

Bebauungsplanes Nr. 34  
„Renzenhof-Ost“

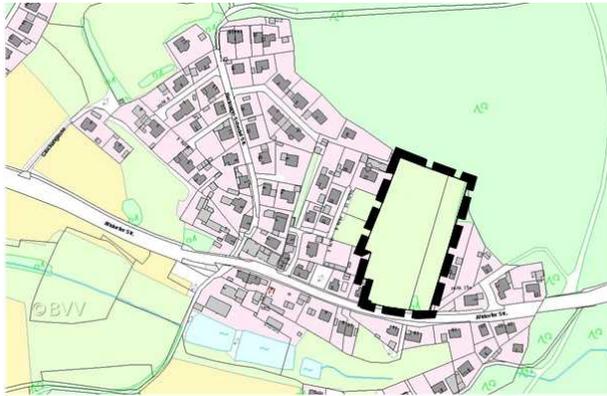
- Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren

- Begründung -  
(i.d.F.v. 30.06.2020)

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Aufstellungsbeschluss</b>              | <b>2</b>  |
| 1.1      | Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung                    | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beschreibung des Bestandes</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Verkehrerschließung/ städtebauliches Umfeld   | 4         |
| 2.2      | Nutzung und Grünbestand   | 5         |
| 2.3      | Anbindung an das Kanal- und Leitungsnetz  | 6         |
| 2.4      | Emissionen/ Immissionen   | 6         |
| 2.5      | Belastungen und Bindungen   | 7         |
| 2.6      | Artenschutz   | 7         |
| <b>3</b> | <b>Planung</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1      | Beschreibung des Baukonzeptes   | 9         |
| 3.2      | Festsetzungen des Bebauungsplanes   | 9         |
| 3.2.1    | Grünordnerische Festsetzungen   | 11        |
| 3.2.2    | Festsetzungen zum Schallschutz  | 11        |
| 3.2.3    | Festsetzungen zum Artenschutz   | 11        |
| <b>4</b> | <b>Ablauf der Planung</b>   | <b>13</b> |
| 4.1      | Aufstellungs- und Billigungsbeschluss   | 13        |
| 4.2      | Beteiligungsverfahren   | 13        |
| 4.2.1    | Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)                                   | 13        |
| 4.2.2    | Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) | 13        |

## 1 Anlass und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes, Aufstellungsbeschluss

Die Schlagberger Architekten GmbH beabsichtigt für ihre Grundstücke Flurstück Nrn. 614/2 und 616/21, Gemarkung Haimendorf im Ortsteil Renzenhof nördlich der Altdorfer Straße zwischen Lerchenweg und Schwalbenweg eine städtebauliche Entwicklung. Die Gesellschaft stellte bei der Stadt eine Anfrage bezüglich der Möglichkeit auf Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken. Für die Fläche liegt ein Baukonzept für die städtebauliche Nutzung vor, welches durch den Ausschuss für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung Röthenbach a.d.Pegnitz grundsätzliche Zustimmung fand.



Übersicht Lage des geplanten Baugebietes im Stadtteil Renzenhof.  
Quelle: Daten, Bayerische Vermessungsverwaltung - Bayernviewer

Nachdem in der Stadt Röthenbach a.d.P. eine große Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohneigentum besteht und das Grundstück sich aufgrund seiner integrierten Lage im Siedlungskörper für eine Bebauung eignet, beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Renzenhof-Ost“.

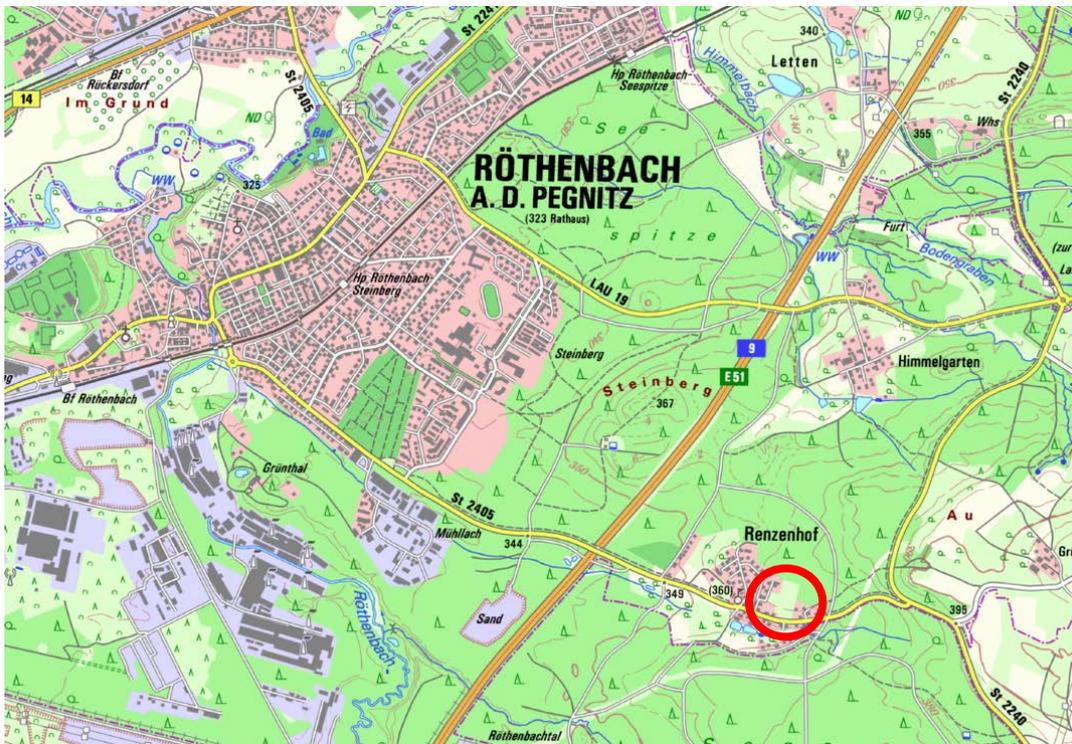
Die Maßnahme dient einer maßvollen, dem Ortsteil entsprechenden Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 10.569 qm.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Nach überschlägiger Berechnung wird mit dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (Anteil der Grundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von insgesamt ca. 3.520 qm (WA-Fläche ca. 8.800 qm x GRZ 0,4) festgesetzt. Der Schwellenwert von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, bis zu dem der Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden darf, wird folglich deutlich unterschritten. In der Stadt Röthenbach a.d.P. werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, die mitzurechnen wären.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem bayerischen Landesrecht unterliegen. Ebenso wenig sind Anhaltspunkte dafür gegeben, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten bestehen könnte. Damit sind auch die weiteren Voraussetzungen gegeben, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr.1 verzichtet.

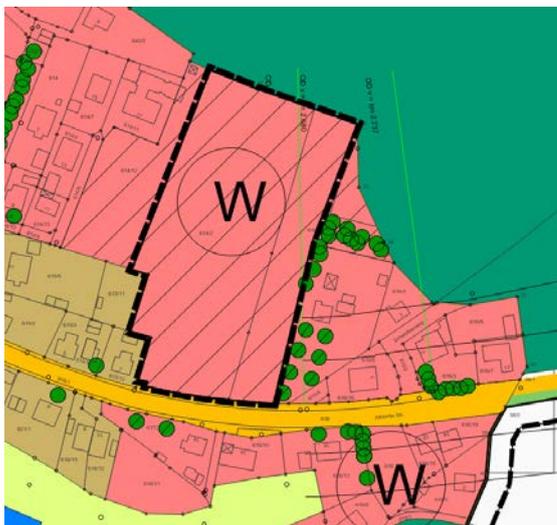
## 1.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich Röthenbachs an der Altdorfer Straße im Stadtteil Renzenhof.



Lage des Planungsgebietes in der Stadt  
Quelle: Daten. Bayerische Vermessungsverwaltung - Bayernviewer

### Flächennutzungsplan (FNP 2013)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2013) der Stadt Röthenbach an der Pegnitz/ OT Renzenhof.  
Wohnbaufläche 1,06 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz (FNP 2013) stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar. Demnach entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 2 Beschreibung des Bestandes

### 2.1 Verkehrerschließung/ städtebauliches Umfeld

Das Grundstück wird über die Altdorfer Straße (St 2405) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle, über die die Fläche mit der Buslinie 331 an den Hauptort Röthenbach a.d.Pegnitz sowie an das S-Bahnnetz angebunden ist.

Das Plangebiet wird von drei Seiten von der vorhandenen Baustruktur Renzenhofs umgeben. Nach Norden grenzen Waldflächen an. Die umgebende Baustruktur besteht aus Wohngebäuden mit im Wesentlichen zwei Vollgeschossen. Als vorherrschende Bautypen sind der Bautyp E+D (Erdgeschoß mit fränkischem Steildach) sowie der Bautyp E+I+(D) (Baukörper mit zwei Regelgeschossen und einem flacher geneigten Dach, mit Dachneigungen zwischen 25 und 30 Grad) vorhanden.



Übersicht städtebauliches Umfeld

Quelle: Daten. Bayerische Vermessungsverwaltung - Bayernviewer



Anbindung an die Altdorfer Straße (St 2405)



Bushaltestelle VGN Linie 331 am Plangebiet



Altdorfer Straße - ortseinwärts



Altdorfer Straße Blick nach Osten - ortsauswärts



Umgebende Baustruktur



Umgebende Baustruktur

## 2.2 Nutzung und Grünbestand

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Wiese. Der Gehölzbestand im Plangebiet konzentriert sich auf eine Nadelholzgruppe im Südosten an der Altdorfer Straße. Im Norden und Nordosten grenzen Waldflächen direkt an das Plangebiet an.



Plangebiet Blick Richtung Süden zur Altdorfer Straße



Plangebiet Blick Richtung Norden zum Staatswald

### 2.3 Anbindung an das Kanal- und Leitungsnetz

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Baugebietes ist durch die Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Röthenbach a.d.P. gewährleistet.

### 2.4 Emissionen/ Immissionen

Im Süden grenzt das Plangebiet an die viel befahrene Staatsstraße 2405 (Altdorfer Straße). Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde festgestellt, dass die Auswirkungen des Verkehrs auf die geplante, zukünftige Wohnnutzung näher zu betrachten sind. Zur Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde eine schallschutztechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

*„Die Berechnungen ergaben, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte unter Berücksichtigung einer aktiven LS-Maßnahmen von H=3, 1 m (Freibereich), der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags unter 7,5 dB und nachts unter 2,8 dB liegen. Da es sich um Orientierungswerte und nicht um einzuhaltende Grenzwerte handelt, können Überschreitungen toleriert werden. Höhere aktive Lärmschutzmaßnahmen lassen sich aus städtebaulicher Sicht nicht realisieren.*

*Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung [tags 70, nachts 60 dB(A)] ist deutlich unterschritten.*

*Die vom Gesetzgeber geforderten gesunden Wohnverhältnisse sind damit bereits gewährleistet, ohne dass auf aktive Schallschutzmaßnahmen abgestellt werden muss. Es genügt daher, den Überschreitungen der Orientierungswerte mit passiven Maßnahmen zu begegnen.*

*Daher werden für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) Schallschutzfenster nach Berechnung gemäß der VDI 2719 ggf. mit Zwangsbelüftung gefordert.“*

*„Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, bei denen die Nachtgrenzwerte überschritten werden, benötigen eine Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 (Nennlüftung). Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der jeweils bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Das Gutachten der BASIC GMBH vom 19-03-2020 ist hierbei zu berücksichtigen.“<sup>1</sup>*

Abschließend wird im Bericht wie folgt zusammengefasst:

*Für den Bebauungsplan „Renzenhof-Ost“ in Röthenbach wurde eine umfangreiche schalltechnische Berechnung durchgeführt.*

*Die Ergebnisse zeigen, dass für das geplante Bebauungsplangebiet (WA) und bezogen auf die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm von außen teilweise Pegelüberschreitungen auftreten. Mittels aktiver Lärmschutzmaßnahmen an den Bebauungsgrenzen lässt sich der Lärmschutz auch nicht vollständig realisieren. Der erforderliche Schallschutz im Sinne eines gesunden Wohnens (siehe BayBO) lässt sich aber durch passive Lärmschutzmaßnahmen ergänzt durch Lüftungsanlagen bei den kritischen Gebäuden realisieren.“<sup>2</sup>*

Insgesamt werden bei vier zukünftigen Gebäuden im Süden des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Vom Plangebiet selbst gehen durch die angestrebte Wohnnutzung Geräusche auf das umgebende städtebauliche Umfeld aus. Unzulässige Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft sind aber auch hier nicht zu erwarten.

<sup>1</sup> BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim, Bericht Schalltechnische Beratung Projekt Nr. 190526, Röthenbach, Bebauungsplan „Renzenhof-Ost“, 19.03.2020, Ergänzung 29.04.2020.

<sup>2</sup> BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim, Bericht Schalltechnische Beratung Projekt Nr. 190526, Röthenbach, Bebauungsplan „Renzenhof-Ost“, 19.03.2020, Ergänzung 29.04.2020.

## 2.5 Belastungen und Bindungen

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald (DE6633471.03), weitere Schutzgebiete des Naturschutzes sind auf der Fläche sowie im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Durch die Lage des Geltungsbereiches im direkten Anschluss an Waldflächen sind Waldabstände zu berücksichtigen. Die im Planblatt eingetragenen Waldabstände wurden mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Roth im Vorfeld der Planung bereits abgestimmt.

Kenntnisse oder ein Verdacht bezüglich möglicher Altlasten liegen nicht vor.

Bau- oder Bodendenkmale sind gemäß den Denkmal-Daten des BayernAtlas auf der Fläche nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 2.6 Artenschutz

Wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes sind nicht erkennbar. Die Fläche wurde bislang als intensives Grünland genutzt. Dementsprechend ist auf diesen Flächen nicht mit dem Vorkommen artenschutzrelevanter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Diese Auffassung teilte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorabfrage zum Plangebiet. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig.

### 3 Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Renzenhof-Ost" soll entsprechend dem § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und insbesondere unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, die Bebauung als Wohnbaufläche (WA) zu ermöglichen. Mit der Bebauung der Fläche zwischen Lerchenweg und Schwalbenweg wird als Maßnahme der Innenentwicklung eine Nachverdichtung im Bereich des erschlossenen Baubestandes erreicht und gleichzeitig der Außenbereich vor einer Inanspruchnahme von Flächen für die Bereitstellung von Wohnraum geschont.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Röthenbach a.d.P. insbesondere folgende Planungsziele:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des dringenden Bedarfs,
- Steuerung der Dichte durch Festsetzung von Einfamilien-, Doppelhäusern sowie untergeordnet eines Mehrfamilienhauses,
- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten und Bedarfe,
- Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale im Bestand (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Für die Bebauung des Gebietes liegt ein Bauvorschlag des Büros Schlagberger Architekten GmbH, Röthenbach zu Grunde, das sich hinsichtlich der Baudichte, der Anordnung der Bauformen und der Verkehrserschließung in die Umgebungsbebauung einbindet. In der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung Röthenbach a.d.Pegnitz vom 19.02.2019 wurde das Baukonzept vom 08.01.2019 grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen und daraufhin nach Anregungen des Ausschusses bzw. Stadtrates ergänzt.



Bebauungsvorschlag vom 08.07.2019

### 3.1 Beschreibung des Bebauungskonzeptes

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Süden von der Altdorfer Straße (St 2405) aus mittels einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Auf dem Grundstück ist eine Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geplant. Optional ist auf einem Grundstück die Bebauung mit einem barrierefreien Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen möglich.

Neben den Wohngebäuden ist die Herstellung eines Kinderspielplatzes, innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Zur Begrünung des Gebietes werden Baumstandorte entlang der privaten Erschließungsstraße sowie auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Im Zuge der Anbindung des Baugebietes an die Altdorfer Straße ist eine dort eingebaute Querungshilfe zu berücksichtigen. Die Querungshilfe liegt außerhalb des Geltungsbereiches in der Staatsstraße 2405. Entsprechende Regelungen und Maßnahmen zum Umgang mit der Querungshilfe werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit dem Staatlichen Bauamt und der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz vertraglich geregelt.

### 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes leiten sich aus dem städtebaulichen Umfeld der bestehenden Siedlung ab und beschränken sich auf die Festsetzung der städtebaulichen Eckwerte mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 (BauNVO) wird zur Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und verträglichen Einbindung in das weitere städtebauliche Umfeld einschränkend festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese sind damit unzulässig.

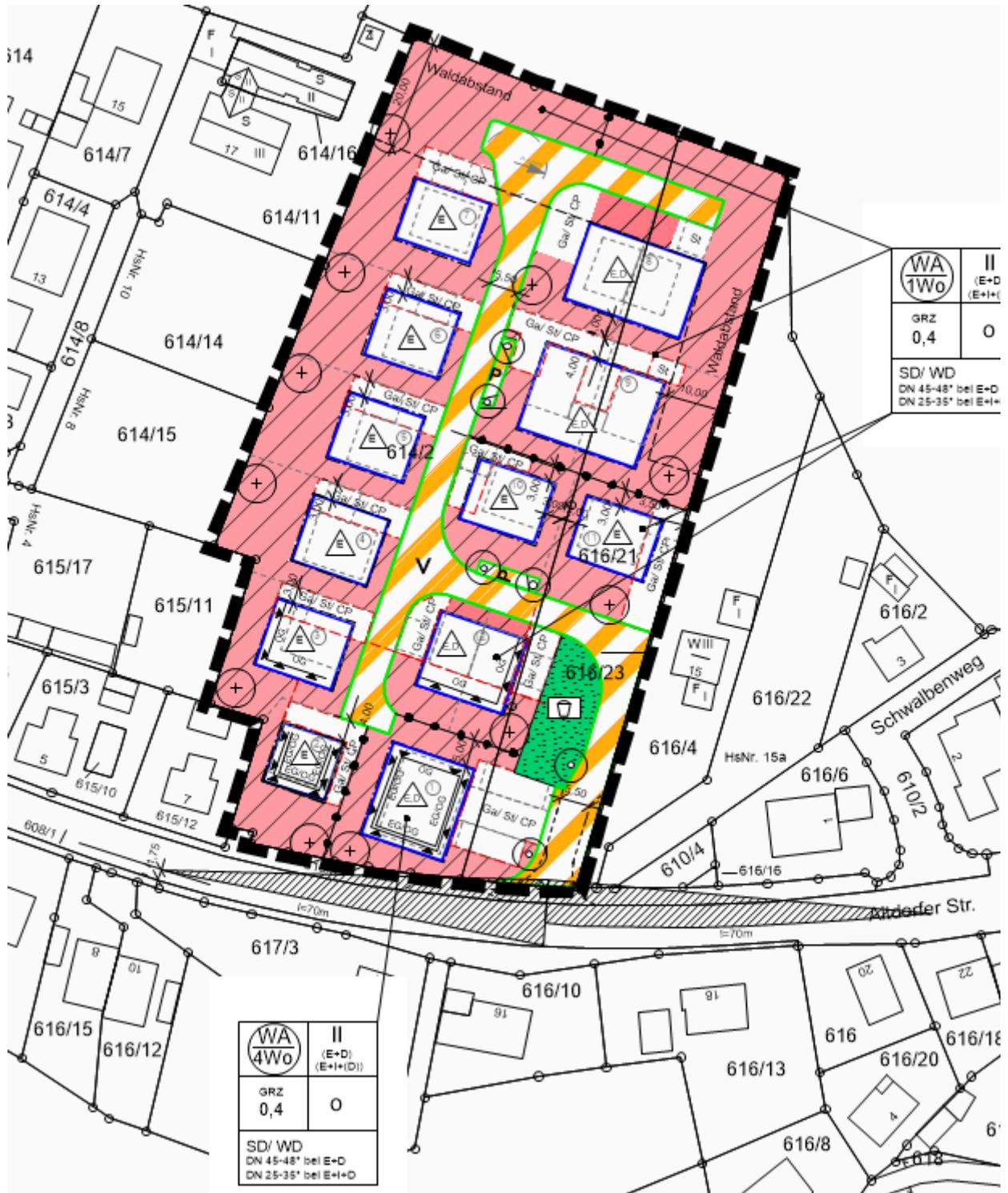
Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit der Festsetzung einer max. zulässigen Geschosshöhe, entsprechend des vom Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung Röthenbach a.d.Pegnitz zugestimmten Bebauungskonzeptes. Besonders wichtig war der Stadt die Festlegung einer ortsteilangepassten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Zur Schaffung eines breiteren Angebotes wurde auf einer zukünftigen Parzelle die Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses festgesetzt. Die Feinsteuerung erfolgte dabei durch Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude, bei Einfamilien- und Doppelhäusern (bezogen auf eine Doppelhaushälfte) je eine Wohnung, bei dem Mehrfamilienhaus vier Wohnungen. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt als Sticherschließung mit Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug in Anlehnung an Bild 59 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Lage der Anbindung auf die Altdorfer Straße wurde so gewählt, dass ein Einbiegen auf die Hauptstraße für einen großen LKW (z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug) insbesondere Richtung Westen zum Fahrbahnteiler problemlos funktioniert, ebenso alle anderen Abbiegesituationen. Die erforderlichen Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem Charakter einer ausschließlich mit Ziel- und Quellverkehr benutzten Wohnstraße mit Aufenthaltscharakter Rechnung. Die konkrete Gestaltung der Straße erfolgt im Rahmen der Planung der Erschließungsstraßen.

Im Weiteren war es der Wunsch des Stadtrats, eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz im Plangebiet vorzusehen.

Im Baugebiet werden aufgrund der Ortsrandlage und des vorherrschenden städtebaulichen Umfeldes maximal zweigeschossige Bautypen zugelassen. Die Gebäude sind sowohl mit zwei Regelgeschossen und einer Dachneigung zwischen 25-35° (Bautyp E+I+(D)) als auch als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und 45-48° Steildach (E+D) zulässig, wobei zur Erreichung der maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden muss. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind bei diesem Bautyp E+D ein Kniestock von 75 cm sowie Dachgauben zulässig.

Die festgesetzten Bautypen sowie die Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten sollen die Einpassung des neuen Baugebietes in das vorhandene Ortsbild gewährleisten. Hierzu zählt insbesondere auch der Ausschluss von glasierten (engobierten) Dachziegel, die als ortsuntypisch und aufgrund ihrer erhöhten Reflektionsfähigkeit als störend angesehen werden. Grundstückseinfriedungen werden in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld auf eine Gesamthöhe von 1,20 m begrenzt.



Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 30.06.2020

### 3.2.1 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden, teilweise in Kombination mit anderen Festlegungen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung im Baugebiet und Rückhaltung von auf den Oberflächen anfallendem Niederschlagswasser, Förderung der Verdunstung und Verbesserung des Kleinklimas getroffen. Daneben werden Festsetzungen zur Grundstückseingrünung getroffen, die neben grünordnerischen Belangen auch der verbesserten Einbindung der Baukörper und des gesamten neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Hierzu werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Unter dem Grundsatz einer Forderung, die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten, auch Garagenzufahrten, festgesetzt.

Hinsichtlich der Durchgrünung des Baugebietes wurde festgesetzt, dass auf den Grundstücken pro angefangener 250 qm unbebauter Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden muss. Es sind hierbei heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Auf die Festlegung einer verbindlichen Pflanzliste wird verzichtet, jedoch wird empfohlen, bei Baumpflanzungen vorzugsweise heimische, standortgerechte Obsthochstämme regionaltypischer Sorten<sup>3</sup> zu verwenden.

Für die im Süden des Plangebietes zu erstellende Schallschutzwand wurde aus ortsgestalterischen und ortsklimatischen Gründen eine vollflächige Begrünung festgesetzt.

Durch die Festsetzung der wahlweise zulässigen, begrünten Garagendächer wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert.

Neben mikroklimatischen Aspekten wird auch aus Gründen der Biodiversität die Verwendung von anorganischen Materialien (z.B. Marmor Kies, Granitsplitt etc.) als Mulchschicht ausgeschlossen.

### 3.2.2 Festsetzungen zum Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine umfangreiche schalltechnische Berechnung durchgeführt. In der Untersuchung wurden zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes Maßnahmen vorgeschlagen, die die Stadt Röthenbach vollumfänglich in den Bebauungsplan übernimmt. Unter Verweis auf die Inhalte der zum Bebauungsplan erstellten Schallschutzuntersuchung<sup>4</sup>, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, bei denen die Nachtgrenzwerte überschritten werden, benötigen eine Lüftungsanlage nach DIN 1946-6 (Nennlüftung). Der passive Schallschutz ist gemäß den Forderungen der jeweils bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Das Gutachten der BASIC GMBH vom 19-03-2020 ist hierbei zu berücksichtigen.

Insgesamt werden passive Schallschutzmaßnahmen für unterschiedliche Fassadenbereiche der nahe der Altdorfer Straße geplanten Gebäude (Bauräume 1, 2, 3 und 12) erforderlich.

### 3.2.3 Festsetzungen zum Artenschutz

Wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes sind nicht erkennbar. Die Fläche wurde bislang als intensives Grünland genutzt. Dementsprechend ist auf diesen Flächen nicht mit dem Vorkommen artenschutzrelevanter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Diese Auffassung teilte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorabfrage zum Plangebiet. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher keine artenschutzrechtliche Untersuchung notwendig. Dennoch wird es zum Schutz von Insekten, insbesondere aufgrund der Waldrandlage für erforderlich gehalten, eine insektenfreundliche Beleuchtung des Baugebietes festzusetzen. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind für die Straßenbeleuchtung und für die Beleuchtung außerhalb der Gebäude

<sup>3</sup> Der Bund Naturschutz Bayern mit dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken haben unter [http://www.bn-ansbach.de/themen/t1\\_artenbiotops/t1\\_pdf/EmpfehlenswerteObstsorten\\_BN.pdf](http://www.bn-ansbach.de/themen/t1_artenbiotops/t1_pdf/EmpfehlenswerteObstsorten_BN.pdf) eine Liste empfehlenswerter Obstsorten für Mittelfranken zur Verfügung gestellt, die als Anregung zur Artenauswahl herangezogen werden kann.

<sup>4</sup> BASIC Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Gundelsheim, Bericht Schalltechnische Beratung Projekt Nr. 190526, Röthenbach, Bebauungsplan „Renzenhof-Ost“, 19.03.2020, Ergänzung 29.04.2020.

ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

#### 4 Ablauf der Planung

##### 4.1 Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.07.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Renzenhof-Ost“ gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am ..... gebilligt und die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

##### 4.2 Beteiligungsverfahren

###### 4.2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurden die Unterlagen im Zeitraum vom \_\_\_2020 – \_\_\_2020 öffentlich ausgelegt.

###### 4.2.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_2020. Insgesamt äußerten sich \_\_\_ Träger öffentlicher Belange.

Nürnberg, den \_\_\_2020

Röthenbach a.d.Pegnitz, den \_\_\_2020

Klaus Hacker

(Siegel)

ERSTER BÜRGERMEISTER