

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4**

**„An der Niedermauker Straße“**

**der Gemeinde Röttenbach**

**- Begründung -**

## 1. Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „An der Niedermauker Straße“ umfasst die Parzellen Nr. 1,2,17,18,19 des Geltungsbereichs.

Diese Parzellen sollten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans als Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen werden. Wegen der Emissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinemast wurde vom Landratsamt Roth für diese Parzellen die Genehmigung versagt.

Nach dem Tod der Betriebsinhaber haben die Nachkommen die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes verbindlich erklärt. Die bisherige Betriebsinhaberwohnung wurde bereits für allgemeine Wohnzwecke umgenutzt und vermietet.

## 2. Planungserfordernis

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Ortsabrundung. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde mit der Feststellung der Bebaubarkeit dieser Parzellen noch offene Vergleichsverfahren aus dem Erschließungsbeitragsrecht abzuschließen.

Von Seiten der Grundstückseigentümer gibt es konkrete Bauabsichten.

## 3. Angaben zum Änderungsbereich

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erfolgen weiterhin gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für die einzelnen Baugrundstücke und die Geschossflächenzahl von 0,8 werden auf 0,3 (GRZ) bzw. 0,8 (GFZ) reduziert.

Für den Änderungsbereich werden Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Die dargestellten Gebäude werden über die bestehenden Straßen angebunden.

## 4. Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen des bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teils des Bebauungsplans werden auch auf die Parzellen des Änderungsbereichs übernommen.

Die betroffenen Grundstücksparzellen sind bisher keine Baugrundstücke i.S.d. § 30 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO. Diese Qualität erhalten sie erst durch das Änderungsverfahren. Die Änderung stellt damit einen Eingriff nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar, der in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist.

Andererseits waren die westlichen Grundstücke bereits mit großflächigen Gewächshäusern bebaut und damit in entsprechendem Maße versiegelt. Aufgrund der 1. Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, da dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet im FNP dargestellt und schon mit Gewächshäusern bebaut ist. Es kommt somit auf den Grundstücken allenfalls zu Verschiebungen der bebaubaren bzw. bebauten Flächen. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die bislang zulässige Versiegelung nicht erhöht; es kommt zu keinen stärkeren Eingriffen im Sinne der Eingriffsregelung, so dass keine Ausgleichspflicht besteht.

Um die Wirkungen des Eingriffs dennoch zu minimieren bzw. auszugleichen wird

- die Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 reduziert,
- die Pflicht zur Anlegung einer zweireihigen Hecke am Westrand des Änderungsbereichs aufgenommen,
- die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Terrassen und Hofeinfahrten aufgenommen,
- die Pflicht zur Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports aufgenommen.