Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

Landkreis Nürnberger Land

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Entwurf vom 17.11.2026

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Entwurf

Auftraggeber: Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Klaus Hacker

Friedrichsplatz 21
90552 Röthenbach a.d.Pegnitz

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Jeroen Erhardt** M.Sc. Stadtplaner ByAK
Sophie Maierhofer M.A. Kulturgeographie

Planstand **Entwurf vom 17.11.2026**

Vorabzug

Nürnberg, 17.11.2026
TB|MARKERT

Jeroen Erhardt

Röthenbach a.d.Pegitz, _____
Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

1. Bürgermeister Klaus Hacker

Inhaltsverzeichnis

A Begründung ... 4
A.1 Anlass und Erfordernis ... 4
A.2 Ziele und Zwecke ... 4
A.3 Verfahren ... 5
A.4 Ausgangssituation ... 8
A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile ... 8
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse ... 8
A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen ... 9
A.5.1 Übergeordnete Planungen ... 9
A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan ... 14
A.5.3 Naturschutzrecht ... 15
A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung ... 15
A.5.5 Immissionsschutz ... 22
A.5.6 Denkmalschutz ... 22
A.5.7 Fachplanungen und -gutachten ... 24
A.6 Planinhalt ... 25
A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption ... 25
A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 25
A.6.3 Art der baulichen Nutzung ... 26
A.6.4 Maß der baulichen Nutzung ... 26
A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Bauweise ... 28
A.6.6 Zahl der Wohnungen ... 29
A.6.7 Regelung des Wasserablaufs ... 29
A.6.8 Grünordnung ... 29
A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe ... 31
A.6.10 Immissionsschutz ... 31
A.6.11 Gestaltungsvorschriften ... 31
A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 33
A.6.13 Flächenbilanz ... 35
A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 35
B Rechtsgrundlagen ... 37
C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis ... 37
D Verzeichnis der Anlagen ... 37

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Vorabzug

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der bestehende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ vom 27.02.1976 setzt zu großen Teilen ein Dorfgebiet fest. Die Grundstücke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wurden bislang als Reiterhof genutzt und sollen künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung findet im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes seit Jahren nicht mehr statt. Aufgrund der Divergenz der Festsetzung als Dorfgebiet (MD) im Verhältnis zu der tatsächlichen baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich ein planerisches Erfordernis zur Neuordnung des Ortsteils. Gleichzeitig soll der dörfliche Wohncharakter gewahrt werden.

Der Ortsteil Himmelgarten liegt im östlichen Stadtgebiet von Röthenbach a.d.Pegnitz und umfasst eine Fläche von etwa 5,8 ha. Der Ortsteil besteht aus zwei durch die Kreisstraße LAU 19 räumlich getrennten Bereichen. Nördlich der Kreisstraße befindet sich das durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Himmelgarten“, südlich das durch den Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ festgesetzte Baugebiet. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ beträgt etwa 3,7 ha. Die Betrachtung des südlichen Ortsteils trägt dazu bei, eine konsistente städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel die Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet (MD) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern und gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem bestehenden dörflichen Wohncharakter in diesem Ortsteil vereinbaren Grad, anzupassen. Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ vom 27.02.1976 sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Beseitigung der Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Frage nach der möglicherweise bereits eingetretenen Funktionslosigkeit der als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Gebiete
- Förderung einer (sozial) verträglichen Innenentwicklung: Sicherung von Bestandsgebäuden, geordnete Nachnutzung auf brachliegenden Flächen
- Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen des Gebiets
- Steuerung der Innenentwicklung
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Berücksichtigung der infrastrukturellen Voraussetzungen

Vorabzug

A.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann als solcher gemäß § 13a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3.1 Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Die Bauleitplanung dient der Innenentwicklung im südlichen Ortsteil Himmelgarten. Die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 13.600 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwerts aus § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Änderungsbebauungsplan weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) aus. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

A.3.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ dient der Innentwicklung i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes deckt sich im Wesentlichen mit dem Planumgriff des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ vom 27.02.1976. Soweit die bewohnten Gebäude im Himmelgarten Hausnummern 24, 26, 25, 27 und 33 – die bislang außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ vom 27.02.1976 liegen – in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes einbezogen werden, war dies städtebaulich erforderlich. Diese Wohngebäude sind Teil des bestehenden Siedlungsbereichs. Durch den Änderungsbebauungsplan werden keine Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Der Änderungsbebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils auf dem Grundstück Fl.-Nr. 470 (Teilfläche), Gemarkung Wetzendorf, brachgefallenen Fläche und damit der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BauGB. Eine Wiedernutzbarmachung betrifft die Fälle, in denen ein Gebiet, das baulich nicht mehr genutzt wird, einer neuen Nutzung zugeführt wird. So liegt der Fall hier: Im Westen des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 470 (Teilfläche), Gemarkung Wetzendorf, eine größere Brachfläche, die bislang als Dorfgebiet (MD) festgesetzt war und als Reitstall genutzt wurde. Der Betrieb des Reitstalles wurde inzwischen eingestellt. Eine Pferdehaltung oder eine sonstige gewerbliche Nutzung findet dort seit Jahren nicht mehr statt. Ebenso findet landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich seit Jahren nicht mehr statt. Zwar existiert für ein Anwesen im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch eine landwirtschaftliche Betriebsnummer. Im Rahmen der am 10.11.2026 zu der Bauleitplanung durchgeführten Informationsveranstaltung wurde von den

Vorabzug

Betroffenen hierzu jedoch mitgeteilt, dass der Betrieb ruhe und eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung dort aktuell nicht stattfindet. Bei der ehemals als Reiterhof genutzten Fläche handelte es sich um eine für den Siedlungsbereich typische und prägende bauliche Vornutzung, sodass deren Überplanung mit dem Ziel der Zuführung zur Wohnbebauung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ soll diese brachgefallene, ehemals gewerblich geprägte Fläche, einer neuen städtebaulichen Nutzung – der Wohnnutzung – zugeführt und damit wiedernutzbar gemacht werden.

Darüber hinaus dient der Änderungsbebauungsplan auch der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BauGB, indem für den gesamten Geltungsbereich hinsichtlich der Art der Nutzung festgelegt wird, dass diese gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die festgesetzte GRZ I von 0,4 entspricht der Grundflächenzahl des bisherigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten".

Unabhängig davon ist der Änderungsbebauungsplan eine erforderliche Maßnahme der Innenentwicklung des bestehenden südlichen Ortsteils Himmelgarten, weil hierdurch die städtebaulich notwendige Anpassung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten vorgenommen wird. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) im Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ vom 27.02.1976 entsprechen – jedenfalls spätestens seit der Aufgabe des gewerblichen Reiterhofes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 470 (Teilfläche), Gemarkung Wetzendorf – nicht mehr der städtebaulichen Realität im Ortsteil Himmelgarten. Ebenso findet landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich seit Jahren nicht mehr statt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezweckt die Umnutzung eines vorhandenen, im Siedlungsbereich gelegenen Gebiets, indem die Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet (MD) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert und damit die planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen an die tatsächliche, bereits eingetretene städtebauliche Entwicklung des Ortsteils angepasst werden. Es handelt sich damit um die Überplanung eines nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilenden, vorhandenen Ortsteils, mit dem – gerade auch infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen an die tatsächliche Nutzung – vorhandene städtebauliche Strukturen gesichert und fortentwickelt werden. Ziel und Inhalt der Planung richten sich ausschließlich auf die städtebauliche Entwicklung des überplanten Gebiets nach innen; die Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische und grünordnerische Festsetzungen zur Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild) dienen unmittelbar der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Ortsteils im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

A.3.1.2 Flächenbegrenzung

Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 36.900 m², wovon ca. 34.000 m² als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ I von 0,4 ausgewiesen werden. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher ca. 13.600 m², liegt also deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die im Geltungsbereich vorhandenen Erschließungsflächen sind in die Schwellenwertermittlung nicht mit einzubeziehen. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische Anlagen ist bei der Ermittlung des für § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB maßgeblichen räumlichen Schwellenwerts ebenfalls nicht einzurechnen (so auch der Muster-

Vorabzug

Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 Nr. 2.1.2.2.6). Die GRZ I entspricht der Grundflächenzahl des bisherigen Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“; das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisherigen Plan nicht erhöht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bestehen nicht.

A.3.1.3 Negative Zulässigkeitsvoraussetzungen

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (z.B. Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

A.3.2 Beschleunigtes Verfahren

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die vorliegenden Bebauungsplanänderung auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Stadtrat der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz hat in der Sitzung vom 11.02.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorabzug

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz liegt im Landkreis Nürnberger Land im Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadtgrenze des Oberzentrums Nürnberg befindet sich etwa 5 km westlich des Stadtgebiets. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtgebiets. Es ist überwiegend von Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben und weist damit eine vergleichsweise naturnahe Lage am Siedlungsrand auf.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung im Einfamilienhaussegment geprägt. Ergänzend sind vereinzelt Doppelhäuser vorhanden. Neben der Wohnnutzung ist im Gebiet eine Praxis aus dem Gesundheitsbereich ansässig. Im Westen von Himmelgarten befindet sich die ehemalige Reitanlage, dessen Nutzung inzwischen aufgegeben wurde. Mithilfe der Änderung des Bebauungsplans soll die Fläche einer Nachnutzung mit Wohnbebauung zugeführt werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Himmelgarten“ aus Norden und Osten kommend erschlossen. Sie verbindet das Plangebiet mit dem Hauptort Röthenbach a.d.Pegnitz. Die überregionale Verkehrsanschließung erfolgt über die Autobahn A9, dessen Auffahrt in Lauf a.d.Pegnitz etwa 2 km nördlich gelegen ist.

Mit dem ÖPNV ist Himmelgarten über den S-Bahnhof „Röthenbach-Seespitze“ erreichbar, der etwa 2 km nordwestlich vom Ortsteil liegt.

Vom Oberzentrum Nürnberg aus ist Himmelgarten in rund 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet von Nürnberg aus in ca. 50 Minuten erreichbar.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Umfeld des Plangebiets wird durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die etwas weiter entfernten Wälder geprägt. Die Bestandsgebäude im Plangebiet bestehen aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden zuzüglich eines Dachs. Der Gebäudebestand setzt sich aus älteren Gebäuden und vereinzelten Neubauten zusammen. Die Dachlandschaft ist weitgehend homogen und wird nahezu ausschließlich durch Satteldächer bestimmt.

Insgesamt liegt das Plangebiet auf einer Geländeerhebung, von der das Gelände zu den Randbereichen hin abfällt. Das Gelände innerhalb des Plangebiets selbst weist mit Höhenlagen zwischen etwa 356 m ü. NHN und 360 m ü. NHN eher geringe Reliefunterschiede auf.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

Vorabzug

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Der Ortsteil Himmelgarten befindet sich im Stadtgebiet Röthenbach a.d.Pegnitz. Entsprechend der Darstellung des Landesentwicklungsprogramms liegt Röthenbach a.d.Pegnitz im Verdichtungsraum Nürnberg-Erlangen-Fürth-Schwabach.

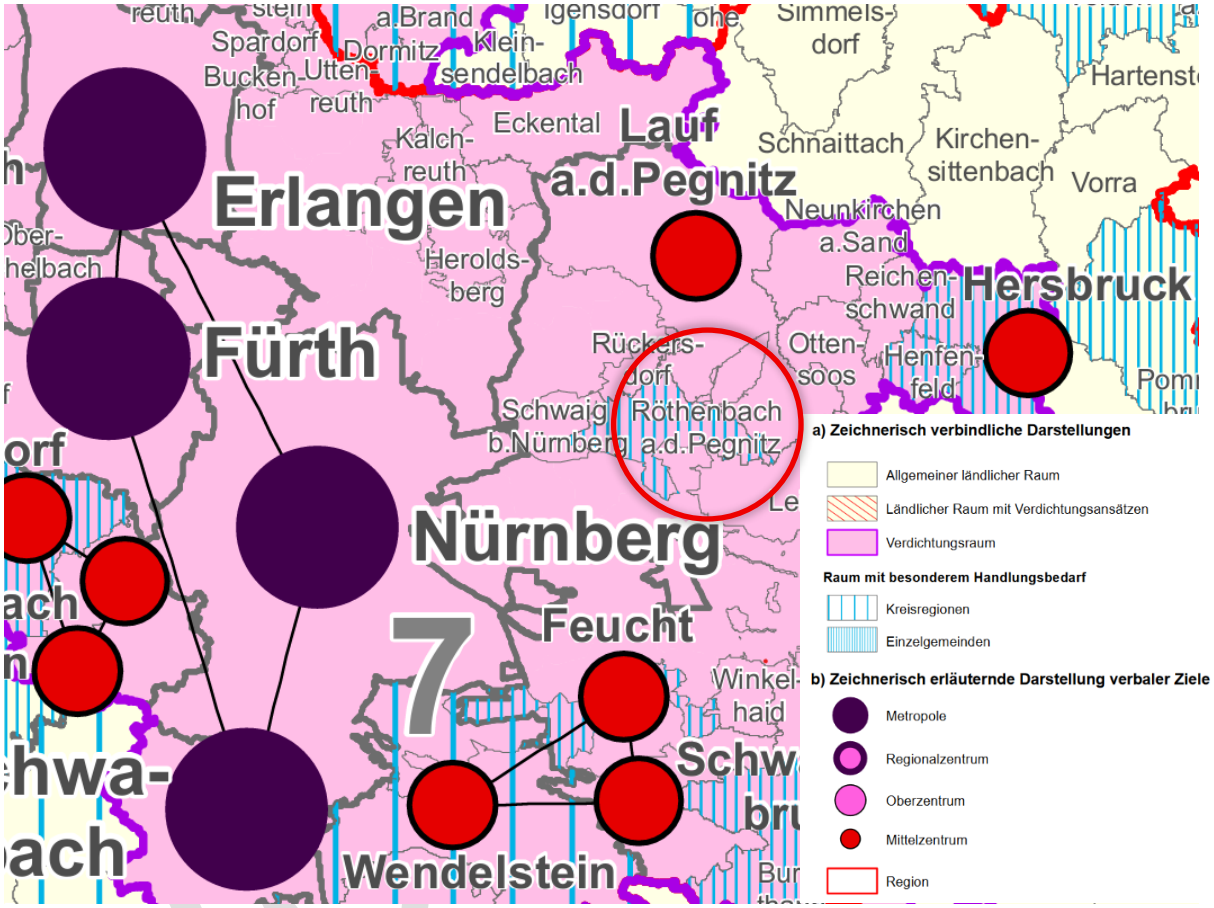

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP 2023

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2023 einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von […] Wohnraum […] geschaffen oder erhalten werden [G 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G 1.1.3].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z 1.2.1].
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen [G 1.3.1].

2. Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, […]
  - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
  - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen […] [G 2.2.7].

3. Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [G 3.1.1].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G 3.3].

7. Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden [G 7.1.1].

Vorabzug

A.5.1.2 Regionalplan Regionaler Planungsverband Nürnberg (7)

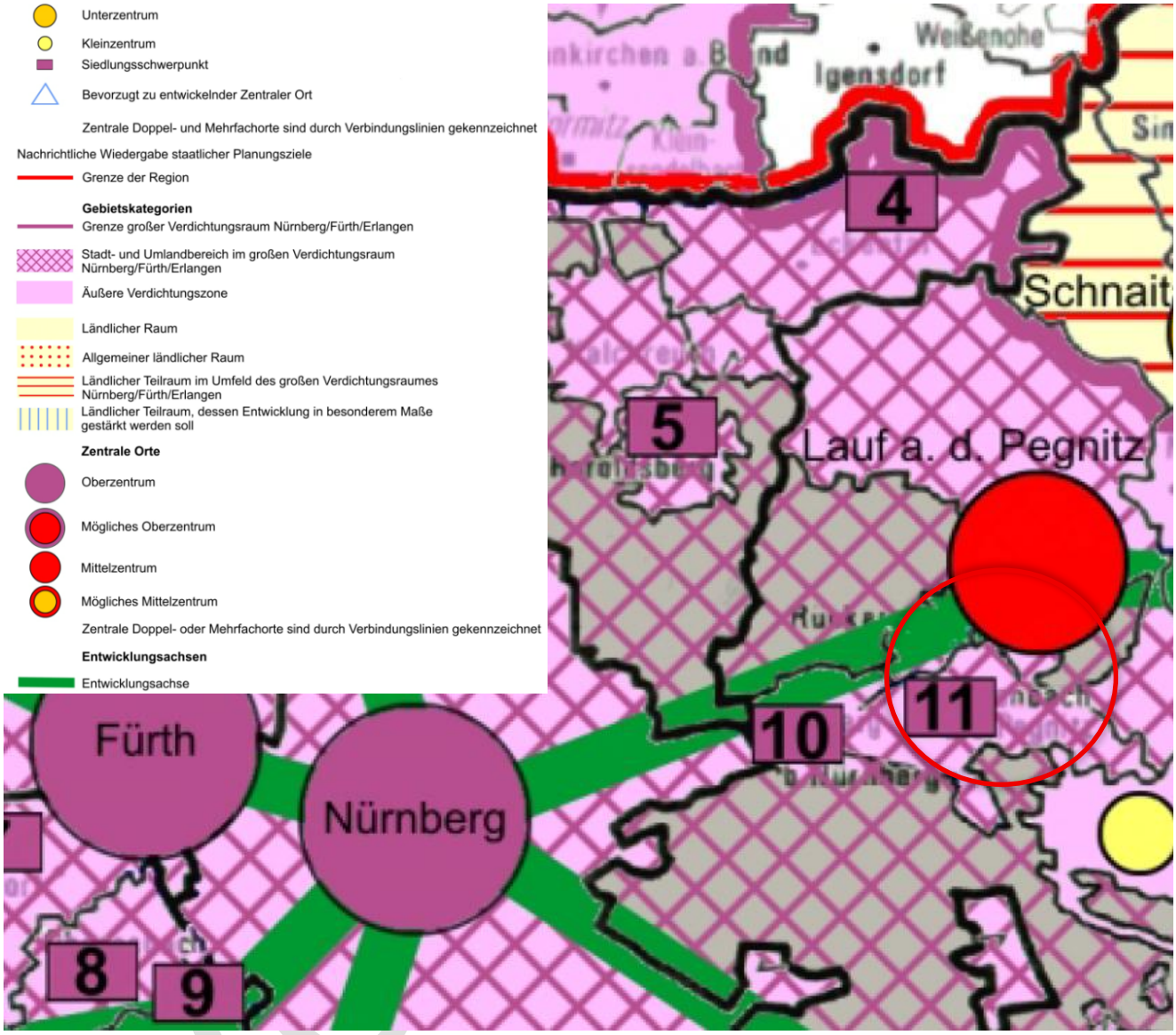

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur

1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

- Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden. (1.1)
- Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen. (1.6)

2. Raumstruktur

- Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern. (2.1.1)
- […] Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden. (2.1.2)
- […] Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden. (2.1.3)
- Als Grundzentren werden folgende Gemeinden festgelegt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppel- bzw. Mehrfach-Grundzentren darstellen, die den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen: […] Röthenbach a.d.Pegnitz (2.2.1)
- Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden. (2.2.3)
- In den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren. (2.2.3)
- Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. Als eine wichtige Voraussetzung hierfür soll insbesondere der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr weiter ausgebaut werden. […] (2.3.2.1)
- Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden. Weitere großflächige und ungegliederte Siedlungsstrukturen, insbesondere im Verlauf der Entwicklungsachsen, sollen vermieden werden. […] In den übrigen Umlandgemeinden soll die weitere Siedlungsentwicklung in enger Abstimmung mit dem Ausbau des ÖPNV, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, erfolgen. Insbesondere in den Städten und Gemeinden im Pegnitztal und im Schwabachtal (zur Regnitz) sowie in den Gemeinden Feucht und Schwarzenbruck ist die weitere Siedlungsentwicklung mit den ökologischen Belangen in Einklang zu bringen. […] (2.3.2.1)

3. Siedlungswesen

- In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden. (3.1.1)
- Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (3.1.2)
- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden. (3.2.2)

Vorabzug

- Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhalten werden. (3.2.3)

6. Energieversorgung

- Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. (6.2.2.2)

7. Freiraumstruktur

- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben. (7.1.4.1)
- Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden. […] (7.2.2.3)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Rötehnbach a.d.Pegnitz verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan der am 18.12.2013 wirksam geworden ist. Der Flächennutzungsplan stellt für den Ortsteil Himmelgarten für den zentralen sowie den südwestlichen Bereich gemischte Bauflächen sowie im Osten und im Norden Wohnbauflächen dar.

Da die Planung ausschließlich die Entwicklung von Wohnbebauung zum Ziel hat ist der Flächennutzungsplan an die neue Planung anzupassen. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan anschließend im Wege einer Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

A.5.1.4 Interkommunales Abstimmungsgebot

Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Belange der Nachbargemeinden werden nicht berührt. Es handelt sich um die Umwandlung eines bereits überplanten Dorfgebiets im südlichen Himmelgarten in ein allgemeines Wohngebiet bei unveränderter GRZ 0,4 und ohne Flächenausweitung in den Außenbereich.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für weite Teile des Plangebiets gilt derzeit der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ vom 27.02.1976. Dieser setzt überwiegend ein Dorfgebiet (MD) sowie in kleineren Teilbereichen im Norden und Süden reine Wohngebiete (WR) fest. Aufgrund der baulichen Entwicklung im südlichen Bereich des Ortsteils Himmelgarten seit dem Jahr 1976 umfasst der damalige Geltungsbereich nicht mehr alle Wohngebäude, die heute dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind.

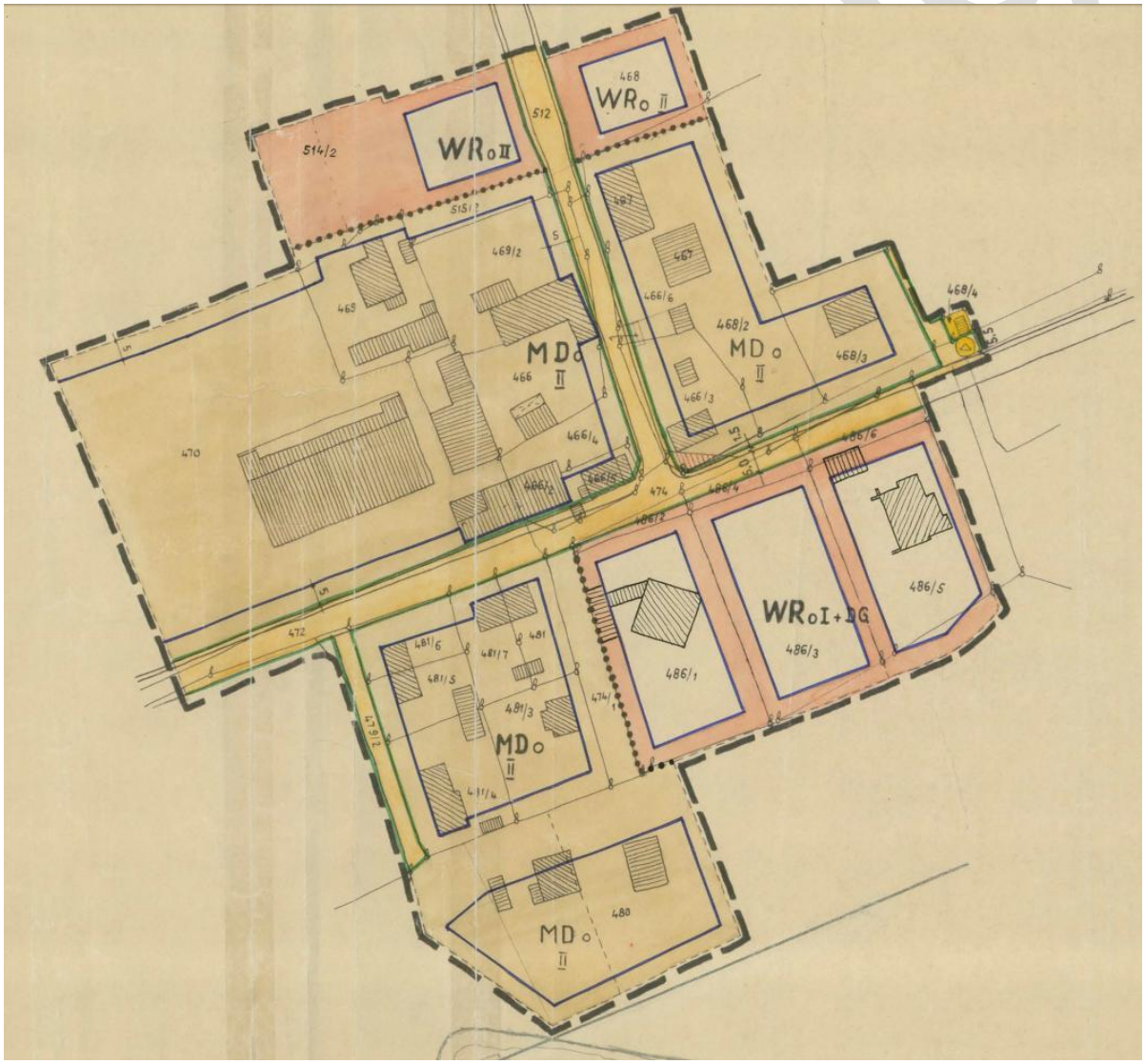

Abbildung 4: Darstellung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ aus dem Jahr 1976

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen. Es befinden sich keine amtlichen kartierten und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

Das Plangebiet wird von mehreren naturschutzfachlich relevanten Schutzgebieten umgeben. Nordöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Jura mit Moritzberg und Umgebung“. Im Osten, Süden und Westen grenzt das Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ an. Darüber hinaus sind südwestlich des Plangebiets drei Biotope ausgewiesen.



Abbildung 5: Schutzgebiete im Untersuchungsraum

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) aufgestellt. Die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote des § 44 BNatSchG sind hiervon unberührt und unabhängig vom gewählten Verfahren in vollem

Umfang zu prüfen und einzuhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Derartige unüberwindliche Vollzugshindernisse wegen Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen hier nicht. Im Aufstellungsverfahren bedarf es lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden oder nicht. Hierzu hat er die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverstands überschlägig zu ermitteln und zu bewerten. Ein allgemein verbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme der vorkommenden Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung notwendig sind, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung.

Vorliegend hat die Plangeberin ebenfalls eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Diese erfolgte durch eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (APA), die auf vorhandenen Daten sowie einer Auswertung von Luftbildern und der Bestandsbewertung gründet. In diesem Rahmen fand am 29.07.2026 auch eine Ortsbegehung statt. Dabei wurden entsprechende Funde von Flora und Fauna erfasst. Die Bewertung erfolgt im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung. Danach haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften möglich wäre.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Online-Abfrage Arteninformationen für den Landkreis Nürnberger Land (Gebietsnummer 574)
- Luftbildauswertung des Plangebiets (Bestand: Scheune und Nebengebäude ehemaliger Pferdehaltung, sandige Koppel, vereinzelter Gehölzbestand, angrenzende Gewässerstrukturen im weiteren Umfeld)

Vorabzug

- Begehung des Gebietes am 29.07.2026 mit Fotodokumentation

Auf dieser Grundlage wurden die im Naturraum potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt und geprüft, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, liegen die betroffenen Flächen bereits im Innenbereich. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits bebaut und wird intensiv genutzt. Das Auftreten artenschutzrechtlicher Konflikte ist in diesen Bereichen sehr unwahrscheinlich. Lediglich im Westen des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 470 (Teilfläche), Gemarkung Wetzendorf, eine größere Brachfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Auf der ehemals als Reiterhof genutzte Fläche findet eine Pferdehaltung oder sonstige gewerbliche Nutzung seit Jahren nicht mehr statt. Eine Vor-Ort-Begehung am 29.07.2026 hat den Bestand bestätigt.

Diese Fläche im Bereich einer ehemaligen Koppel ist als überwiegend vegetationsarme Kies-/Sandfläche mit einzelnem Pflanzenaufwuchs ausgeprägt. In den Randbereichen liegen wiederkehrend Ast- und Reisig-Ablagerungen, die als Versteck- und Sonnstrukturen für Zauneidechsen fungieren könnten. Damit liegt insgesamt eine für die Zauneidechse günstige Habitatstruktur vor, insbesondere in den strukturreicheren Randbereichen. Die Fläche umfasst ca. 1.300 m². Eine Anbindung an bevorzugte Zauneidechsenhabitate wie Waldränder, Bahndämme, Sandmagerrasen, Abgrabungsstellen etc. ist jedoch nicht gegeben. Weiter waren – jedenfalls solange die Flächen in Nutzungen waren (Schall, Erschütterungen etc.) – auch ein gewisses Betriebsaufkommen vorhanden, was bei den störungsempfindlichen Tieren ebenfalls gegen eine Ansiedlung spricht. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten.

Im Osten des Plangebiets schließen sich brachgefallene, verbuschte Flächen mit Streuobstbeständen sowie mehreren Bäumen mit Habitatqualitäten (Höhlen, Totholzanteile) an. Diese Bereiche bleiben nach derzeitigem Planungsstand jedoch vollständig erhalten und sind nicht Bestandteil eines potenziellen Eingriffs.

Die räumliche Nähe zu der Autobahn A9 mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht ist als bestehende Vorbelastung zu werten.

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben voraussichtlich ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die voraussichtlich baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit und sind mit Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Rückbau von Scheune und Nebengebäuden (ehemalige Pferdehaltung)
- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Nachbarschafts- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen)

Vorabzug

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die voraussichtlich anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Vollständiger Verlust der Gebäudestrukturen (Scheune, Nebengebäude) und damit potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Verlust der Kies/Sand-Koppelfläche sowie ggf. vorhandener Gehölzstrukturen
- Flächenverlust und -veränderung von Lebensräumen durch Baumaßnahmen
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung. Ein Großteil der Fläche ist jedoch bereits überbaut.

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust bzw. -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Wohnnutzung (Lärm, optische Störeffekte, Beleuchtung)
- Störungen durch Nachbarschafts- und Immissionswirkungen (Verkehr, Gärten, Freizeitnutzung)

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (siehe Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (siehe Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (siehe Nr. 2.3. der Formblätter)

Vorabzug

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterung- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durch einen etwaigen künftigen Vorhabenträger vorsorglich vorgesehen werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vor Rückbau von Scheune und Nebengebäuden: Kontrolle der Gebäude durch ökologisches Fachpersonal auf Fledermausquartiere (Kotspuren, Einflugöffnungen, Spaltenquartiere) sowie auf Vogelnester, insbesondere von Rauch- und Mehlschwalbe. Bei Negativbefund kann der Rückbau zeitlich unabhängig erfolgen. Bei Nachweis von Quartieren/Nestern ist der Rückbau außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeit der Fledermäuse (Zeitfenster in der Regel September/Oktober oder März/April) sowie außerhalb der Brutzeit vorzunehmen; Quartieröffnungen sind erst nach Ausflugkontrolle bzw. Vergrämung unter fachgutachterlicher Anleitung zu verschließen.
- Vor Rodung/Räumung vorhandener Gehölz- und Gebüschstrukturen (einschließlich der durch Sukzession aufgekommenen Bereiche der ehemaligen Koppel): Kontrolle durch Fachpersonal auf aktuell besetzte Vogelnester; Rodung/Räumung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar).
- Für die Kies-/Sandfläche der ehemaligen Koppel ist das Vorkommen von Zauneidechsen unwahrscheinlich, aber nicht völlig ausgeschlossen. Es ist daher im Winter vor Beginn von Bauarbeiten in diesem Bereich ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Der schräggestellte Zaun muss die Abwanderung von Tieren ermöglicht, aber die Zuwanderung verhindern. Innerhalb des eingezäunten Bereichs sind die Ablagerungen zu entfernen und die Vegetation kurz zu halten.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, sofern die unter „Maßnahmen zur Vermeidung“ genannte Kontrolle der Gebäude auf Fledermausquartiere und Vogelnester vor Rückbau durch Fachpersonal erfolgt und die dort beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Vorabzug

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben ermitteln. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sogenannte Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier vor allem gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worstcase-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Fledermäuse

Von den im Landkreis Nürnberger Land nachgewiesenen Fledermausarten kommen als Gebäudebewohner insbesondere Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus sowie Braunes und Graues Langohr in Betracht. Die zum Rückbau vorgesehene Scheune mit Nebengebäuden weist grundsätzlich geeignete Quartierstrukturen (Dachraum, Verschalungen, Spaltenquartiere) auf. Eine Betroffenheit kann daher nicht von vornherein ausgeschlossen werden; die abschließende Bewertung erfolgt auf Grundlage der o.g. Quartierkontrolle durch Fachpersonal vor Rückbau. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Als Jagdhabitat ist die überplante Fläche von untergeordneter Bedeutung, da im Umfeld ausreichend Ausweichhabitat zur Verfügung steht.

Die weiteren im Landkreis nachgewiesenen Fledermausarten (u. a. Große und Kleine Hufeisennase, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus) sind aufgrund ihrer spezifischen Habitatansprüche (Waldquartiere, große zusammenhängende Wald- bzw. Höhlenlebensräume) im gebäude- und siedlungsgeprägten Plangebiet nicht zu erwarten.

Reptilien

Die im Rahmen der Vor-Ort-Begehung erfasste, überwiegend vegetationsarme Kies-/Sandfläche der ehemaligen Koppel (ca. 1.300 m²) mit ast-/reisigreichen Randbereichen, stellt grundsätzlich ein geeignetes Habitat für die Zauneidechse dar. Ein tatsächliches Vorkommen

Vorabzug

ist jedoch aufgrund der isolierten Lage ohne Anbindung an geeignete Lebensräume (magere Säume, Bahndämme, etc.) unwahrscheinlich.

Schlingnatter und Kreuzotter benötigen größere, strukturreichere Übergangsbiotope im Verbund, die im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Verbuschung nicht in relevantem Umfang vorhanden sind. Ein Vorkommen dieser Arten ist auszuschließen.

Lurche

Von den im Landkreis nachgewiesenen Lurcharten (u. a. Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammmolch) sind im unmittelbaren Plangebiet keine Laichgewässer vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich Gewässerstrukturen, diese liegen ca. 100 m entfernt. Bei ausreichendem Abstand und fehlender direkter Wanderachse ist eine Betroffenheit als Laichgewässer auszuschließen; dem Plangebiet kommt allenfalls eine geringe Bedeutung als gelegentlich genutzter Landlebensraum zu.

Fische und Libellen

Relevante Fischarten sowie die Grüne Flussjungfer sind aufgrund fehlender Eingriffe in Fließ- oder Stillgewässer durch das Vorhaben auszuschließen.

Käfer und Schmetterlinge

Für Eremit und Großen Eichenbock fehlen im Plangebiet geeignete Altbäume mit Höhlenstrukturen; ein Vorkommen ist auszuschließen. Die nachgewiesenen Tagfalterarten (Ameisenbläulinge) sind an großflächige Wiesenknopf- bzw. Thymianbestände gebunden, die im Bereich der Pferdekoppel nicht zu erwarten sind.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Vögel

Gebäudebrüter: Insbesondere die Rauchschwalbe als charakteristische Art genutzter Pferdeställe kann im Bestand der Scheune nicht ausgeschlossen werden; ergänzend ist an Mehlschwalbe, Schleiereule und Turmfalke zu denken. Die abschließende Bewertung erfolgt anhand der Nestkontrolle durch Fachpersonal vor Rückbau. Bei Nachweis ist der Rückbau außerhalb der Brutzeit bzw. erst nach Sicherstellung der Nichtnutzung vorzunehmen; bei Umsetzung dieser Maßnahme sind Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Gehölz- und Gebüschbrüter: Für die vorhandenen Gehölzstrukturen im Baufeld sind Arten des allgemeinen Siedlungsrandes zu erwarten (z. B. Amsel, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Grünfink). Durch die seit 2022/2023 brachliegende, zunehmend verbuschende Koppelfläche ist zusätzlich mit Gebüschbrütern der Sukzessionsflächen zu rechnen (z. B. Dorngrasmücke, Goldammer); bei Vorhandensein dornenreicher Gehölzarten (Schlehe, Weißdorn) ist auch der Neuntöter (Anhang I VS-RL) nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit dieser Arten kann daher nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Bei Rodung/Räumung der Gehölz- und Gebüschstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) und vorheriger Kontrolle durch Fachpersonal auf besetzte Nester sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Offenland- und Wiesenbrüter: Aufgrund der bisherigen Nutzung als Pferdekoppel in Siedlungsrandlage sowie der Nähe zu Gebäuden und Straße ist eine Bruthabitateignung für Arten

Vorabzug

wie Feldlerche, Kiebitz oder Rebhuhn nicht gegeben. Ein Brutvorkommen im Plangebiet ist auszuschließen.

Greifvögel/Eulen: Geeignete Brutstrukturen (Horste, alte Bäume) fehlen im Geltungsbereich; eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist auszuschließen. Angesichts der geringen Flächengröße ist keine relevante Beeinträchtigung der Nahrungsraumfunktion für Rotmilan, Mäusebussard und andere zu erwarten.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung samt Begehung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan lediglich ein Bereich unmittelbar von einem zukünftigen Vorhaben betroffen ist. Dabei handelt es sich um den voraussichtlichen Rückbau der Scheune und Nebengebäude im westlichen Bereich des Plangebiets und eine Neubebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Zentrale Voraussetzung ist die fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude auf Fledermausquartiere und Vogelnester (insbesondere Rauchschwalbe) vor Rückbau. Die östlich gelegenen Streuobstbestände und Habitatbäume bleiben nach derzeitigem Planungsstand vollständig erhalten, sodass hierdurch keine zusätzlichen Betroffenheiten (Fledermausquartiere in Höhlenbäumen, Höhlenbrüter, xylobionte Käferarten) entstehen. Für Fische, Libellen sowie Käfer und Schmetterlinge fehlen im Wirkraum geeignete Habitatstrukturen, sodass eine Betroffenheit dieser Artengruppen ausgeschlossen werden kann. Für Lurche ist die Entfernung zu den umliegenden Gewässerstrukturen zu verifizieren.

Für die Zauneidechse ist ein tatsächliches Vorkommen aufgrund der isolierten Lage ohne Anbindung an geeignete Lebensräume (magere Säume, Bahndämme, etc.) unwahrscheinlich. Ein Reptilienschutzzaun sollte eine mögliche Zuwanderung in den Baubereich verhindern.

Diese Potenzialabschätzung basiert auf einer Auswertung vorhandener Daten und Luftbilder. Danach haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften möglich wäre.

A.5.5 Immissionsschutz

Der südliche Teil des Ortsteils Himmelgarten liegt etwa 300 m östlich der Bundesautobahn A9 und westlich der Staatstraße ST 2240 sowie etwa 100m südlich der Kreisstraße LAU 19. Von der Autobahn gehen Lärmimmissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken können. Entlang der A9 verläuft auf Höhe des Ortsteils Himmelgarten ein etwa 2 m hoher Lärmschutzwall bzw. Erdwall, der zu einer gewissen Abschirmung und damit bereits zu einer Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen beiträgt.

Zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den Verkehrslärmeinwirkungen wurde das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG mit einem schalltechnischen Gutachten beauftragt (Bericht Nr. 17439.2 vom 17.11.2026). Gegenstand der Untersuchung sind die einwirkenden Verkehrsgeräusche der Bundesautobahn A9, der Staatsstraße ST 2240 und der Kreisstraße LAU 19. Die schalltechnische Prognoseberechnung erfolgte nach RLS-19 mit dem Programm SoundPLANoise, Version 9.1 auf Basis der Verkehrszahlen 2021, hochgerechnet mit 1 % jährlicher Verkehrszunahme auf das

Vorabzug

Prognosejahr 2040. Eine Einbeziehung von innerem Gewerbelärm in die schalltechnische Untersuchung wurde seitens des Fachbüros auf Grundlage der Unterlagen nicht für erforderlich befunden. Im gesamten Plangebiet wird nur noch ein nicht störender Gewerbebetrieb in Gestalt einer Praxis aus dem Gesundheitsbereich betrieben. Störende Gewerbebetriebe werden im Plangebiet nicht betrieben. Auch im maßgeblichen Umfeld des Plangebiets sind keine gewerblichen oder sonstigen Anlagen vorhanden oder planungsrechtlich absehbar, von denen relevante Geräuschimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ausgehen können. Auch Fluglärm wurde in die schalltechnische Untersuchung nicht einbezogen und war auch nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Fluglärmschutzzone.

Maßstab sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie zur Einordnung des Abwägungsspielraums die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im allgemeinen Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Als Schwelle der beginnenden Gesundheitsgefährdung werden 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet weder tags noch nachts eingehalten. Im Tagzeitraum wird in etwa der Hälfte des Plangebiets der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten. Im übrigen Bereich liegt die Belastung darüber, allerdings noch unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in allen Geschossen überschritten. Die Schwelle der beginnenden Gesundheitsgefährdung wird jedoch nicht erreicht.

Maßnahmen an der Quelle - etwa die Einführung oder Reduzierung eines Tempolimits – wurden schallfachgutachterlich geprüft, liegen aber außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans. Eine lärmarme Deckschicht auf der Bundesautobahn A9 in Form eines offenporigen Asphalts PA 8 ist bereits ausgeführt. Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall wurden schallfachgutachterlich geprüft, wären wegen der Distanz zwischen Autobahn und Wohnbebauung nur mit großer Höhe und erheblichen Ausmaßen wirksam und damit verbunden mit erheblichen Kosten sowie einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes und werden daher nicht festgesetzt. Entlang der A9 verläuft auf Höhe des Ortsteils Himmelgarten außerdem bereits ein etwa 2 m hoher Lärmschutzwall bzw. Erdwall, der zu einer gewissen Abschirmung und damit bereits zu einer Minderung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen beiträgt. Soweit es die bereits bestehende Bebauung anbelangt, handelt es sich überdies um eine Situation im Bestand.

Der verbleibende Konflikt ist deshalb durch Maßnahmen am Immissionsort zu bewältigen. Ihm ist durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen dieses Änderungsbebauungsplanes Rechnung getragen (vgl. Ziffer A. 6.10.).

A.5.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-5-6533-0171 „Herrensitz des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit“. In den darüberhinausgehenden Bereichen ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Bodeneingriffen besteht daher die Notwendigkeit bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG einzuholen.

Vorabzug

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Darüber hinaus wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG hingewiesen.

Weiterhin liegen drei Baudenkmäler im Plagebiet, allesamt auf den Grundstücken Fl.-Nr. 466 und 467, Gemarkung Wetzendorf. Darunter ein Gutshof (D-5-74-152-15) aus dem 17. und 18. Jh., ein Wohnhaus (D-5-74-152-16) aus dem 18. und 19. Jh. sowie eine Scheune (D-5-74-152-16) ebenfalls aus dem 18. und 19. Jh..

A.5.7 Fachplanungen und -gutachten

Zur Beurteilung der ordnungsgemäßen Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung wurde eine entwässerungstechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Miller, Nürnberg, vom 28.10.2026 eingeholt; auf die dortigen Ausführungen wird Bezug genommen. Untersucht wurden die Auswirkungen der planerischen Festsetzungen auf das bestehende Entwässerungssystem des Ortsteils Himmelgarten mit den beiden Fragestellungen Mischwasserbehandlung und hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanäle.

Das bestehende Entwässerungssystem von Himmelgarten entwässert im Mischsystem, in dem Trockenwetterabflüsse und Niederschlagswasser gemeinsam abgeleitet werden. Die Mischwasserkanäle führen vom südlichen in den nördlichen Teil, wo sie am Regenüberlaufbecken RÜB+PW 03 Himmelgarten enden. Im südlichen Teil bis zum Anschlusspunkt nach Querung der LAU 19 sind die Mischwasserkanäle durchgehend als DN 250 ausgebildet, der parallel geführte ältere Regenwasserkanal als DN 300. Heute ist dieser Regenwasserkanal unmittelbar nach Querung der LAU 19 an den weiterführenden Mischwasserkanal angeschlossen und damit als Teil der Mischkanalisation anzusehen, auch wenn er nur Niederschlagswasser führt. Ab dem Anschlusspunkt weitet sich der weiterführende Mischwasserkanal auf DN 400 bis DN 500 auf. Zur Mischwasserbehandlung ist am Netzende das Regenüberlaufbecken RÜB+PW 03 Himmelgarten mit einem Speichervolumen von 51 m³ angeordnet. Über das integrierte Pumpwerk wird ein Drosselabfluss von 5 l/s über Druckleitung in die Mischkanalisation des Ortsteils Röthenbach a.d.Pegnitz weitergeleitet, nach Vollfüllung erfolgt eine Entlastung in den Hirschgraben.

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Änderungsbebauungsplanes auf das bestehende Entwässerungssystem der Mischwasserbehandlung greift die fachgutachterliche Stellungnahme auf das Projekt „Unterlagen im wasserrechtlichen Verfahren - Einleitungen aus Mischwasserentlastungen vom 22.12.2023“ zurück, das für die Abwasseranlage der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz einschließlich des RÜB Himmelgarten erstellt wurde. Darin wurde nachgewiesen, dass mit den bestehenden Regenüberlaufbecken auch im Lastfall Prognosezustand die Mischwasserbehandlung ordnungsgemäß sichergestellt ist, wobei der Prognosezustand eine künftige Verdichtung und Erweiterungsflächen berücksichtigt.

Vorabzug

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Änderungsbebauungsplanes auf das bestehende Entwässerungssystem der Abwasserkanäle wurde seitens des Fachbüros IB Miller eine überschlägige hydraulische Betrachtung durchgeführt. Es ist danach im Ergebnis nicht zu erwarten, dass die Festlegungen im Bebauungsplan zu einer hydraulischen Überlastung des bestehenden Entwässerungssystems im Ortsteil Himmelgarten führen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasserkanäle wird aber bei einer vollständigen Bebauung des Ortsteils entsprechend der Grundflächenzahl GRZ 0,4 bereits sehr stark ausgenutzt. Größere Anteile sollten in den Grundstücken daher nicht überbaut oder versiegelt werden.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Wie bereits erläutert, dient der Bebauungsplan in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands, der überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Wesentliche Entwicklungspotenziale bestehen vor allem im westlichen Bereich des ehemaligen Reiterhofs. Für diesen Bereich soll sichergestellt werden, dass sich künftige Vorhaben in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen und die vorhandene Infrastruktur nicht übermäßig beanspruchen. Im Vordergrund stehen daher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Steuerung der zulässigen Wohnungsanzahl.

Grundlage der Festsetzungen bildet die vorhandene Bebauung, die anhand von Baugenehmigungen sowie der Auswertung der digitalen Flurkarte erfasst wurde. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse werden in den jeweiligen Kapiteln der Begründung näher erläutert.

Darüber hinaus werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergänzende ökologische Festsetzungen aufgenommen, die den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung entsprechen.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 466, 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, 466/8, 467 (Teilfläche), 468/3, 468/4, 468/8, 468/13, 469, 470 (Teilfläche), 472 (Teilfläche), 474 (Teilfläche) 474/1, 474/2, 479/2, 479/3, 479/4,480 (Teilfläche), 481, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 481/8, 486/1, 486/2, 486/3, 486/5, 486/7, 487/8, 487/9 (Teilfläche), 512 (Teilfläche), 514/3, 514/4, 515/5, 515/6, alle Gemarkung Wetzendorf.

Der Geltungsbereich orientiert sich zunächst an den Abgrenzungen des bestehenden Bebauungsplans. Ergänzend wurden bereits bebaute Flächen (Flurstücke 468/13, 479/3, 479/4, 487/8, 487/9 alle Gemarkung Wetzendorf) aufgenommen, die an den vorhandenen Siedlungskörper angrenzen und somit als Innenbereichsbebauung einzustufen sind. Eine Ausdehnung in den Außenbereich findet nicht statt. Mit der Planung soll dem landes- und bundesplanerischen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen sowie die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB gewahrt werden.

Vorabzug

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs, des potenziell erhöhten Verkehrsaufkommens sowie der von ihnen ausgehenden Nutzungsintensität nicht mit dem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietscharakter vereinbar sind. Der Ausschluss dient der Sicherung der Wohnqualität und der Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Wie bereits eingangs der Begründung dargestellt, setzt der bestehende Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ für den überwiegenden Teil des Plangebiets ein Dorfgebiet (MD) sowie im Norden und Süden jeweils kleinere Bereiche als Reines Wohngebiet (WR) fest. Der betreffende Bereich soll künftig ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden sowie der absehbaren Nutzungsstruktur, die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, ist die bisherige Differenzierung zwischen Dorfgebiet und Reinem Wohngebiet städtebaulich nicht mehr erforderlich. Für den gesamten Geltungsbereich wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietsart entspricht der tatsächlichen Prägung des Plangebiets, sichert die vorherrschende Wohnnutzung und ermöglicht zugleich in begrenztem Umfang wohnverträgliche ergänzende Nutzungen. Damit wird eine angemessene Flexibilität für zukünftige Entwicklungen geschaffen und die angestrebte städtebauliche Entwicklung unterstützt. Die mit einem Allgemeinen Wohngebiet verbundenen Nutzungsmöglichkeiten tragen den heutigen Anforderungen an einen attraktiven und lebendigen Wohnstandort Rechnung, ohne den bestehenden Wohncharakter des Gebiets wesentlich zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des bislang teilweise festgesetzten reinen Wohngebiets geht eine gewisse Absenkung des planungsrechtlichen Schutzniveaus einher. Das Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer am Erhalt des bisherigen Gebietsschutzes wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Änderung wird jedoch aufgrund der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung als gerechtfertigt bewertet. Das allgemeine Wohngebiet dient weiterhin vorwiegend dem Wohnen. Die darüber hinaus zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich wohnverträglich und lassen keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion erwarten. Zugleich wird mit der Umwandlung des bislang festgesetzten Dorfgebiets in ein allgemeines Wohngebiet der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Die für ein Dorfgebiet charakteristischen landwirtschaftlichen und sonstigen dorfgebietstypischen Nutzungen werden innerhalb des Plangebiets bereits seit Jahren nicht mehr ausgeübt. Stattdessen hat sich eine überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsstruktur entwickelt, die durch die Neuplanung aufgegriffen und langfristig gesichert werden soll. Die bislang unterschiedlichen Gebietsfestsetzungen werden damit einer einheitlichen, den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen entsprechenden städtebaulichen Konzeption zugeführt. In der Gesamtabwägung wird dem öffentlichen Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung und geordneten Weiterentwicklung dieser Wohnstruktur der Vorrang eingeräumt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität ist durch die Änderung der Gebietsart nicht zu erwarten.

Vorabzug

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

A.6.4.1 Bebauungsdichte – Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4). Auf § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Der Hinweis auf die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO dient dazu, der Öffentlichkeit die tatsächlich zulässigen Möglichkeiten zur Ausnutzung und Verdichtung der Baugrundstücke transparent darzustellen. Die sich unter Berücksichtigung der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ergebende zulässige Grundflächenzahl wird als GRZ II bezeichnet. Bei der festgesetzten GRZ I von 0,4 beträgt die GRZ II 0,6.

Die Bestands-GRZ I wurde auf Grundlage einer Auswertung der digitalen Flurkarte anhand des baulichen Bestands ermittelt. Dabei überschritt lediglich ein Grundstück eine GRZ I von 0,3. Städtebaulich wäre daher grundsätzlich auch die Festsetzung einer niedrigeren GRZ I als 0,4 vertretbar gewesen. Um das durch den bestehenden Bebauungsplan gewährte Baurecht jedoch nicht einzuschränken, wird die dort festgesetzte GRZ I von 0,4 beibehalten. Hierdurch verbleibt innerhalb des Plangebiets ein gewisses Potenzial für eine maßvolle Nachverdichtung, ohne den Gebietscharakter grundlegend zu verändern.

A.6.4.2 Höhe baulicher Anlagen:

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gesteuert. Da die Einordnung von Dach- und Kellergeschossen als Vollgeschosse von deren konkreter Ausgestaltung abhängt, ergibt sich hierbei ein vergleichsweise großer Spielraum hinsichtlich der tatsächlich realisierbaren Gebäudehöhe. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse stellt daher nur ein begrenzt geeignetes Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Kubatur dar.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude künftig präziser zu regeln, werden im vorliegenden Bebauungsplan maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Hierdurch lässt sich die städtebauliche Kubatur unmittelbar und nachvollziehbar steuern. Auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird daher verzichtet.

Die Höhen werden über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen. Diese dürfen die per Planeintrag (siehe Planzeichnung) festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten. Die zulässige Höhe (EFH) wurde individuell je nach Lage im Plangebiet bestimmt. Durch die spezifisch festgesetzte EFH wird sichergestellt, dass die Topografie im Plangebiet nicht zu einer signifikant ungleichen Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken führt. Der festgesetzte Wert des EFH gilt als Ursprungswert für die weiteren Höhenbemessungen (Wand- und Firsthöhe).

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) von der im Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Schnittpunkts mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Hauptgebäude darf eine Höhe von 10 m, gemessen von der im Planeintrag festgesetzten maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, nicht überschreiten.

Vorabzug

Die Festsetzung der zulässigen Wand- und Firsthöhen basiert auf den Ergebnissen einer Ortsbegehung sowie der Auswertung der erteilten Baugenehmigungen. Mit Ausnahme eines Gebäudes liegen sämtliche vorhandenen Firsthöhen bei maximal 10 m. Für das betreffende Grundstück können vergleichbare Baumassen auch unter Einhaltung der festgesetzten Höhenvorgaben umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung für das betroffene Grundstück keine wesentliche Beeinträchtigung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten bewirkt. Die Wandhöhe von unter 6,5 m wird von allen Gebäuden eingehalten.

Für die Höhe von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wird darauf hingewiesen, dass es zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO gehört, dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist. Es wird auf die hierzu zum Zeitpunkt des Satzungserlass geltende Rechtsprechung hingewiesen, wonach es am Merkmal der räumlich gegenständlichen Unterordnung fehlt, wenn die Nebenanlage wegen ihrer Abmessungen als der Hauptanlage gleichwertig erscheint oder diese gar optisch verdrängt und damit den Eindruck einer dienenden Funktion gegenüber der Hauptanlage erst gar nicht aufkommen lässt.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser dient der Sicherung des bestehenden Siedlungscharakters. Das Plangebiet ist überwiegend durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften geprägt. Hausgruppen (Reihenhäuser) würden aufgrund ihrer höheren baulichen Dichte und ihrer abweichenden Gestaltung nicht dem charakteristischen Erscheinungsbild des Gebiets entsprechen und werden daher ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Die Baugrenzen wurden bewusst großzügig festgesetzt, da weder aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan noch aus der vorhandenen Bebauungsstruktur eine städtebaulich prägende Gebäudestellung abgeleitet werden konnte, die eine engere Festsetzung rechtfertigen würde. Die gewählten Baugrenzen gewährleisten daher ausreichend Spielraum für bauliche Entwicklungen unter Wahrung des Gebietscharakters.

Aufgrund des einheitlichen Abstands der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen verlaufen diese in einzelnen Fällen durch bestehende Gebäude. Eine vergleichbare Situation bestand bereits im bisherigen Bebauungsplan. Die betroffenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Dies gilt bis zu ihrem Abriss, Neubau oder substanzverändernder Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen. Für den vorhandenen Bestand ergeben sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Im Bebauungsplan werden keine abweichenden Festsetzungen getroffen.

Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren

Vorabzug

Grundstücksflächen zulässig. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt. Dies war ausdrücklicher Wunsch des Ausschusses für Bauangelegenheiten und Stadtentwicklung (Sitzung am 09.11.2026). Hierdurch wird insbesondere eine Errichtung solcher Nebenanlagen entlang der Grundstücksgrenzen am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ermöglicht.

A.6.6 Zahl der Wohnungen

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ begrenzt die Zahl der zulässigen Wohnungen im Reinen Wohngebiet auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung beibehalten.

Die Begrenzung dient der Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Siedlungsstruktur im südlichen Teil des Ortsteils Himmelgarten. Sie soll einer für das Plangebiet untypischen Erhöhung der Wohndichte und einer damit verbundenen Veränderung des Gebietscharakters entgegenwirken. Zugleich trägt die Festsetzung dazu bei, die mit einer stärkeren Wohnnutzung einhergehenden zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene Erschließungsinfrastruktur, insbesondere hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und des Stellplatzbedarfs, zu begrenzen.

Die Festsetzung gewährleistet damit eine geordnete, an der bestehenden Siedlungsstruktur orientierte städtebauliche Entwicklung, ohne die Möglichkeiten einer maßvollen baulichen Weiterentwicklung grundsätzlich einzuschränken.

A.6.7 Regelung des Wasserablaufs

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z. B. Rasenfugen- oder Drainpflaster). Dies trägt dazu bei, Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück versickern zu lassen, die Kanalisation zu entlasten und die natürliche Grundwasserneubildung zu fördern.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung:

Das Anlegen von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Die nicht durch Gebäude, sonstige zulässige bauliche Anlagen oder andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit Rasen, Stauden, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

Für jede angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die unter Ziffer A.6.8.3 enthaltene Pflanzenliste dient als Empfehlung. Für die Entfernung der bestehenden Bäume (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen) wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Vorhandene standortheimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen Gelände, können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden. Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen ist: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem natürlichen

Vorabzug

Gelände. Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets sowie der Förderung eines attraktiven und ortsbildgerechten Wohnumfelds. Die Bäume übernehmen wichtige Funktionen für das Lokalklima, indem sie zur Verschattung, Verdunstung und Luftreinhaltung beitragen sowie die Folgen zunehmender sommerlicher Hitzeperioden abmildern. Darüber hinaus fördern sie die biologische Vielfalt und schaffen Lebensräume für zahlreiche Tierarten.

Dachbegrünung:

Seitens der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz wird es empfohlen und ausdrücklich begrüßt, wenn Flachdächer sowie flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung von weniger als 15°, bezogen auf die Horizontale, mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Hierbei wird ein Substrataufbau von mindestens 10 cm empfohlen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung angelegt werden kann. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sollen so konzipiert werden, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Eine Dachbegründung dient der Verbesserung des Kleinklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum. Gleichzeitig leistet die Dachbegrünung einen Beitrag zur Klimaanpassung und reduziert die Aufheizung versiegelter Flächen. Durch die Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird eine effiziente Mehrfachnutzung der Dachflächen ermöglicht.

A.6.8.2 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz:

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.8.3 Artenliste - Empfohlene Bäume

Bäume zur Festsetzung 6.2 (Stadtklimafest)

Acer campestre „Elsrijk”	Feldahorn Sorte “Elsrijk”
Carpinus betulus ‚Lucas‘	Hainbuche

Vorabzug

Catalpa bignoinoides “Nana”	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavallei “Carrierei”	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos “Inermis”	Christusdorn
Liquidamber styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinfolia	Hopfenbuche
Quercus robur “Fastigiata”	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia „Unifoliola“	Robinie
Sorbus aria “Magnifica”	Mehlbeere

Zusätzlich werden auch Obst-Hochstämme folgender Sorten empfohlen:

Äpfel (Auswahl): Reichtragender vom Zenngrund, Wettringer Taubenapfel, Geflammter Kardinal, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Landsberger Renette, Wiltshire, Brettacher.

Birne: Gellerts Butterbirne, Madame Verté, Pastorenbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen: Wangenheims Frühzwetschge, Fränkische Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge

A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der entsprechend die Voraussetzungen eines § 13a BauGB Verfahrens besitzt.

Entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Folglich ist für das vorliegende Bauleitverfahren nach § 13a BauGB kein Eingriff zu ermitteln. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

A.6.10 Immissionsschutz

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Nr. 17439.2 des Ingenieurbüro Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG vom 17.11.2026 setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest. Maßnahmen an den Schallquellen bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft, kommen vorliegend aber nicht in Betracht.

Auf den Vorschlag für die textlichen Festsetzungen und Hinweise unter Kapitel 8 des Schallgutachtens vom 17.11.2026 sowie die obigen Ausführungen wird inhaltlich Bezug genommen.

A.6.11 Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für die Festsetzung der zulässigen Dachformen wurden die örtlichen Gegebenheiten im Rahmen einer Ortsbegehung sowie anhand von Luftbildauswertungen und den vorliegenden Baugenehmigungen untersucht. Die Bestandsbebauung wird ausschließlich durch Satel- und Walmdächer geprägt. Zwar waren im bisherigen Bebauungsplan im Dorfgebiet auch

Vorabzug

Flachdächer zulässig, was vermutlich auf die Errichtung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude abzielte. Entsprechende Gebäude sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Da sich das Gebiet heute überwiegend als Wohngebiet mit einer einheitlichen Dachlandschaft darstellt, werden Flachdächer nicht mehr als gebietsprägend angesehen und daher nicht in die Festsetzung übernommen. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachflächen von Sattel- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 15° bis 45°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, sind neben Sattel- und Walmdächern auch Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 15° bezogen auf die Horizontale, zulässig. Eine (extensive) Dachbegrünung der Flach- und Pultdächer von Garagen wird empfohlen und ausdrücklich begrüßt.

Solaranlagen auf Dächern sind in Form und Anordnung an der Form des Daches zu orientieren. Sie sind in der Ebene der Dachhaut bzw. alternativ in der Neigung des Daches auf der Dacheindeckung (ohne Aufständerung) einzubauen. Die Festsetzung dient der Sicherung eines geordneten und harmonischen Ortsbildes. Durch die Anordnung von Solaranlagen entsprechend der Dachform und Dachneigung werden diese gestalterisch in die Gebäude integriert und optisch störende Aufständerungen vermieden. Auch unter Berücksichtigung des in § 2 EEG verankerten überragenden öffentlichen Interesses am Ausbau erneuerbarer Energien wird an dem Ausschluss aufgeständerter Solaranlagen festgehalten, da diese durch ihre gegenüber der Dachneigung verselbstständigte Ausrichtung und zusätzliche Höhenentwicklung die weitgehend homogene, durch Satteldächer geprägte Dachlandschaft des ländlich geprägten Ortsteils sowie das Erscheinungsbild der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler und ihres städtebaulichen Umfelds erheblich beeinträchtigen würden, während eine dachparallele Anordnung die Nutzung der Solarenergie weiterhin ermöglicht und somit ebenfalls dem Ausbau und der Förderung erneuerbarer Energien dient.

Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen einer offenen, aufgelockerten städtebaulichen Gestaltung. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollen die privaten Grundstücke vom Straßenraum aus einsehbar bleiben. An der äußeren Grenze des Geltungsbereichs sollen Sichtbeziehungen zur angrenzenden Landschaft erhalten und ein offener Übergang in den Freiraum ermöglicht werden. In beiden Bereichen sind daher ausschließlich sichtdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Metall zulässig. Mauern, Gabionen, Erdwälle und Einfriedungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen. Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen sind als Ausnahme zulässig, da sie zur Begrünung des Straßenraums und zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets beitragen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist die Höhe der Einfriedungen auf 1,2 m begrenzt, um eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Straßenraum zu vermeiden. An der äußeren Grenze des Geltungsbereichs und an den seitlichen Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Höhe 1,8 m. Maßgeblich ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch geschlossene Einfriedungen zulässig, um dem Bedürfnis nach Sichtschutz zwischen benachbarten Grundstücken Rechnung zu tragen. Mauern und Gabionen bleiben wegen ihrer massiven Wirkung auch hier ausgeschlossen. Treffen an einem Grenzabschnitt mehrere Regelungen zusammen, haben die Anforderungen entlang

Vorabzug

öffentlicher Verkehrsflächen Vorrang. An der äußeren Grenze des Geltungsbereichs gehen die dort geltenden Anforderungen denen für seitliche Grundstücksgrenzen vor.

Der Verzicht auf oberirdisch sichtbare massive Sockel und der lichte Bodenabstand von mindestens 15 cm dienen dem Naturschutz. Sie ermöglichen Kleintieren, sich zwischen den Grundstücken sowie zwischen Siedlung und Freiraum zu bewegen. Der Abstand wird zwischen der Unterkante der Einfriedung und der natürlichen beziehungsweise festgesetzten Geländeoberfläche gemessen. Geländebündige Einfassungen und Punktfundamente zur Befestigung von Zaunpfosten bleiben zulässig. Diese Anforderungen gelten für alle Grenzabschnitte.

A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.12.1 Verkehrliche Erschließung

An der bestehenden verkehrlichen Erschließung werden keine Änderungen vorgenommen.

A.6.12.2 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Die fachliche Stellungnahme des Ingenieurbüros IB Miller vom 28.10.2026 bestätigt, dass das im Bebauungsplan gewählte Maß der baulichen Nutzung einer GRZ I von 0,4 städtebaulich verträglich ableitbar ist, zugleich aber die wasserrechtliche und hydraulische Obergrenze markiert. Eine hydraulische Überlastung durch die Bebauungsplanfestsetzungen ist nicht zu erwarten, die Kanäle sind bei Vollausnutzung der GRZ I von 0,4 aber stark ausgelastet. Größere Anteile sollten in den Grundstücken daher nicht überbaut oder versiegelt werden.

Die bereits festgesetzte Verpflichtung, Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen etwa Rasenfugen oder Drainpflaster zu befestigen, wird beibehalten.

Bei Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) ergänzend zu beachten.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert, zurückgehalten oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Die Errichtung von Zisternen für eine natur- und ortsnahe Regenwasserbeseitigung bzw. Regenwassernutzung wird ausdrücklich begrüßt.

A.6.12.3 Stellplätze

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

Stellplätze und Zufahrten sind, wie in Kapitel A.6.12.3 dargelegt, mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z. B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

Vorabzug

A.6.12.4 Bestandsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass für bestehende bauliche Anlagen bis zu ihrem Abriss, Neubau oder substanzverändernden Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, Bestandsschutz besteht, auch wenn diese den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

Vorabzug

A.6.13 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3,4 ha	91,9 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,3 ha	8,1 %
Fläche gesamt	**3,7 ha**	**100 %**

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend überplant. Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen. Für den überwiegenden Teil der Flächen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation. Mit wesentlichen Auswirkungen ist kurz- bis mittelfristig insbesondere im Bereich der bislang als Reiterhof genutzten Fläche zu rechnen, die künftig einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Langfristig ermöglicht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zudem auch in den übrigen Bereichen eine Nachverdichtung, wodurch weitere wesentliche Auswirkungen entstehen können.

Durch die Umnutzung des Reiterhofs sowie mögliche Nachverdichtungen ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses wird jedoch durch die beschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur Bauweise, zur zulässigen Gebäudetypologie sowie zur maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen, auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Darüber hinaus können durch die bauliche Entwicklung bislang unversiegelte Flächen versiegelt werden. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht. Zudem gehen potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Festsetzung bzw. Förderung strukturreicher Gartenflächen mit heimischen Gehölzen und einer Durchgrünung kann diesen Auswirkungen teilweise entgegengewirkt werden.

Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Das Vorkommen geschützter Arten ist, mit Ausnahme von Fledermäusen, aufgrund der Nutzungen im Gebiet unwahrscheinlich.

Der Vorhabenbereich ist derzeit bereits zum Teil überbaut. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch (teil-)versiegelte Fläche vorbelastet bzw. stark verändert. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Vorabzug

Es handelt sich jedoch um eine eher kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer zum Teil vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Um die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu mindern, sind Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken versickerungsfähig auszubilden (z. B. in Form von Natursteinpflaster).

Aufgrund der Lage im ländlichen Raum mit insgesamt noch guter Luftqualität sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Es sind auch keine Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftbahnen betroffen. Die Luftqualität wird derzeit zeitweise durch die landwirtschaftliche Nutzung um die Ortschaft, den Straßenverkehr sowie die Emissionen der bestehenden Wohngebiete beeinträchtigt. Innerhalb des geplanten Baugebietes werden die Emissionen von Luftschadstoffen, CO_2 und Staub durch den Ziel- und Quellverkehr oder Holzöfen der neu entstehenden Gebäude erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es zudem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und damit zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Der Geltungsbereich umfasst vor allem vorgenutzte Flächen. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich auf zwei Seiten bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist. Zudem sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, wie z. B. die Pflanzung von Bäumen.

Im Planungsgebiet sind Baudenkmäler vorhanden.

Der Eingriff in die Schutzgüter wird reduziert durch:

- Die festgesetzte innere Durchgrünung des Wohngebietes,
- das Verbot von Steingärten,
- versickerungsfähige Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Wege und befestigte Flächen.

Da es sich um eine vorgenutzte Fläche mit Teilversiegelung handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

Vorabzug

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP 2023 9
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur 11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan 13
Abbildung 4: Darstellung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 15 „Stadtteil Himmelgarten“ aus dem Jahr 1976 14
Abbildung 5: Schutzgebiete im Untersuchungsraum 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 35

D Verzeichnis der Anlagen

- Schallgutachten Nr. 17439.2 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 17.11.2026
- Stellungnahme zur Entwässerung des Ingenieurbüro Miller vom 28.10.2026

Vorabzug