

Gemeinde Röttenbach

BBP Nr.6 „Oberbreitenlohe“, 1. Änderung

FLURSTÜCK NR. 1084 / TEILFLÄCHE - OBERBREITENLOHE

Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes um eine Bauparzelle nach Osten / Begründung

Stand 13.12.2021

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82

P4
projekt

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Anlass der Planung/ Planungserfordernis	2
1.2	Ziele und Leitgedanken	3
1.3	Verfahren zur Aufstellung	3
2	Beschreibung des Bestandes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich des Flurstückes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	4
2.2	Nutzung, Gestalt, Grün, Topographie	5
2.3	Naturgefahren, Alllasten, Bodenschutz und Wasserrecht	6
2.4	Denkmäler	7
2.5	Verkehr	7
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	8
3	Artenschutz	8
4	Planung	8
4.1	Einleitung	8
4.2	Darstellung der Festsetzungen	8
4.3	Ver- und Entsorgung	9
4.4	Immissionsschutz	9
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	10
5	Ablauf der Planung	11
5.1	Aufstellungsbeschluss	11
5.2	Beteiligungsverfahren	11
5.2.1	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11
5.2.2	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	11
5.2.3	Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	17
5.2.4	Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	18
5.2.5	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB)	19
6	Anlage	20
6.1	Artenschutzrechtliche Stellungnahme	20

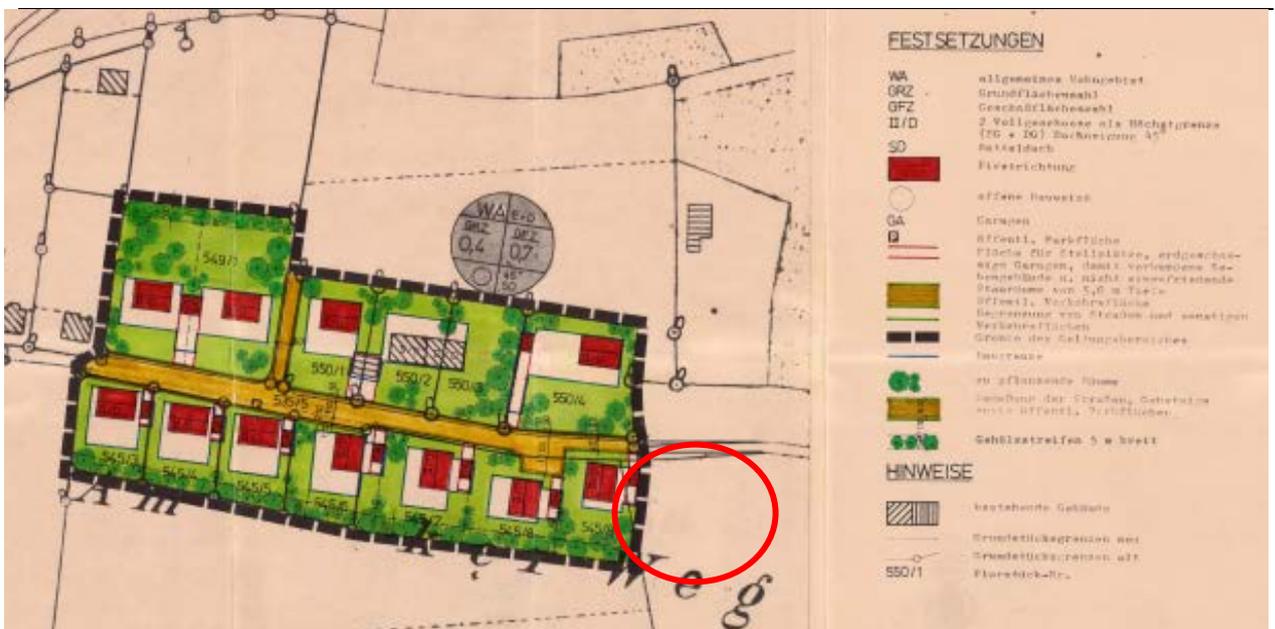
1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis

Am östlichen Ortsrand von Oberbreitenlohe ist auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur.-Nr. 1084, die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes BBP Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ durch die 1. Änderung beabsichtigt. Ziel der Änderung ist die Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans um ein ca. 1.000 m² großes Baugrundstück zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung.

Der Antragsteller ist in Oberbreitenlohe aufgewachsen und möchte dort bauen. Die Gemeinde weist in den Ortsteilen keine Neubaugebiete aus, unterstützt aber im Regelfall die Bauanfragen von Einheimischen, die in der Heimatgemeinde wohnen und dort bauen möchten. Alternative Flächenpotenziale (verfügbare Bauflächen) bestehen in Oberbreitenlohe für den Bauwerber nicht.

Die Gemeinde Röttenbach möchte auf Grundlage des § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Ergänzung des Bebauungsplanes für Flurstück Nr. 1084/ Teilfläche - im Ortsteil Oberbreitenlohe die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage, angrenzend an die bestehende Bebauung ermöglichen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BBP Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ der Gemeinde Röttenbach

Die Regelungen der 1. Änderung des BBP Nr. 6 betreffen ausschließlich den Erweiterungsbereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 wird ausschließlich informell dargestellt und inhaltlich (graphisch¹ und textlich) nicht berührt². Er ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes BBP Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ wird nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben aufgestellt. Bis zum 31. Dezember 2024 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

¹ Weitestgehend. Der westliche Anschluss der BBP Änderung an den rechtswirksamen BBP Nr. 6 wird gemäß der bestehenden Grundstücksabgrenzungen dargestellt. Hier erfolgt eine Anpassung an die Situation im Bestand.

² Durch eine digitale Neuaufstellung / digitaler Neuaufbau des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 auf Grundlage der aktuellen Flurkarte wären Veränderungen der Darstellungen des rechtswirksamen Planes nicht zu vermeiden, die zu unbeabsichtigten, ggf. materiell aber bedeutenden Veränderungen der Darstellungsinhalte führen könnten.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des BBP Nr. 6 betreffen ausschließlich den Geltungsbereich der Ergänzung.

Weiter ist für Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Überplanung der Fläche führt zu keiner naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht.

1.2 Ziele und Leitgedanken

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- die Bereitstellung einer Bauparzelle für Wohnraum im Sinne eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Gewährleistung einer geordneten und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung im ländlichen Bereich in günstiger Zuordnung zu ÖPNV und Versorgungseinrichtungen

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde ist beabsichtigt, die Werte zum Maß der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ 0,3 und GFZ 0,6. festzusetzen.

1.3 Verfahren zur Aufstellung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren.

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ als Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung vom 12.07.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Oberbreitenlohe“ gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 28.07.2021 bis 30.08.2021
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2021 im Zeitraum vom 19.07.2021 bis 30.08.2021.
- Die eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat Röttenbach in seiner Sitzung am 13.09.2021 abgewogen und den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ gebilligt.
- Durch die Rücknahme der Fläche für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten an der östlichen Grundstücksgrenze der Bauparzelle, der Festsetzung zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes und der Integration einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wird der Entwurf des Baubauungsplanes bezüglich der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange ergänzt. Grundzüge der Planung sind jedoch nicht betroffen. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird das Landratsamt Roth und der BUND (Bund Naturschutz)sowie die betroffene Öffentlichkeit erneut beteiligt.
- Die erneute Beteiligung des Landratsamtes Roth und des BUND gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 11.11. 2021 mit Fristsetzung bis 03.12. 2021.
- Durch die Veränderung der überbaubaren Fläche wird der Entwurf des Baubauungsplanes bezüglich der naturschutzfachlichen Belange aktualisiert. Grundzüge der Planung sind jedoch nicht betroffen. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird das Landratsamt Roth, der Grundstückseigentümer und der östlich angrenzende Nachbar erneut beteiligt.
- Die erneute Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 07.12.2021 bis einschließlich 10.12.2021. Der Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückes (Beteiligung der Öffentlichkeit) haben der geringfügigen Änderung des Entwurfs schriftlich zugestimmt.
- Die erneute Beteiligung des Landratsamtes Roth gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit e mail vom 07.12.2021 mit Fristsetzung bis einschließlich.10.12.2021. Dem Planungsentwurf stehen öffentliche Belange ihres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamtes Roth in der Sitzung des Gemeinderates am 13.12. 2021 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ in der Sitzung des Gemeinderates am 13.12.2021 als Satzung beschlossen.

2 Beschreibung des Bestandes

2.1 Lage und Geltungsbereich des Flurstückes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)

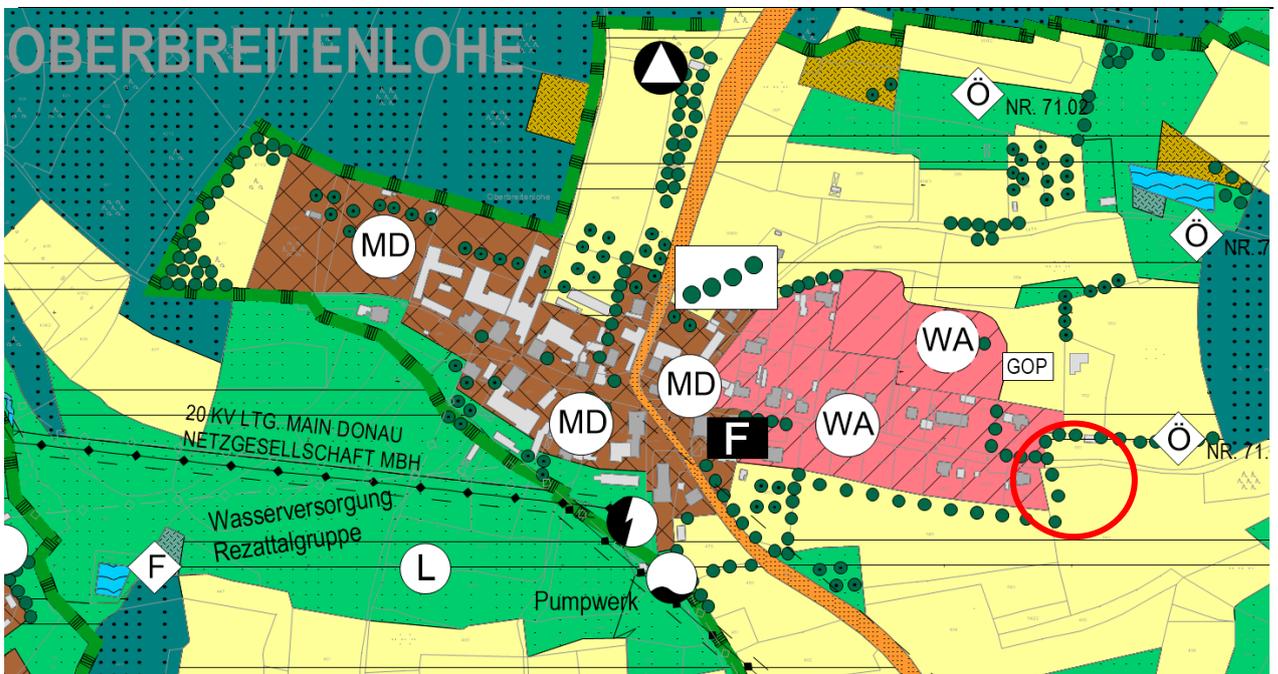
Die Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer 1084, Gemarkung Mühlstetten hat eine Größe von ca. 1.000 m² und befindet sich östlich der Wohnbebauung an der östlichen Dorfstraße von Oberbreitenlohe im nordwestlichen Gemeindegebiet. Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen sind als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitere Planungsaussagen werden für den Geltungsbereich nicht getroffen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung schließt nicht exakt an die östliche Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Hier werden die realen Abgrenzungen der Grundstücke aufgenommen. Die hier erfolgte Überlagerung durch den Änderungsbereich nimmt die tatsächliche Situation im Bestand auf. Die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzgl. Gebäudestellung, Anschluss des Grundstückes an die Verkehrsfläche und Anbindung an die Fläche für die Landwirtschaft wird der Realität und der Eigentumsverhältnisse angepasst.



Darstellung des östlichen Anschlussbereiches

Durch die Erweiterung des Wohngebietes um eine Bauparzelle ist eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB) weiterhin gegeben. Die Anpassung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt redaktionell im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röttenbach

2.2 Nutzung, Gestalt, Grün, Topographie

Die Fläche der 1. Änderung wird mit Ausnahme der Dorfstraße vollständig landwirtschaftlich genutzt und schließt an ein Gartengrundstück mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung an. Das im Westen angrenzende Grundstück ist eingegrünt, die Freibereiche gärtnerisch gestaltet. Auch die weitere Bebauung besteht weitestgehend aus zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern von ca. 45 Grad in Gartengrundstücken.



Luftbildausschnitt und Lage der 1. Änderung BBP Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ (Quelle BayernAtlas 04.2021)



angrenzendes Wohngebäude im Westen



angrenzende Bebauung



Baugrundstück nach Süden



angrenzendes Gartengrundstück mit Gehölzstrukturen

Auf dem geplanten nach Süden leicht abfallenden Baugrundstück der 1. Änderung bestehen keine naturschutz- bzw. artenschutzrelevanten Bindungen. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes. Nördlich, abgegrenzt durch die Dorfstraße und ein Gebäude (Ferienhaus) findet sich in einem Abstand von ca. 30 m ein Biotop³. Durch die Bebauung der 1. Änderung wird das Biotop nicht beeinträchtigt.



Luftbildausschnitt mit Biotop Quelle: BayernAtlas 04.2021

Das am Ortsrand liegende Baugrundstück der 1. Änderung besitzt eine hohe Fernwirksamkeit.



angrenzende Bebauung mit Gehölzstrukturen am südöstlichen Ortsrand

2.3 Naturgefahren, Altlasten, Bodenschutz und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich gem. BayernAtlas 04.2021 außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereichen.

Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Auch andere Gefahrenhinweise sind nicht bekannt.

Kenntnisse über Altlasten, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen bzw. Bombenfunde liegen der Gemeinde Röttenbach nicht vor.

³ Biotophaupt Nr. 6831-0071, (naturnaher Heckensaum, Feldgehölze / Magerrasen)

2.4 Denkmäler

„Südlich des Vorhabengebietes liegt ein kartiertes Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-5-6831-0002 „Siedlung der Steinzeiten“. Durch das gegenständliche Vorhaben resultieren jedoch keine Beeinträchtigungen oder Störungen des Bodendenkmals. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes selbst befinden sich zwar keine denkmalgeschützten Gebäude und keine bekannten Bodendenkmale, dennoch muss auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler gerechnet werden.

Art. 8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet“.

2.5 Verkehr

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine durch die Ortsstraße Oberbreitenlohe gut angebundene Fläche. Der Straßenraum ist bis zum Baugrundstück ausgebaut und verläuft dann weiter als Land- und forstwirtschaftlicher Weg.



Dorfstraße Oberbreitenlohe D



Zufahrt und Verlängerung als land- forstwirtschaftlicher Weg

2.6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Dorfstraße D ist auf kurzem Wege möglich. Die Erschließung ist gewährleistet.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal Dorfstraße D Straße eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll gemäß den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) § 55 Abs. 2 bei Fehlen eines Regenwasserkanals oder einer geeigneten Ableitungsmöglichkeit in einen Vorfluter, ortsnah - i.d.R. direkt unter Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung mit der TRENNOG auf dem Baugrundstück – versickert werden.

Es handelt es sich insgesamt um eine verkehrlich und Ver- und Entsorgungstechnisch angebundene Fläche.

2.7 Immissionsschutz

Das Grundstück der 1. Änderung befindet sich wie die bestehende angrenzende Wohnbebauung am Ortsrand von Oberbreitenlohe, angrenzend an Flächen für die Landwirtschaft. Weiter östlich bestehen Waldflächen, die über den weiteren Verlauf der Dorfstraße als land- und forstwirtschaftlicher Weg angebundene sind. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Lärmwerte denen eines Wohngebietes entsprechen und ein gesundes Wohnen gewährleistet ist.

Emissionsträchtige landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld / bzw. Konflikte anderer Art sind derzeit nicht erkennbar. „Dorfbüchle“ Lärm- und / oder Geruchsbelastungen durch die angrenzende landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung sind hinzunehmen.

2.8 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen sind zu berücksichtigen.

3 Artenschutz

Grundsätzlich ist der Artenschutz abzuprüfen⁴.

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes⁵ wurde festgestellt, dass der „Geltungsbereich als Lebensraum für Feldvögel (z. B. Feldlerche) praktisch ohne Bedeutung ist. Eine Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) liegt somit nicht vor. Auch weitere artenschutzrechtlich relevante Tatbestände⁶ liegen nicht vor.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs darauf hingewiesen, dass auch (zukünftige) Rodungsarbeiten im geplanten Gartengrundstück nur in den gesetzlich vorgegeben Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen dürfen. Bzgl. Einfriedungen werden mit Holzlattenzäunen eine sockellose Einfriedung sowie ein freier Durchgang für Kleintiere in einer Höhe von 10 cm zwischen den Holzlatten und OK Gelände festgesetzt. Weiter finden „zur Verbesserung des Nistplatz- und Nahrungsangebotes für Vögel bei der Eingrünung des Grundstücks heimische Gehölze sowie fruchte- und beerentragende Sträucher Verwendung“.

„Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich“.

4 Planung

4.1 Einleitung

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ wird ein bisheriges Außenbereichsgrundstück teilweise (ca. 1.000 m²) als Innenbereichsfläche für die Errichtung eines Wohnhauses festgesetzt und der rechtskräftige Bebauungsplan um eine Bauparzelle mit eigenständigen Festsetzungen ergänzt. Die Festsetzungen für die Fläche leiten sich aus dem direkten städtebaulichen Umfeld ab. Die bestehenden Festsetzungen des BBP Nr. 6 werden soweit notwendig und sinnvoll übernommen und um Festsetzungen insbesondere im grünordnerischen Bereich ergänzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 führt in begrenztem Umfang Flächen einer Bebauung zu und nutzt im Sinne einer schonenden Entwicklung im Zusammenhang des bebauten Ortsteils die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

4.2 Darstellung der Festsetzungen

Es wird analog den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Weiter wird wie im angrenzenden Baugebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung, in offener Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 45 Grad festgelegt, um die bestehende und fernwirksame harmonische Baustruktur am Ortsrand auch weiterhin zu gewährleisten. Neben den gleichbleibenden Anschluss an das natürliche Gelände mit einer maximalen Sockelhöhe von 30 cm sind auch Nebenanlagen gem. §14 BauNVO aus diesem Grund außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Zufahrten, Garagen und Nebengebäude unzulässig.

Weiter wird, um am Ortsrand eine angepasste bauliche Dichte mit einer vertretbaren zusätzlichen verkehrlichen Belastung für den Straßenraum (insbesondere für den ruhenden Verkehr) sicherzustellen die Anzahl der Wohneinheiten in dem Gebäude auf max. 2 Einheiten festgesetzt.

Die Gestaltung der Gebäude, insbesondere die Gestaltung der Dächer (Dachneigung, Kniestock, Gauben, Zwerchhäuser, Dachüberstände sowie sichtbare Pfetten und Sparren am Ortsgang werden weitestgehend – analog dem angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 – hier begrenzt und in Größe und Lage klar definiert, um auch weiterhin ein harmonisches Gesamtbild der Baukörper und insbesondere der Dachflächen – angelehnt an die ortstypische

⁴ Die Artenschutzrechtliche Stellungnahme liegt als Anlage im Anhang bei.

⁵ Artenschutzrechtliche Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 6 „Oberbreitenlohe“, 1. Änderung, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft ÖFA (Bearbeiter Frau Faltin), Roth, 16.10.2021

⁶ Für den Eingriffsbereich können Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) praktisch ausgeschlossen werden. Auch der Erhaltungszustand der lokalen Population von Greifvögeln verschlechtert sich nicht.

Bauweise- zu erzielen. Auch die Farbgebung der Fassaden und Dächer unterstehen dieser Regelung. So sind für Fassaden keinen grellen Farben und für die Dächer –wie in Oberbreitenlohe vorherrschend- nur Ziegel in einem dunklen Rot oder rotbraunem bzw. anthrazitfarbenem Farbton zulässig. Um Reflexionen und Spiegelungen an Dachflächen durch glänzende Ziegel zu verhindern sind glasierte oder beschichtete (engobierte) Ziegel unzulässig.

Dacheinschnitte sind im BBP Nr. 6 zwar zulässig, bestehen jedoch bisher nicht und werden für den Bereich der 1. Änderung ausgeschlossen, um auch weiterhin eine harmonische Dachlandschaft zu gewährleisten.

Bei der Gestaltung der Grundstückseinfriedungen werden analog den bestehenden Regelungen zum öffentlichen Straßenraum im rechtskräftigen BBP max. 1,0m hohe Holzlattenzäune festgesetzt, um das einheitliche, ortstypische Gesamtbild entlang der Dorfstraße D weiterhin zu gewährleisten.

Zur Begrenzung der Versiegelung auf der Bauparzelle und unter Berücksichtigung der Größe des Baugrundstücks wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Ergänzend hierzu sind versickerungsfähige Oberflächenbeläge (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) für Stellplätze und der Zufahrten zur Unterstützung der natürlichen Oberflächenwasserversickerung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann in einer Zisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile oder Garagen sind aus Gründen der Fernwirksamkeit auch Flachdächer zulässig. Aufgrund positiver Auswirkungen von Gründächern auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima wurde festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Bezüglich der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze, die auf den Baugrundstück nachzuweisen sind orientiert sich die Gemeinde an der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV Bayern. Bei Errichtung des Wohnhauses legt die Gemeinde, unabhängig von der Stellplatzverordnung darauf Wert, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die tatsächlich vorhandenen Kraftfahrzeuge geschaffen wird. Hierbei sind gefangene Stellplätze auszuschießen.

Im Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art 6 BayBO.

4.3 Ver- und Entsorgung

Das Bauvorhaben ist an den öffentlichen Kanal in der Dorfstraße Oberbreitenlohe D anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen kann unter Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung mit der TREN OG auf dem Grundstück versickert bzw. in einer Zisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, ist das Oberflächenwasser somit entweder zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Der Bau von Zisternen und sog. Grauwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt durch den Bauherrn zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Weiter wird die Nutzung einer Photovoltaikanlage (mind. 15m²) von Seiten der Gemeinde empfohlen.

4.4 Immissionsschutz

Es wird davon ausgegangen, dass auch nach der Bebauung weiterhin ein gesundes Wohnen ohne Einschränkungen gewährleistet ist. „Dorfübliche“ Lärm- und / oder Geruchsbelastungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind hinzunehmen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die integrierten grünordnerische Festsetzungen der 1. Änderung werden analog einer integrierten Grünordnung, teilweise in Kombination mit anderen Festlegungen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung, Rückhaltung und Versickerung von auf den Oberflächen anfallendem Niederschlagswasser, Förderung der Verdunstung und Verbesserung des Kleinklimas sowie der Grundwasserneubildung getroffen. Daneben finden sich Festsetzungen zur Pflanzenauswahl und zur Grundstückseingrünung, die neben grünordnerischen Belangen und der verbesserten Einbindung der Baukörper und des gesamten Planbereiches in das Orts- und Landschaftsbild dienen.

Hierzu werden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

Zum weitest gehenden Erhalt des Wasserhaushaltes und der Bodenfunktionen sowie zur Minimierung der Belastung der bestehenden Kanalisation wird die Versickerung des unbelasteten Regenwassers auf dem Grundstück festgesetzt und die Verwendung von anorganischen Materialien (Marmor Kies, Granit Splitt, etc.) zur Flächengestaltung mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und Traufstreifen ausgeschlossen.

Weiter werden unter dem Grundsatz die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, versickerungsfähige Oberflächenbeläge für oberirdische Stellplätze und Zufahrten festsetzt.

Zur Begrünung der Baugrundstücke wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher und die Pflanzung weiterer Bäume (pro angefangener 200m² unbebauter Grundstücksfläche) vorgeschrieben, damit eine qualitative Aufwertung für Ökologie, Ortsbild und Artenschutz erzielt wird. Besonders durch die Festsetzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und einer mindestens einreihigen Bepflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird auch weiterhin ein eingegrünter Ortsrand sichergestellt.

Auf die Festlegung einer verbindlichen Pflanzliste kann verzichtet werden, da standortgerechte heimische Gehölze und die Festsetzung eines Gehölzstreifens zum Ortsrand die grünordnerischen Belange in Bezug der Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung des Grundstücks erfüllen.

Zur Nachvollziehbarkeit der Umsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

5 Ablauf der Planung

5.1 **Aufstellungsbeschluss**

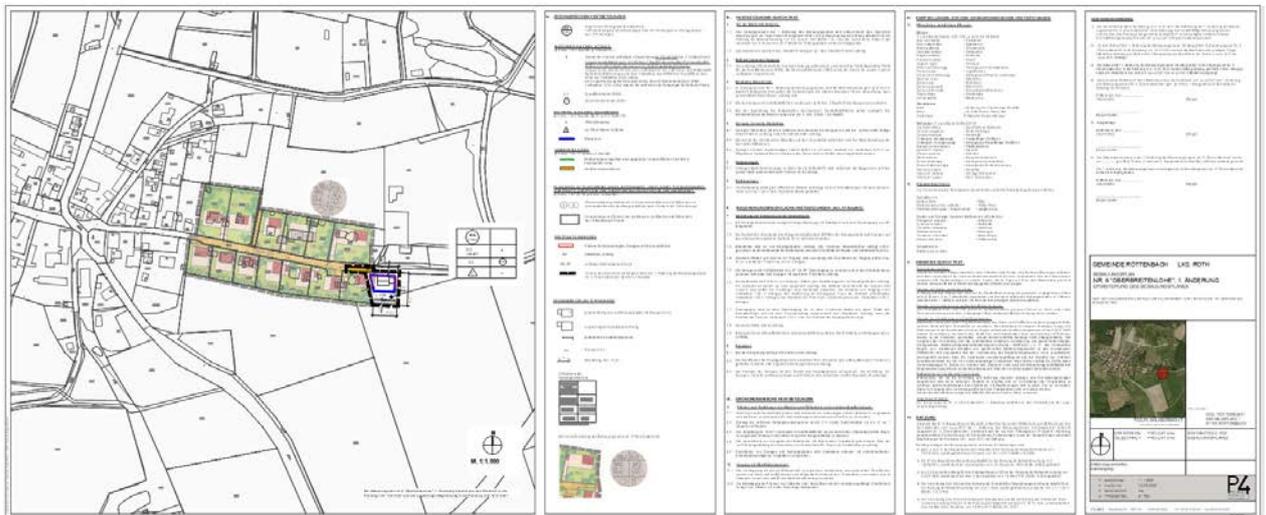
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ für das Flurstück Nr. 1084/ Teilfläche an der Dorfstraße D- Oberbreitenlohe gefasst.

5.2 **Beteiligungsverfahren**

Die Aufstellung der 1. Änderung des BBP Nr. 6 erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Festsetzungen betreffen ausschließlich den Änderungsbereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ wird ausschließlich informell dargestellt und inhaltlich (graphisch⁷ und textlich) nicht berührt⁸.

Er ist nicht Gegenstand des Verfahrens.



Planblatt BBP Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ 1. Änderung, Stand 12.07.2021

In der Sitzung am 12.07.2021 hat der Gemeinderat Röttenbach den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen planungsrelevanten Träger öffentlicher Belange beschlossen.

5.2.1 **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurde eine öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 durchgeführt. Die Unterlagen waren im Zeitraum vom 28.07.2021 bis 30.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Anregungen, Hinweise und/oder Bedenken gingen nicht ein.

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

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 im Zeitraum vom 19.07.2021 bis 30.08.2021.

⁷ Weitestgehend. Der westliche Anschluss der BBP Änderung an den rechtswirksamen BBP Nr.6 wird gemäß der bestehenden Grundstücksabgrenzungen dargestellt. Hier erfolgt eine Anpassung an die Situation im Bestand.

⁸ Durch eine digitale Neuaufstellung / digitaler Neuaufbau des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 auf Grundlage der aktuellen Flurkarte wären Veränderungen der Darstellungen des rechtswirksamen Planes nicht zu vermeiden, die zu unbeabsichtigten, ggf. materiell aber bedeutenden Veränderungen der Darstellungsinhalte führen könnten.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des BBP Nr. 6 betreffen ausschließlich den Geltungsbereich der Ergänzung.

An der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ wurden insgesamt 36 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden beteiligt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen keine Einwendungen oder keine Äußerungen zur Planung ein:⁹

- Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q – Bauleitplanung, München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayernwerk Netzcenter Bamberg
- DB Services Immobilien GmbH Nürnberg
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreisheimatpfleger Georg Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Luftamt Nordbayern, Bayreuth
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Stadt Spalt
- Stadt Heideck
- TenneT TSO GmbH, Nürnberg
- Markt Pleinfeld
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband zur Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

Von folgenden Träger öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen Äußerungen ein:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bund Naturschutz, Roth
- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Nürnberg
- Landratsamt Roth
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth** benennt die angrenzenden Nutzungen und weist darauf hin, dass von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen „über das übliche Maß“ zu dulden sind „auch dann wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden“.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziff. 2.6 und 4.4 der Begründung wurde bereits aufgenommen, dass auf das Plangebiet u.a. Immissionen durch die Landwirtschaft einwirken und diese auch zu dulden sind. Dazu zählen auch Staub, Lärm sowie Gerüche. Eine weitere zeitliche Konkretisierung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten ist nicht notwendig und beabsichtigt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

⁹ Die Gemeinde Röttenbach geht bei keiner Äußerung davon aus, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

Der **Bayerische Bauernverband** weist ebenfalls auf die Duldung etwaiger Immissionen durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung und die Gewährleistung der uneingeschränkten Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen auch während der Bebauungsphase hin.

Weiter wird um den sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen gebeten und der Zugriff bei einem etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich, „zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit den Landwirten)“ gewünscht. Für entsprechende Beratungsleistungen steht die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung. Ansonsten wird zur Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen darauf hingewiesen, dass Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen sind, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht in Anspruch genommen werden, eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen weiterhin möglich bleibt oder anstelle der Ausweisung der Fläche ein Ausgleich in Geld erfolgen kann.

Unter Ziff. 2.6 und 4.4 der Begründung wurde bereits aufgenommen, dass auf das Plangebiet u.a. Immissionen durch die Landwirtschaft einwirken und diese auch zu dulden sind. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird gewährleistet. Entsprechende Regelungen werden im Zuge der Genehmigung des Bauantrags getroffen. Die Hinweise zum Ausgleichsmanagement werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch in diesen Rahmen irrelevant, da keine Notwendigkeit für einen Ausgleich besteht. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Bezogen auf die konkrete Planung vermutet der **Bund Naturschutz (BUND)** aufgrund der Lage am Rand landwirtschaftlicher Flächen Vorkommen von Bodenbrütern (z.B. Feldlerchen) und weist auf die Notwendigkeit einer Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hin. Weiter wird um die Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere bei Einfriedungen und die Festsetzung von Photovoltaikanlagen mit mindestens 15m² pro Einfamilienhaus gebeten.

Den Anregungen des BUND zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird entsprochen. Eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird durchgeführt und evtl. notwendige artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. Die Textfestsetzung zu Einfriedungen (6.1) wird entsprechend ergänzt. Die Anlage von Photovoltaikanlagen wird von Seiten der Gemeinde begrüßt und in der Begründung zum Bebauungsplan verankert. Eine Festsetzung in der Bebauungsplanänderung erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Siedlungsgebiet nicht.

Weiter wird Grundstücksgröße des Vorhabens bemängelt und in diesem Rahmen auf die Grundsätze eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und die hierzu geltenden Belange der Raumordnung und Landesplanung verwiesen.

Die Grundstücksgröße entspricht den angrenzenden Grundstücken und gewährleistet mit den entsprechenden Festsetzungen, insbesondere der GFZ, GRZ, des 5 m tiefen Pflanzstreifens zum südlichen Ortsrand sowie den weiteren Festsetzungen in der Grünordnung, die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden begrünten Ortsrandes, eine gärtnerische Gestaltung mit heimischen Pflanzen für die nicht zu bebauenden Bereiche sowie eine Versiegelung auf das Mindestmaß.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Antragsteller ist in Oberbreitenlohe aufgewachsen und möchte dort bauen. Alternative Bebauungsoptionen bestehen für den Bauwerber nicht. Die Gemeinde Röttenbach unterstützt nach Berücksichtigung aller planungsrelevanten Belange angemessene und an den Bestand angepasste Bauanfragen von Einheimischen, die in der Heimatgemeinde weiter wohnen möchten. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Die **Deutsche Telekom** weist auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen hin. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten. Auch wird darum gebeten, dass Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet sind. Weiter wird die Anpassung neuer Verkehrswege an bestehende Telekommunikationslinien gewünscht sowie die Erforderlichkeit der Verlegung weiterer TK-Linien zur Versorgung des Planbereichs mit entsprechender Infrastruktur festgestellt.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es werden keine neuen Straßen und Gehwege geschaffen. Auch sind keine für die Leitungsträger relevanten Maßnahmen geplant. Die Leitungsträger werden bei Planungen weiterhin frühzeitig beteiligt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des **Landratsamtes Roth** stehen keine grundsätzlichen öffentlichen Belange der Planungsabsicht der Gemeinde entgegen. Folgende Anmerkungen werden dargelegt:

Belange der Denkmalpflege

Es wird um **Ergänzung** eines Hinweises zur Verhaltensweise und Handhabung bei Auffinden von Bodendenkmälern in der Begründung gebeten.

Ein entsprechender Textblock wird unter Punkt 2.4 Denkmäler in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Belange des kommunalen Abfallwesens

Es wird auf die Sachverhalte bezüglich Abfallentleerung, Straßenbreiten und Lichtraumprofil bzgl. der Abfallsammelfahrzeuge, und Art der Wendeanlagen dargestellt. In diesem Rahmen wird bei fehlender direkter Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Abfallsammelfahrzeuge auf die Notwendigkeit eines Sammelplatzes an der Anliegerstraße hingewiesen. Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße mit Wendeanlage. „Laut der vorgesehenen Planung erfordern die vorgesehenen Wendeanlagen ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge“. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die genannten Sachverhalte hingewiesen. „Insbesondere muss aber sichergestellt sein, dass die Wendeanlagen am Entleerungstag frei befahrbar sind. Dies gilt im Übrigen auch für die Erschließungswege, die vorgesehene Bepflanzung darf auch später ein Befahren nicht verhindern“.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung besteht bereits. Das bestehende Baugebiet wird um eine Bauparzelle erweitert und der Straßenraum in diesem Bereich auf 8 m verbreitert. Die Müllentsorgung im gesamten Baugebiet wird weiterhin sichergestellt.

Belange Gesundheitsamt

Es wird hingewiesen, dass beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen für die Bauherren nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt eine Meldepflicht besteht und die Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden müssen.

Den Anregungen des Gesundheitsamtes wird entsprochen. Die Begründung wird unter Punkt 4.3 entsprechend ergänzt.

Das Gesundheitsamt verweist weiter darauf, dass neben dem Schutz von Grundwasser auch während der Bauphase die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers auch zu Spitzenzeiten gewährleistet sein müssen. Weiter ist das Wasserwirtschaftsamt bezüglich der Versickerung von verunreinigten Oberflächenwasser als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren und deren Auflagen und Hinweise zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt ist bereits über die Planung informiert.

Naturschutzfachliche Belange

Von Seiten der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB)** wird darauf hingewiesen, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände bestehen wenn folgende Punkte überarbeitet bzw. konkretisiert werden:

Bzgl. der Einbindung der Baugrundstückes in die freie Landschaft ist „nicht nur zwingend eine Eingrünung nach Süden, sondern auch auf der Ostseite erforderlich. Der hier erforderliche Streifen mit einer Breite von teilweise 3 m – 0 m (Bereich Fläche für die Nebenanlagen) ist hier fachlich unzureichend, da hierbei der gesetzliche Grenzabstand von zumindest 2 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu beachten ist. Die Breite des Streifens muss zumindest auf 5m, wie auch im Süden vorgesehen, vergrößert werden“.

Wie im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach Süden zur Sicherung des Ortsbildes

festgesetzt. Nach Osten hin ist die Festsetzung eines Pflanzstreifen nicht beabsichtigt, da dieser Bereich nicht fernwirksam ist und die bestehenden Aussagen zur Gestaltung der Gartenbereiche bereits aus ökologischer, grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Betrachtung ausreichend sind. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird insofern berücksichtigt, dass die Fläche für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten im östlichen Bereich soweit zurückgenommen wird, dass ein durchgehender mindestens 3 m breiter nicht zu bebauender und gärtnerisch zu gestaltender Grünstreifen nach Osten eingeplant wird.

„Zum Artenschutzrecht muss eine Aussage getroffen werden, ob hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände besonders in Bezug zu Feldbrütern, ausgeschlossen werden können“.

Der Anregung wird entsprochen und ein artenschutzrechtliches Gutachten eingeholt. Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes wurde festgestellt, dass artenschutzrechtlich relevante Tatbestände nicht vorliegen¹⁰.

Weiter wird um die Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger bei Einfriedungen durch eine ausschließliche Zulässigkeit von sockellosen Einfriedungen gebeten sowie zur besseren Verständlichkeit die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag gefordert.

Den Anregungen wird entsprochen. Es sind ausschließlich Holzlattenzäune zulässig. Eine weitergehende Regelung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger von mindestens 10 cm im Bodenbereich wie die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Rücknahme der Fläche für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten an der östlichen Grundstücksgrenze der Bauparzelle, der Festsetzung zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes und der Integration einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wird der Entwurf des Baubauungsplanes bezüglich der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange ergänzt.

Die **Regierung von Mittelfranken** nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu den überörtlich raumbedeutsamen Belangen der Raumordnung und Landesplanung Stellung und verweist auf die Gültigkeit der regionalplanerischen Stellungnahmen vom 23.06.2016 sowie 02.11.2020 zum Umfang der insgesamt dargestellten Wohnbauflächen in der Gemeinde Röttenbach im Zuge der FNP-Gesamtfortschreibung. Hier wurde der dargestellte Flächenumfang als überdimensioniert abgelehnt und darauf verwiesen, dass „Einwendungen nur zurückgestellt werden können, falls deutliche Flächenreduzierungen erfolgen, was nicht geschehen ist“.

„Somit stehen aktuell im rechtswirksamen FNP bereits deutlich mehr Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung als raumordnerisch in Bezug auf den Gesamtbedarf an Flächen insgesamt begründbar sind. Mit der nochmaligen, wenn auch geringfügigen, Ausweisung der Wohnbauflächen ist ein eindeutiger Zielverstoß gegen das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramm gegeben, wonach Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu entwickeln sind. Die Bauleitplanung steht nicht in Einklang mit § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind“.

„Ziele der Raumordnung sind in der kommunalen Abwägung nicht zugänglich (vgl. Art 3 BayLplG). Eine komplette Nicht-Verfügbarkeit sämtlicher im Zuge der FNP-Gesamtfortschreibung dargestellten Bauflächen erscheint aus regionalplanerischer Sicht nicht plausibel und wäre zudem mit dem Verweis mit Verweis auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07.01.2020 entsprechend zu belegen“.

Bezüglich der regionalplanerischen Stellungnahmen vom 23.06.2016 sowie 02.11.2020 wird auf die Abwägungsergebnisse im Zuge der FNP-Gesamtfortschreibung verwiesen. Der FNP mit integriertem LP wurde am durch das Landratsamt Roth am 01.06.2017 genehmigt und ist somit seit Bekanntmachung vom 22.06.2017 wirksam.

Weiter ist eine Flächenreduzierung durch die Rücknahme der Wohnbaufläche im Ortsteil Niedermauk erfolgt. Die im Zuge der Aufstellung des FNP erstellte Potential- und Bedarfsanalyse hat nachgewiesen, dass keine Flächen mittelfristig zur Bebauung zur Verfügung stehen. Daran hat sich bis heute nichts verändert. Etwaige Baulücken sind in privatem Eigentum, es erfolgt kein Verkauf. Ein überdimensioniertes Potential an Bauflä-

¹⁰ Artenschutzrechtliche Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 6 „Oberbreitenlohe“, 1. Änderung, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft ÖFA (Bearbeiter Frau Faltin), Roth, 16.10.2021

chen besteht nach wie vor nicht. Folglich wird weiter darauf verwiesen, dass gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Kapitel 3.2 „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.

Es ist vordringliches Interesse der Gemeinde, noch vor Ausweisung neuer Flächen die vorhandenen Flächenreserven im Bestand und im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne zu nutzen. Es bestehen in Oberbreitenlohe jedoch keine verfügbaren Potenziale. Ein Zielverstoß kann nicht erkannt werden. Eine erneute Bedarfs- und Potentialanalyse wird von Seiten der Gemeinde als nicht notwendig erachtet, da Wohnungsdruck, Marktsituation und Bedarf nicht nachgelassen, sondern sich eher verschärft haben. Verfügbare Potentiale an Bauflächen für Wohngebäude finden sich in der Gemeinde Röttenbach nach wie vor nicht.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Bauwerber ist in Oberbreitenlohe aufgewachsen und möchte dort bauen. Alternative Bebauungsoptionen bestehen für ihn nicht. Die Gemeinde Röttenbach unterstützt nach Berücksichtigung aller planungsrelevanten Belange angemessene und an den Bestand angepasste Bauanfragen von Einheimischen, die in der Heimatgemeinde (hier in ihrem Heimatdorf) weiter wohnen möchten. Aus Sicht der Gemeinde besteht durch die o.g. Planung kein überörtlich raumbedeutsamer Bezug zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Rahmen der Abwägung wird somit die Weiterführung Bebauungsplanänderung höher gewichtet, da aus Sicht der Gemeinde, auch aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche (eine Bauparzelle mit ca. 1.000 m² für die Ausweisung eines Einfamilienhauses für eine einheimische Familie) und fehlender verfügbarer Potentiale, die im LEP Kap. 3.2 formulierten Ausnahme hier greift und auch unter Berücksichtigung der o.g. Auslegungshilfe¹¹, der Nachweis, unter Berücksichtigung des aktuellen Wohnungsdruckes, der Marktsituation und des Bedarfs, bereits erbracht wurde.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich nicht.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg stellt fest, dass gegen das Vorhaben keine grundlegenden Wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Betrieb der beaufschlagten Kläranlage Unterbreitenlohe nur noch im Rahmen einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis bis zum 31.12.2021 mit Sanierungsaufgaben genehmigt ist. Gleiches gilt für die Mischwasserbehandlung. Seit den Abstimmungen im November 2020 sind leider keinerlei Planunterlagen eingegangen“.

Der fachliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Änderungen ergeben sich nicht.

¹¹ Liegt der Gemeinde vor.

5.2.3 Erneute Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Durch die Rücknahme der Fläche für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten an der östlichen Grundstücksgrenze der Bauparzelle, der Festsetzung zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes und der Integration einer artenschutzrechtlichen Beurteilung wird der Entwurf des Baubauungsplanes bezüglich der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange ergänzt. Grundzüge der Planung sind jedoch nicht betroffen.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird das Landratsamt Roth und der Bund Naturschutz (BUND) erneut beteiligt.



Ausschnitt aus Planblatt BBP Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ 1. Änderung, Stand 08.11.2021

Die erneute Beteiligung des Landratsamtes Roth und des BUND gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit e mail vom 11.11. 2021 mit Fristsetzung bis einschließlich. 03.12. 2021.

Vom Bund Naturschutz (BUND) ging keine Stellungnahme ein.

Von Seiten des **Landratsamtes Roth** stehen keine grundsätzlichen öffentlichen Belange der Planungsabsicht der Gemeinde entgegen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird erneut darauf hingewiesen, dass auch auf der Ostseite der Änderungsfläche ein zumindest 5 m breiter Grünstreifen ausgewiesen werden sollte. „Da gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Erweiterung dieses Bebauungsplanes kein sonstiger Ausgleich erfolgen muss „ist zumindest auf eine entsprechende Ortsrandgestaltung zu achten“. **Dem Einwand der Unteren Naturschutzbehörde wird insofern entsprochen, dass nun ein durchgehender 5 m breiter nicht zu bebauender mindestens einreihig mit heimischen Sträuchern zu bepflanzender, gärtnerisch zu gestaltender Grünstreifen nach Osten eingeplant wird.** Die Baufläche wird entsprechend angepasst.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die zusätzliche Bebauung entstehen nicht. Auf die Maßnahmen zur Beseitigung bzw. zum starken Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten wird hingewiesen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.**

Aufgrund der Veränderung der überbaubaren Fläche erfolgt eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

- 6 Anlage
6.1 Artenschutzrechtliche Stellungnahme



ÖFA Drahtzieherstraße 7 91154 Roth

Gemeinde Röttenbach
Rathausplatz 1
91187 Röttenbach

ÖFA
Drahtzieherstraße 7
91154 Roth
www.oefa-bayern.de
Tel. 0911/819153 (Faltin)
Tel. 09122/76717 (Waeber)
E-Mail: ingrid.faltin@t-online.de

Roth, 16.10.2021

Gemeinde Röttenbach Bebauungsplan Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Veranlassung

Am östlichen Ortsrand von Oberbreitenlohe ist auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1084, Gemarkung Mühlstetten, die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberbreitenlohe“ durch die 1. Änderung beabsichtigt. Ziel der Änderung ist die Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes um ein ca. 1.000 m² großes Baugrundstück zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Geltungsbereich wird mit Ausnahme der Dorfstraße vollständig landwirtschaftlich genutzt und schließt an ein Gartengrundstück mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung an. Das im Westen angrenzende Grundstück ist eingegrünt, die Freibereiche sind gärtnerisch gestaltet. Genauere Angaben zu dem geplanten Bauvorhaben sind den weiteren Planungsunterlagen zu entnehmen.

Zur Prüfung der aktuellen Situation wurde am 16.10.2021 eine Ortsbegehung durchgeführt (ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz Roth, Dipl.-Biol. Ingrid Faltin).

Ergebnisse

Das nach Süden leicht abfallende geplante Baugrundstück wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die angrenzende Bebauung und Gehölzbestände mit größeren Bäumen in der direkten Umgebung ist der Geltungsbereich als Lebensraum für Feldvögel (z. B. Feldlerche) praktisch ohne Bedeutung. Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) brütet nur in der offenen Feldflur mit nach allen Seiten weitgehend freiem Horizont. Von geschlossenen vertikalen Strukturen (größere Gebäude, Gehölzbestände, Wälder), die das Blickfeld der Feldlerche eingrenzen, hält sie in der Regel einen Abstand von mindestens 80 Metern. Potenzielle Brutplätze der Feldlerche sind abseits von Gebäuden und Gehölzen in der offenen Feldflur im Süden des Geltungsbereiches anzunehmen.

Der Planungsraum kann von Siedlungs- und Gartenvögeln sowie von weit verbreiteten und häufigen Vogelarten (z. B. Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Türkentaube oder Wacholderdrossel) als Nahrungshabitat genutzt werden. Das gilt auch für Gebäudebrüter, wie Haussperling, Feldsperling oder Hausrotschwanz, deren Brutstandorte abseits des geplanten Eingriffs in der Siedlung liegen.

Zudem ist der Geltungsbereich potenziell Teil des Jagdhabitats von Greifvögeln wie Mäusebussard (*Buteo buteo*) oder Turmfalke (*Falco tinnunculus*). Durch das geplante Bauvorhaben gehen möglicherweise Nahrungsflächen der Arten verloren, doch sind diese nicht von existenzieller Bedeutung. Eine erhebliche Störung im Jagdhabitat ist ebenfalls auszuschließen, da die für die Bebauung vorgesehenen Flächen und angrenzende Bereiche nicht regelmäßig als Nahrungshabitat genutzt werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

Für den Eingriffsbereich können Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) praktisch ausgeschlossen werden. Die Fläche ist zwar gut besonnt, für die Art nutzbare Lebensraumstrukturen (vegetationsarme Flächen mit grabfähigem Boden) sind aber nicht ausgebildet. Der bau- und anlagebedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art kann daher ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

- Die Baufeldräumung erfolgt nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
- Zur Verbesserung des Nistplatz- und Nahrungsangebotes für Vögel finden bei der Eingrünung des Grundstücks heimische Gehölze sowie fruchte- und beerentragende Sträucher Verwendung.
- Bei den Einfriedungen des Grundstücks wird die Durchlässigkeit für Kleintiere (mindestens 10 cm im Bodenbereich) gewährleistet.

Fazit

Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bearbeitung: Diplom-Biologin Ingrid Faltn
Drahtzieherstraße 7, 91154 Roth

gez. Ingrid Faltn

