die Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet sichergestellt werden kann.

Nach einer ersten Grobeinschätzung können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden, wenn die Betriebszeiten eingeschränkt werden, die Erschließung von Norden

über die Friedhofszufahrt erfolgt und eine entsprechend breite Eingrünung zu den Wohngrundstücken vorgesehen wird.

### 3.2 Parkplatzlärm

Für Friedhofsbesucher soll am nördlichen Rand des Plangebiets ein öffentlicher Parkplatz angeordnet werden. Um die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngrundstücken herstellen zu können, wird der Parkplatz zu den Grundstücken abgerückt und eingegrünt. Nähere Erläuterungen erfolgen auf der Ebene der Bebauungsplanänderung.

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

### 4.1 Artenschutz und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

#### 4.1.1 Anlass und Aufgabe

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans östlich des Friedhofs.

#### 4.1.2 Artenschutz

Im Plangebiet stehen weder Bäume noch Sträucher. Der nördliche Teilbereich wird derzeit als Lagerfläche für Baumaterialien des Bauhofs 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 könnten.



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  
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanänderung.

## 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, dass 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 unregelt 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 Bebauungskonzepte.

#### **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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagenbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
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**

Der Bauhof und der öffentliche Parkplatz für Friedhofsbesucher werden von Norden über die Friedhofszufahrt erschlossen, um negative Beeinträchtigungen der Anwohner ausschließen zu können.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Trink- und Löschwasser

Zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist das Baugebiet an das vorhandene Leitungsnetz in der Parzelle 975 anzuschließen.

In welcher Art die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Am Opersgraben 2“ festgelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser sichergestellt werden kann.

### 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

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

#### 6.2.1 Schmutzwasser

Zur Entsorgung des Gebietes von Schmutzwasser ist die Bauhofhalle an den vorhandenen Sammler in der Parzelle 975 anzuschließen.

In welcher Art die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Am Opersgraben 2“ festgelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ableitung des Schmutzwassers bis zur Fertigstellung der Bauhofhalle sichergestellt ist.

#### 6.2.2 Niederschlagswasser

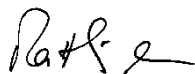
Sofern nicht alles anfallende Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden kann, ist das Niederschlagswasser in den Vorfluter in der Parzelle Fl. Nr. 975 einzuleiten, ggf. ist eine Drosselung vorzuschalten.

In welcher Art die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Am Opersgraben 2“ festgelegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ableitung des Niederschlagswassers bis zur Errichtung der Bauhofhalle sichergestellt ist.

Aschaffenburg, den 24.Mai 2018

Entwurfsverfasser



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

Röllbach, den \_\_.\_\_.2018

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Röllbach**