

GEMEINDE RÖTTENBACH

BBP/GOP NR. 19 „AM LERCHENFELD“, 1. ÄNDERUNG

Begründung zur 1. Änderung



Stand: 08.03.2021

letztmalig geändert am

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82

P4
projekt

1	Anlass und Ziele zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld	2
1.1	Anlass der Aufstellung	2
1.2	Planungserfordernis	2
1.3	Ziele und Leitgedanken	3
1.4	Beschlussfassung	3
2	Bestandsbeschreibung	4
2.1	Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches	4
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	4
2.3	Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	4
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	4
2.5	Leitungsträger	4
2.6	Emissionen/Immissionen	4
2.7	Kanalanschluss, Oberflächenwasser	5
2.8	Wasserversorgung	5
2.9	Belastungen und Bindungen	5
3	Umweltbericht	5
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz / Artenschutz	5
5	Planung	6
5.1	Einleitung	6
5.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften	7
5.3	Grünordnerische Belange	7
5.4	Belange des Artenschutzes	7
5.5	Voraussichtliche Auswirkungen bei der Verwirklichung der Planung	7
6	Ablauf der Planung	8
6.1	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	9
6.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	9

1 Anlass und Ziele zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“

1.1 Anlass der Aufstellung

Bei der Gemeinde Röttenbach wurde mit Schreiben vom 31.08.2020 der Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ gestellt. Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücke Flurnummern 208/11 und 208/65 („Meisenweg 8“ hier: Fläche der Nutzungsschablone A1) sowie der Flurnummern 208/9 und 208/68 („Meisenweg 10“ hier: Fläche der Nutzungsschablone A1).



Die bestehende Planung auf dem Grundstück Meisenweg 8 überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 1 von 0,4 um 0,07 auf (0,47). Um den Bau fortsetzen zu können und die GRZ 1 einzuhalten, entfernte der Bauherr in der Planung die Balkone. Die Vermarktung von Wohnungen ohne Balkon gestaltet sich problematisch. Der Leerstand des Gebäudes an exponierter Stelle im Plangebiet (im Eingangsbereich des Baugebietes und am zentralen Platzraum) stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der sich nach Ansicht der Gemeinde Röttenbach durch die Realisierung der Balkone und Vervollständigung der Fassade beheben lässt.

Zur Sicherstellung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der GRZ in diesem Bereich nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, wird zusätzlich auf der Fläche der Nutzungsschablone 2 die GRZ 1 soweit reduziert, dass in der Summierung beider Flächen die GRZ 1 mit 0,4 eingehalten werden kann.

Für die Änderung der GRZ auf den o.g. Flächen sind planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert, da mit der Erhöhung der GRZ auf der Bauparzelle A1 die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Alle weiteren planungsrechtlichen und alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen der Grünordnung werden für den Änderungsbereich vollinhaltlich beibehalten.

1.2 Planungserfordernis



Durch die Fertigstellung der Fassade mit den entsprechenden Balkonen besteht die Möglichkeit diese Wohnungen adäquat zu vermarkten und einen Leerstand bzw. ein Gebäude mit mangelhafter Fassade an exponierter Stelle im Plangebiet – und somit einen städtebaulichen Missstand – zu verhindern.

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde dringend benötigten Wohnraum in den bereitgestellten Bauflächen zu realisieren, ohne die Versiegelung des Bodens und die Beeinträchtigung der weiteren umweltrelevanten Schutzgüter über den bisher bestehenden Rahmen zu beeinträchtigen ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach die Anpassung der GRZ 1 über zwei voneinander getrennten Bauflächen im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung.

1.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- die Überwindung eines Planungsfehlers auf der Baufläche A1
- die umweltschützenden Belange i. S. des § 1 a BauGB durch die Reduzierung der GRZ 1 auf der Baufläche A2 weiterhin zu berücksichtigen
- Die Vermeidung städtebaulichen Missstandes (hier eines Leerstandes bzw. einer mangelhaften Fassade) durch die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses mit den geplanten Balkonen

1.4 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 14.09.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft hier der Überschreitung der GRZ 1 ist erforderlich wird durchgeführt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 hat in der Zeit vom 16.12.2020 bis 27.01.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 hat in der Zeit vom 16.12.2020 bis 27.01.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom xxxxxxxxxxxx bis xxxxxxxxxxxx beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom xxxxxxxxxxxx bis xxxxxxxxxxxx.
- Nach Abwägung der eingegangenen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Fassung vom xxxxxxxxxxxx in der Sitzung des Gemeinderates am xxxxxxxxxxxx als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

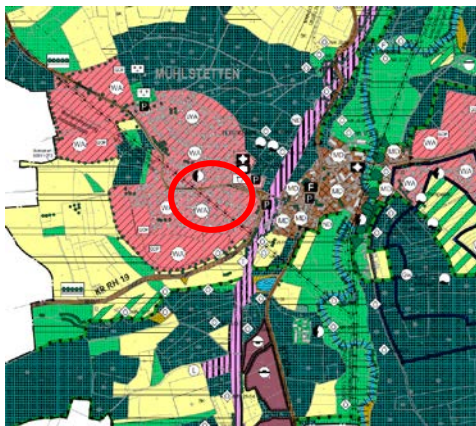
Alle Aussagen betreffen ausschließlich den Änderungsbereich.

2.1 Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt befindet sich vollständig im bestehenden Wohngebiet „Am Lerchenfeld“ im Norden von Mühlstetten, westlich von Röttenbach. Die Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,25 ha.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen betroffen: Fl.-Nrn. 208/9; 208/11; 208/65; 208/67

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)



Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt den Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dar.

2.3 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung



Quelle: Google maps, 10.2020

Die Fläche des Änderungsbereiches ist bereits als Baufläche vorbereitet bzw. bereits bebaut. Bezüglich der Topographie fällt das Plangebiet leicht nach Südwesten ab.

2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits direkt an die Zufahrtsstraßen Lerchenweg und Meisenweg und somit nach Norden über die „Ringstraße“ an das bestehende Wohngebiet angebunden.

2.5 Leitungsträger

Im Plangebiet werden derzeit Leitungen verlegt bzw sind Leitungsverlegungen geplant. Die Bebauungsplanänderung ist hierfür nicht relevant.

2.6 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsräuschimmissionen der Stirner Straße, der Bahnlinie sowie Immissionen durch die Landwirtschaft ein. Vom Plangebiet gehen derzeit keine wesentlichen Geräuschimmissionen aus.

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich erfolgt durch den ZV Wasser und Abwasser Rezattal. Das Abwasser der angeschlossenen Ortsteile Stirn (Markt Pleinfeld), Röttenbach, Mühlstetten und Niedermauk wird seit Dezember 2017 über ein Pumpwerk zur Kläranlage Georgensgmünd übergeleitet und dort vollbiologisch gereinigt.

2.8 Wasserversorgung

Röttenbach wird über den Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal mit Trinkwasser versorgt. Für das Baugebiet ist Wasser in ausreichender Qualität und Menge vorhanden.

2.9 Belastungen und Bindungen

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt der Gemeinde Röttenbach nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise.

Es besteht kein Verdacht, dass sich das Planungsgebiet in einem Belastungsgebiet von Bombenfunden liegt. Auswertungen von Luftbildern die nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurden sind nicht bekannt. Besondere Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn sind im Hinblick auf Kampfmittel erscheinen nicht erforderlich.

3 Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr.19 wurde als sog. Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten, da sich die Versiegelung des Bodens durch die zur Berechnung der GRZ 1 einzuziehenden Balkone nicht verändert und die Rücknahme der GRZ auf einem weiteren Grundstück auch rechnerisch die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte GRZ von 0,4 in der Summe eingehalten wird.

Weiter bleiben alle umweltrelevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bestehen. Es ergeben sich keine gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzlichen Umweltauswirkungen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz / Artenschutz

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Unabhängig hiervon wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)¹ bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes die Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) nachgewiesen und kompensiert².

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt vollständig im bestehenden Bebauungsplan und wurde somit bereits naturschutzrechtlich und bezüglich des Artenschutzes behandelt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes zu erwarten, da sich die Versiegelung des Bodens insgesamt nicht verändert und das Wegfallen von Brutplätzen für die Feldlerche durch die Bebauung des Plangebietes bereits ausgeglichen wurde.

¹ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“, Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft (Bearbeiter Frau Fallin), Schwabach, Juni 2018

² Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes wurde die Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) nachgewiesen und durch Bereitstellung von Ausweichflächen zur Brut im benachbarten Lebensraum kompensiert. Damit bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

5 Planung

5.1 Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ umfasst im Bereich des Bebauungsplanes eine ca. 0,25 ha große Wohnbaufläche. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Meisenweg 8 überschreitet nach vollständiger Realisierung (Anbau der Balkone) die mögliche im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 1 von 0,4 um 0,07 auf (0,47).



Die maximale GRZ (1) wird jedoch durch § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach oben beschränkt und beträgt in Allgemeinen Wohngebieten 0,4. Eine weitere Erhöhung kann nur dann aus städtebaulichen Gründen vorgenommen werden, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Die Überschreitung der GRZ erfolgt durch die Realisierung der Balkone³. Der mögliche Leerstand des Gebäudes an exponierter Stelle im Plangebiet (im Eingangsbereich des Baugebietes und am zentralen Platzraum) bzw. eine mangelhaft fertiggestellte Fassade stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der sich nach Ansicht der Gemeinde Röttenbach durch die Realisierung der Balkone und somit durch Vervollständigung der Fassade beheben lässt.

Die Reduzierung der GRZ auf dem Grundstück Meisenweg 10 steht in unmittelbarem städtebaulichen Bezug zur Überschreitung der GRZ auf dem Grundstück Meisenweg 8.

So soll im Zentrum des Plangebietes auf einen gleichbleibenden Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Durch die vorgesehene Überschreitung der GRZ auf Grundstück der Nutzungsschablone A1 (Meisenweg 8) werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Um die Überschreitung von 0,07 zu kompensieren und den Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht zu werden, wird jedoch die GRZ auf dem Nachbargrundstück aus städtebaulichen Gründen auf 0,33 reduziert. Die aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Obergrenze der GRZ von 0,4 im zentralen Bereich des Baugebietes kann so (bei gleichzeitiger Betrachtung beider Grundstücke, welche einem Eigentümer gehören) ausgeglichen werden. Somit werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und die Gestaltung des Baugebietes zu erwarten sein und der erfolgte Planungsfehler vollständig kompensiert.

³ Die bestehende Planung auf dem Grundstück Meisenweg 8 überschreitet die mögliche im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 1 um 0,07 auf (0,47). Um den Bau fortsetzen zu können und die GRZ 1 einzuhalten, entfernte der Bauherr in der Planung die Balkone. Die Vermarktung von Wohnungen ohne Balkon gestaltet sich problematisch. Ein Leerstand oder eine nicht adäquate Nutzung sind zu erwarten.

5.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Für die Änderung der GRZ auf den Flächen der Nutzungsschablone A1 und A2 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich.

Die GRZ in der Nutzungsschablone A1 wird auf 0,47 erweitert. Die GRZ in der Nutzungsschablone A2 wird zusätzlich auf 0,33 festgelegt, um so nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt auszugleichen.

Mit Ausnahme der Anpassung der GRZ für die Bauflächen A1 und A2 behalten für den Änderungsbereich alle weiteren planungsrechtlichen und alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften weiterhin vollinhaltlich Gültigkeit.

5.3 Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Aufgrund der 1. Änderung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Änderungsbereich bleibt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Änderungen in den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes bzgl. der Belange von Natur und Umwelt bestehen nicht.

5.4 Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes als Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB der Artenschutz geprüft⁴, die Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) nachgewiesen und kompensiert⁵.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Beeinträchtigungen auf die Belange des Artenschutzes zu erwarten, da sich die Versiegelung des Bodens insgesamt nicht verändert und das Wegfallen von Brutplätzen für die Feldlerche durch die Bebauung des Plangebietes bereits ausgeglichen wurde.

5.5 Voraussichtliche Auswirkungen bei der Verwirklichung der Planung

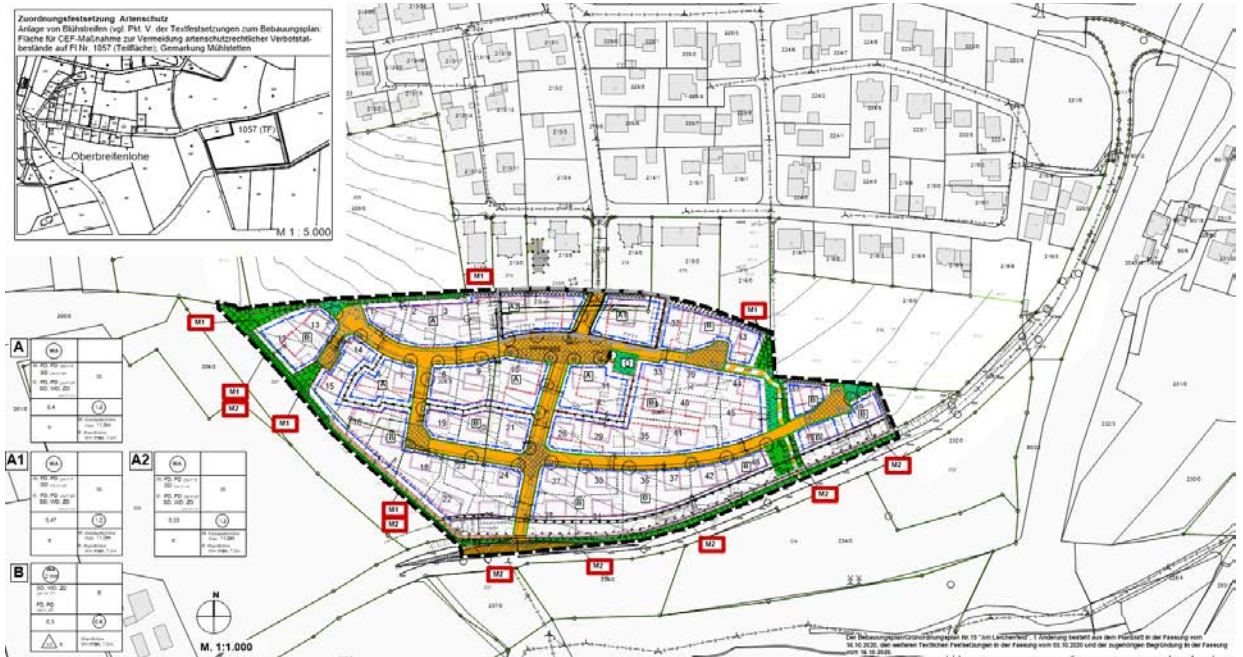
Nach derzeitigem Kenntnisstand werden nach Realisierung des Bebauungsplanes keine Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzend wohnenden Menschen bzw. zusätzliche Risiken für die Umwelt erwartet.

⁴ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, August 2020. Diese liegt als Anlage bei.

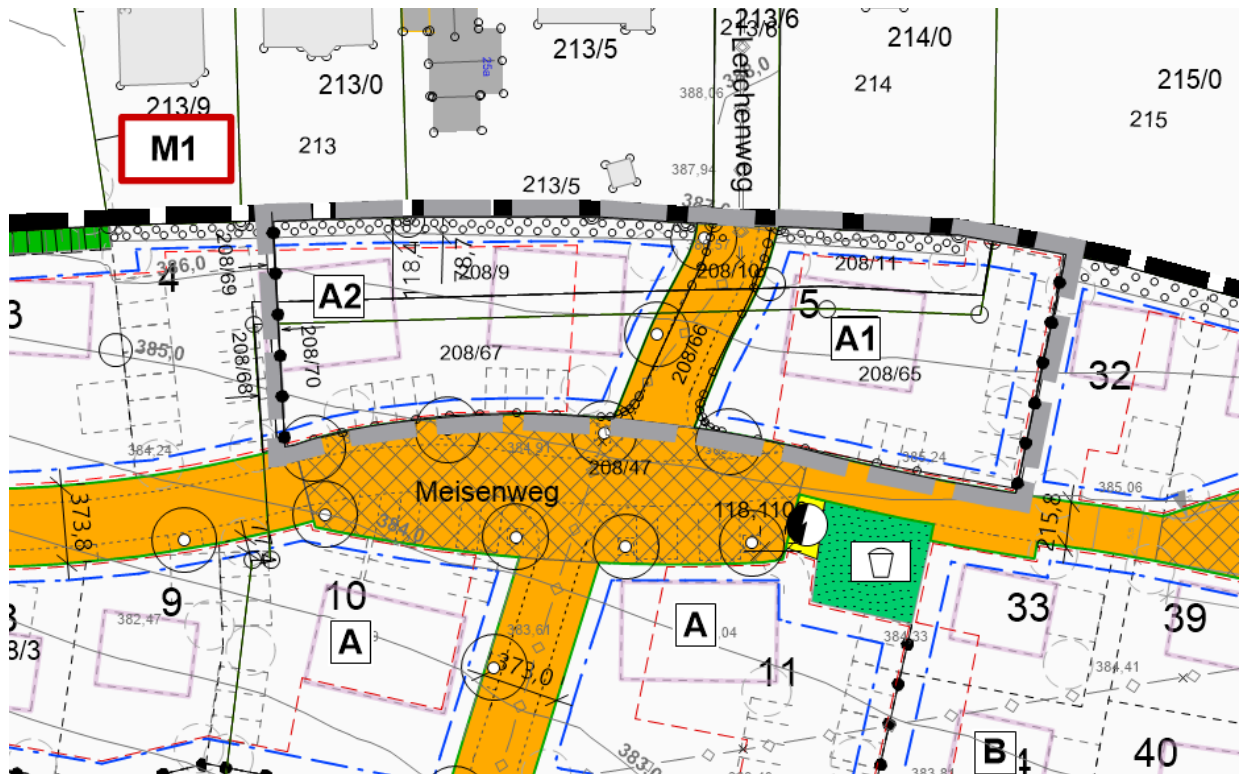
⁵ Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Untersuchungsraumes wurde die Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) nachgewiesen und durch Bereitstellung von Ausweichflächen zur Brut im benachbarten Lebensraum kompensiert. Damit bleibt die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 18 Abs. 1 BNatSchG vor, der auszugleichen ist.

6 **Ablauf der Planung**



Bebauungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“, 1. Änderung, Vorentwurf Stand: 14.12.2020



Ausschnitt: Bebauungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“, 1. Änderung, Vorentwurf Stand: 14.12.2020

6.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die Frühzeitige Unterrichtung erfolgte vom 16.12.2020 bis 27.01.2021. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. **Änderungen in der Planung bestehen nicht.**

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

Es wurden insgesamt 34 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 16.12.2020 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 29.01.2021 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ – Bauleitplanung, München
- Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Höhere Landesplanung, Ansbach
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger G. Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, SG 24, Ansbach
- Staatliches Bauamt, Nürnberg
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg VGN,
- Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

Hinweise und planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**, Roth weist auf eine notwendige Duldung von Geruchsbelästigungen sowie von Immissionen (Staubentwicklung, Lärm) durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bzw. durch Tierhaltung hin. Weiter ist auch während der Bauphase eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten und eine Beschädigung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur die zulässige GRZ gemindert bzw. erhöht. Weitere Änderungen am bestehenden Bebauungsplan werden nicht vorgenommen. In der Begründung zum Gesamtplan (BBP 19) wurde bereits unter (Pkt. 2.6) aufgenommen, dass auf das Plangebiet u.a. Immissionen durch die Landwirtschaft einwirken. Dazu zählen auch Staub, Lärm sowie Gerüche. Eine ordnungsgemäße Landwirtschaft ist bereits gesichert. Auch betrachtet die 1. Änderung ausschließlich einen Bereich, der bereits vollständig von

Wohnbebauung begrenzt wird. **Änderungen für die Belange der Landwirtschaft und somit in der Planung ergeben sich hier nicht.**

Die **DB AG Immobilien GmbH, Nürnberg** stellt fest, dass unter Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplanes bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden dargestellten Bedingungen und Auflagen keine Bedenken für den Änderungsbereich bestehen. In diesem Rahmen werden Aussagen und Hinweise zu immobilienrelevanten- und infrastrukturellen Belangen sowie zu Bauten nahe der Bahn gemacht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur die zulässige GRZ gemindert bzw. erhöht. Weitere Änderungen am bestehenden Bebauungsplan werden nicht vorgenommen. Die bestehenden Festsetzungen durch Text, auch hinsichtlich des Schallschutzes, werden durch die Planung nicht verändert. **Die Bebauungsplanänderung besitzt keine Relevanz auf die Belange der DB AG. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.**

Die **Deutsche Telekom** verweist auf bereits auf abgegebenen Stellungnahmen zu dieser Planung (W79508208 und W80805617, PTI 13; PB L 2 Neubau, L.Z. vom 06.08.2018 und 11.10.2018), die weiterhin unverändert gelten und bittet um weitere Beteiligung.

Es werden keine neuen Straßen und Gehwege geschaffen oder weitere für Leitungsträger relevante Maßnahmen geplant. Die Leitungsträger werden frühzeitig in konkrete Baumaßnahmen zur Realisierung von Erschließungsanlagen eingebunden, damit die Bereitstellung geeigneter und ausreichender Trassen zur Unterbringung ihrer Versorgungsleitungen / Kommunikationslinien gewährleistet wird. Inwieweit Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich ihrer Leitungen notwendig sind wird dann in diesem Rahmen geklärt. **Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.**

Die **Main-Donau-Netzgesellschaft** in Verbindung mit der **N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg** verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme (vom 23.10.2018, AZ: AWB02201829123). Diese behält weiterhin Gültigkeit. Um Berücksichtigung und frühzeitige Einbindung in öffentliche und private Planungen und Bauvorhaben wird gebeten.

Es werden keine neuen Straßen und Gehwege geschaffen oder weitere für Leitungsträger relevante Maßnahmen geplant. Die Leitungsträger werden frühzeitig in konkrete Baumaßnahmen zur Realisierung von Erschließungsanlagen eingebunden, damit die Bereitstellung geeigneter und ausreichender Trassen zur Unterbringung ihrer Versorgungsleitungen / Kommunikationslinien gewährleistet wird. Inwieweit Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich ihrer Leitungen notwendig sind wird dann in diesem Rahmen geklärt. **Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.**

Der **Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal**, Röttenbach verweist auf seine Stellungnahme vom 04.09.2018. Hier wird um die Berücksichtigung der anliegenden hydraulischen Netzberechnung für die Löschwasserentnahme vom Ingenieurbüro Kellermann und Engelhardt ITEC GmbH vom 03.09.2018 gebeten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur die zulässige GRZ gemindert bzw. erhöht. Weitere Änderungen am bestehenden Bebauungsplan werden nicht vorgenommen. **Die Bebauungsplanänderung besitzt keine Relevanz auf die Belange des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Rezattal. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.**

Von Seiten des **Landratsamtes Roth** wird festgestellt, dass in einem Bebauungsplan zu den sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebenden Obergrenzen abweichende Regelungen grundsätzlich getroffen werden können. Bei einer Überschreitung müssen allerdings städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

„Begründen städtebauliche Gründe die Abweichung von der Obergrenze für ein einzelnes Grundstück, während die Obergrenzen auf anderen Grundstücken eingehalten werden können oder wiederum aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden sollen, ist eine entsprechende Festsetzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich möglich. Dass auf anderen Grundstücken ein geringeres Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Überschreitung vorgesehen ist ohne aber hinzukommende städtebauliche Gründe geltend zu machen reicht zur Begründung nicht aus. Hierauf muss in der Begründung noch näher eingegangen und maßgebliche städtebauliche Gründe deutlich

ersichtlich werden. Entsprechende Textpassagen in der Begründung, die zum Ausgleich auf die reduzierter GRZ von 0,33 verweisen sind nach einer Nachbesserung der städtebaulichen Gründe denkbar“.

Abschließend wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten und um Berücksichtigung der aktuellen Gesetzesänderungen bei der Bekanntmachung gebeten.

Durch die geplante **Überschreitung der GRZ** weist das Grundstück Meisenweg 8 einen erhöhten Versiegelungsgrad aus. Eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ ist grundsätzlich nur aus solchen städtebaulichen Gründen gestattet, die sich einer Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zuordnen lassen, und die sich aus der von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Konzeption ergeben (BVerwG, Urt. v. 25.11.1999). Aufgrund des Planungsfehlers ist zu befürchten, dass es (ohne den Bau der Balkone) zu einem Leerstand des Gebäudes, welches sich an exponierter Stelle befindet, kommen kann. Defizite in der Fassadengestaltung und besonders ein Leerstand an exponierter Stelle würde den städtebaulichen Gesichtspunkten der Gemeinde eindeutig widersprechen und begründen somit die Überschreitung der GRZ aus städtebaulicher Sicht. Die **Reduzierung der GRZ** auf dem Grundstück der Nutzungsschablone A2 (Meisenweg 10) steht in unmittelbarem städtebaulichen Bezug. Durch die vorgesehene Überschreitung der GRZ auf Grundstück der Nutzungsschablone A1 (Meisenweg 8) werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Um die Überschreitung von 0,07 zu kompensieren und den Vorgaben des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht zu werden, wird jedoch die GRZ auf dem Nachbargrundstück aus städtebaulichen Gründen auf 0,33 reduziert. Die aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Obergrenze der GRZ von 0,4 im zentralen Bereich des Baugebietes kann so (bei gleichzeitiger Betrachtung beider Grundstücke, welche einem Eigentümer gehören) ausgeglichen werden. Somit werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und die Gestaltung des Baugebietes zu erwarten sein und der erfolgte Planungsfehler vollständig kompensiert. Beide Festsetzungen stehen somit in einem unmittelbaren städtebaulichen Bezug zueinander. **Dieser Aspekt wird in die Begründung integriert.**

Weiter werden die Hinweise zur Berücksichtigung der aktuellen Gesetzesänderungen bei der Bekanntmachung erden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen. Neben der Ergänzung in der Begründung, die eine Reduzierung der GRZ auf Grundstück Meisenweg 10 auch städtebaulich begründet ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

Das **Wasserwirtschaftsamt Nürnberg** äußert in seiner Stellungnahme, dass bei Berücksichtigung nachfolgender Anregungen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist hier auf eine eingeschränkte Versorgungssicherheit mit Trinkwasser hin und verweist auf eine wesentliche Überschreitung der Trinkwassermenge im Jahr 2018. Aus diesem Grunde soll die Versorgungssicherheit regelmäßig durch den Wasserversorger geprüft werden und der geplante Notverbund mit dem Markt Pleinfeld zügig auf den Weg gebracht werden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die zur Neuverbescheidung anstehenden abgelaufenen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Misch- und Niederschlagswasser in diverse Gewässer in einem gesammelten Antrag dem WWA Nürnberg zur Prüfung vorliegt.

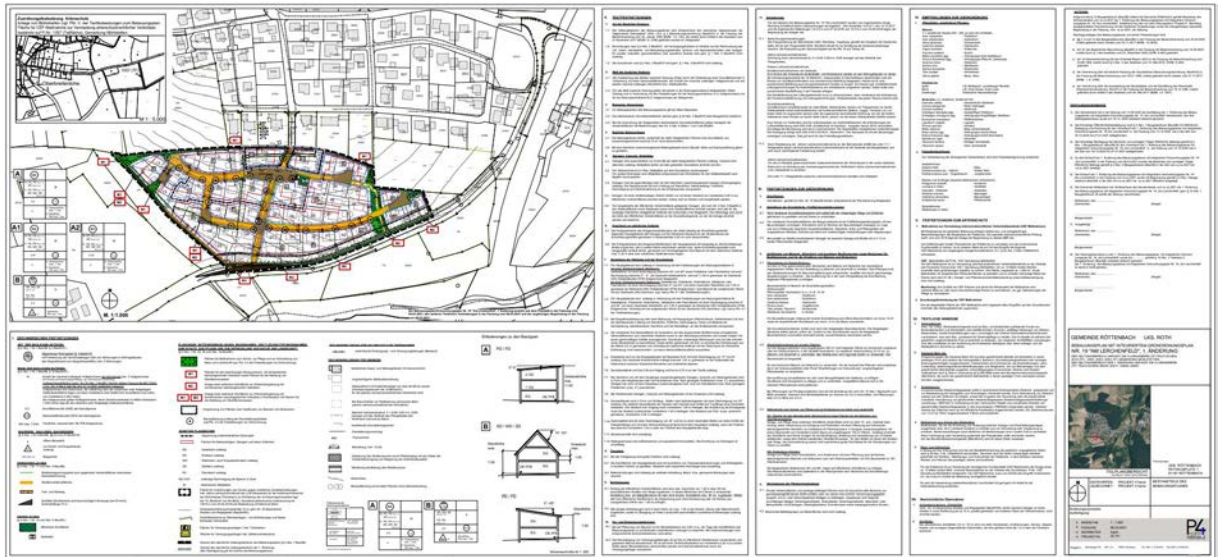
Auch ist die Neuversiegelung zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung durch z.B. Begrünungsmaßnahmen, Mulden oder eine Versickerung bzw. einer teilweisen Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW usw.) anzustreben. Wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, „kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden“.

Eine Einschränkung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser liegt in Röttenbach nicht vor, da die Überschreitung der Trinkwassermenge 2018 durch einen Wasserverlust, verursacht durch den Leitungsbau in der Rother / Weißenburger Straße, einem größeren Rohrbruch über Monate in der Mühlstettener Straße sowie durch anlagenspezifischen eigenen Wasserverbräuche (Saugbehälter reinigen, Spülwasser, Leitung spülen, Schiebertainstaltung etc.) nachvollziehbar zu begründen ist. Diese Ursachen waren ausschließlich 2018 feststellbar, wurden bereits behoben bzw. waren einmalig. Die Einschränkung des WWA Nürnberg zur Sicherheit der Wasserversorgung wird zurückgewiesen.

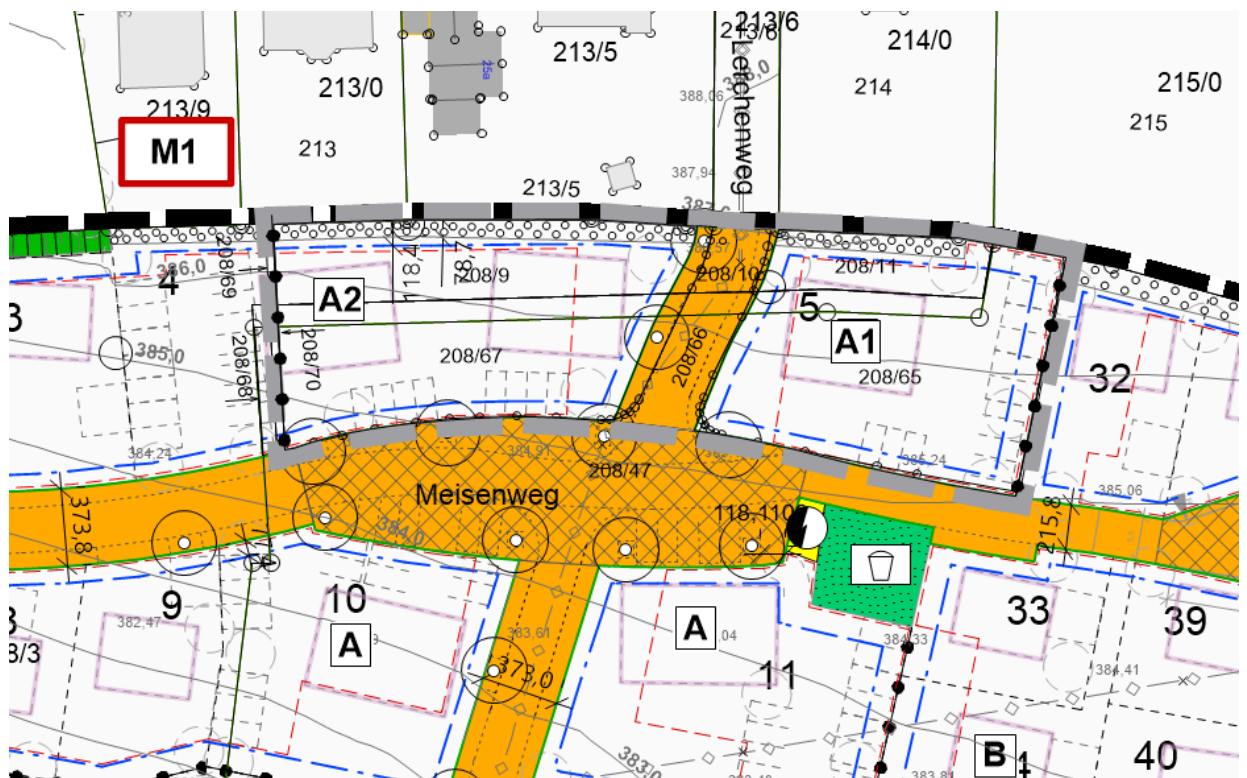
Bezüglich der Abwasserbeseitigung sind die dargelegten Hinweise zur NwFreiV und TRENGW wie auch die formulierten Maßnahmen zur Stärkung der Verdunstung und Versickerung in den textlichen Festsetzungen bereits dargestellt.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (Abwasserbeseitigung) bzw. nicht mehr akut (Wasserversorgung 2018). Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nur die zulässige GRZ gemindert bzw. erhöht. Weitere Änderungen am bestehenden Bebauungsplan werden nicht vorgenommen. Die Bebauungsplanänderung besitzt keine Relevanz auf die Belange des WWA Nürnberg. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Die Inhalte / Regelungen des Entwurfes vom 08.03.2021 wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 08.03.2021 abgewogen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.



Bebauungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“, 1. Änderung, Entwurf Stand: 08.03.2021



Ausschnitt: Bebauungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“, 1. Änderung, Entwurf Stand: 08.03.2021

