

Gemeinde Röttenbach

BBP/GOP Nr. 9 „An der Turnhalle“, 3. Änderung

Begründung zur 3. Änderung

Stand 10.07.2017

bearbeitet von
Projekt 4 GBR, Büro für Stadt- & Freiraumplanung



Allersberger Str.185/L1a 90461 Nürnberg
Tel 0911-4744081 Fax 0911-4744082
info@projekt4.net www.projekt4.net

1	Anlass und Ziele zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“	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 / Grünbestand / derzeitige Nutzung	4
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	4
2.5	Leitungsträger	5
2.6	Emissionen/Immissionen	5
2.7	Kanalbindung, Oberflächenwasser	5
2.8	Wasserversorgung	5
2.9	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	5
2.10	Belastungen und Bindungen	6
3	Umweltbericht	6
3.1	Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	6
3.2	Rechtsgrundlagen	7
3.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
3.3.1	Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch	8
3.3.2	Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
3.3.3	Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser	9
3.3.4	Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden	9
3.3.5	Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft	10
3.3.6	Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung	10
3.3.7	Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
3.3.8	Wechselwirkungen	12
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	12
3.6	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gegenüber der bestehenden Planung / Zusammenfassung	13

4	Planung	14
4.1	Einleitung	14
4.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, Begründung zu den Festsetzungen	14
4.3	Grünordnerische Belange	15
5	Ablauf der Planung	16
5.1	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	16
5.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	16
5.3	Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)	19
5.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	19
6	Ausfertigung des Bebauungsplanes	21

1 Anlass und Ziele zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“

1.1 Anlass der Aufstellung

In der bestehenden Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“ im Westen von Röttenbach sind 45 Grundstücke mit Einzelhäusern und Doppelhäusern bebaut. 14 Grundstücke liegen jedoch immer noch brach. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden mit der 1. Änderung 1988 letztmalig beschlossen¹ und entsprechen bzgl. ihrer Regelungsdichte nicht mehr dem Rahmen, der in den Baugebieten jüngerer Datums in Röttenbach angewendet wird. So weicht das in der letzten Bauvoranfrage dargestellte Bauvorhaben gravierend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, so dass die Grundzüge der Planung betroffen wären. Einer Bauabsicht könnte nicht zugestimmt werden. Eine Abhilfe durch die Erteilung von Befreiungen ist nicht möglich.

Da die Gemeinde Röttenbach jedoch eine weiterhin positive Entwicklung der Bevölkerung anstrebt und bestrebt ist neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen insbesondere die bestehenden Potentiale im Bestand zu nutzen wird zur Revitalisierung dieser Bauflächen dem Wunsch der Eigentümer nach einer „offenen bzw. modernen“ Bauweise analog den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 18 entsprochen. Neben den bestehenden Dachformen und Gebäudetypen sollen nun analog des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 auch hier alle Dachformen und Gebäudetypen ermöglicht werden.

Weiter ergeben sich neben einer Anpassung an den Bestand durch die digitale Neufassung des Bebauungsplanes im Zuge der beabsichtigten Abstufung der Röttenbacher Straße (Staatsstraße) zu einer Gemeindeverbindungsstraße im Rahmen der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt in Röttenbach veränderte Rahmenbedingungen im Norden des Geltungsbereiches. Neben der Reduzierung der Bauverbotszone und der Herausnahme des Sichtdreieckes besteht nun die Möglichkeit einer Anbindung der nördlichen Bauparzellen an die Röttenbacher Straße.

1.2 Planungserfordernis

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde die bestehenden privaten Bauflächenpotentiale zu entwickeln und eine Nutzungsintensivierung im Bestand zu fördern, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“ an die Maßstäbe der Bebauungspläne jüngerer Datums (Nr. 14 und Nr. 18) um den Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen eine wie in diesen Baugebieten „moderne und an die energetischen Belange² ausgerichtete Bauweise“ zu ermöglichen.

Durch die Rückstufung der Röttenbacher Straße als Gemeindeverbindungsstraße und die digitale Neufassung des Bebauungsplanes werden weiter die Grundstücksgrenzen, Erschließungsanlagen, Bauverbotszonen und Baumstandorte an den tatsächlichen Bestand angepasst.

¹ Im Verfahren der 2. Änderung (2004) erfolgten ausschließlich zeichnerische Änderungen

² Hierzu gehören auch Heizkonzepte, die auf Erdwärme- bzw. Erdwärmesonden basieren. Diese sind jedoch im Bereich des Wasserschutzgebietes nicht möglich, da hier keine Bohrungen bzw. Erdaufschlüsse zulässig sind.

1.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der bestehen Bauflächenpotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 unter den heutigen Gesichtspunkten zu entwickeln ohne der 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 gefährden.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- der Beibehalt eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Beibehalt von Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Aufhebung der eng begrenzten überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen und deren Zufahrten
- die Aufhebung einer festgelegten Firstrichtung
- das Ermöglichen unterschiedlicher Bautypen und Dachformen
- Beibehalt der Festsetzungen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- die Rücknahme der Bauverbotszone zur Röttenbacher Straße und des Sichtdreieckes

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes ist weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf hier: Schule, Kindergarten und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Änderungen sind nicht beabsichtigt.

1.4 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 15.02.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.05.2016 mit Fristsetzung bis 30.06.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.05.2016 bis 21.06.2016.
- Die eingegangenen Anregungen hat der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss Röttenbach in seiner Sitzung am 21.02.2017 abgewogen
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 13.03.2017.
- Die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2017 mit Fristsetzung bis 10.05.2017 § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 27.03.2017 bis 02.05.2017
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2017 und Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in das Planblatt und die Begründung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „An der Turnhalle“ in der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2017 als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Ortsrand von Röttenbach südlich der Staatsstraße St 2923 (Röttenbacher Straße) die im Zuge der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt in Röttenbach zur Gemeindestraße rückgestuft werden soll. Im Süden schließen Flächen für die Landwirtschaft und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Norden wird der Bebauungsplan durch die Röttenbacher Straße, nach Westen und Osten durch Bauflächen bzw. durch den Freihaltebereich der Stromleitungen begrenzt.

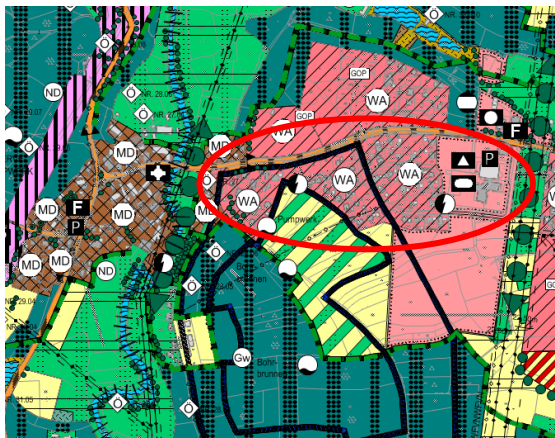
Der Änderungsbereich umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9. Da der gesamte Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist wird auf eine weitere Beschreibung im Detail verzichtet.

Die Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 7,8 ha.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen betroffen:

Fl.-Nrn. 17/50 (TF); 127/8; 138/4; 139; 139/2; 139/5; 139/7; 139/10; 140/3; 140/7; 140/11; 140/14; 140/15; 140/16; 140/17; 140/23; 140/24; 142; 142/5; 142/6; 142/7; 142/8; 142/15; 142/17; 142/18; 142/19; 142/20; 142/21; 142/22; 142/23; 142/24; 142/25; 144; 144/1; 144/3; 144/4; 144/8; 144/9; 144/10; 144/11; 144/12; 144/13; 144/14; 144/23; 144/24; 146; 146/1; 146/2; 146/4; 146/9; 146/10; 146/12; 146/13; 146/14; 146/15; 146/16; 146/17; 146/19; 146/20; 147; 147/3; 147/6; 147/7; 147/8; 147/9; 147/10; 147/11; 148; 148/2; 148/3; 148/4; 148/5; 148/8; 148/10; 148/11; 148/12; 148/13; 148/14; 149; 149/6; 149/7; 149/8; 149/9; 149/9; 149/10; 149/11; 149/12; 156/2; 157/3; 157/9; 157/10; 157/11; 158; 159/4 (TF); 163/1; 163/2 Gemarkung Röttenbach 34/1; 34/3; 34/4; 34/5; 35(TF); 35/2 Gemarkung Mühlstetten.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)



Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (hier digitalisierte Darstellung noch nicht rechtswirksam) stellt den Änderungsbereich bereits als WA gem. § 4 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Änderungen bestehen nicht.

2.3 Geländebeschaffenheit / Grünbestand / derzeitige Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches wird bereits als Wohngebiet bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf genutzt. Die freien Bauparzellen werden als private Grünflächen (Gärten) oder landwirtschaftlich genutzt.

Bezüglich der Topographie weist das Plangebiet kaum Höhendifferenzen auf und kann als eben bezeichnet werden.

2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Plangebiet ist über gestaltete Ring- und Stichstraßen (Frankenstraße, Schlesierstraße und Sudetenstraße an die Röttenbacher Straße und somit an das Erschließungssystem von Röttenbach angebunden. Durch die Abstufung der Röttenbacher Straße zu einer Gemeindestraße kann hier eine Bebauung entlang des Straßenraumes und eine

direkte Anbindung der einzelnen Grundstücke erfolgen³. Gem. Anfrage der Gemeinde an das Staatliche Bauamt wäre ein realistischer Umstufungstermin der 01.01.2017.

Insgesamt scheinen Verkehrsanbindung und Erschließung unproblematisch zu sein.

2.5 Leitungsträger

Im Plangebiet bestehen zwei Trafostationen Die östlich angebundene 20 kV Leitung wurde erdverlegt. Die Einspeisung in die Transformatorenstation 14761 N (Röttenbach 06) im Osten des Geltungsbereiches erfolgt über eine 20 kV-Freileitungstrasse. Dabei werden die, im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen, Flur-Nr. 34/3, 35 und 149/6 mit der Freileitungstrasse überspannt.

Weiter begrenzen zwei 110-kV –Leitungen und eine Fernwasserleitung das Plangebiet im Osten.

2.6 Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen von dem Schul- und Sportbetrieb und Verkehrsräuschimmissionen von der Röttenbacher Straße ein. Auch bei landwirtschaftlicher Nutzung der noch brachliegenden Baugrundstücke wird eine gewisse Belastung vermutet. Insgesamt wird ausschließlich von einer geringen und für das Wohnen unschädlichen Belastung ausgegangen. Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Geräuschimmissionen aus.

Bezogen auf die Verkehrsräuschimmissionen wird davon ausgegangen, dass durch die Abstufung der Staatsstraße auf eine Ortsstraße mit Tempo 30 die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

„...Bei einer Abstufung der Staatsstraße am Baugebiet auf eine Ortsstraße mit Tempo 30 würde sich die errechnete Verkehrslärmbelastung weiter reduzieren, so dass hier dann insgesamt eine Überarbeitung des Schallschutzgutachtens für die südliche Straßenseite doch sinnvoll wäre. Gegebenenfalls könnte sich dann das Thema auch ganz erübrigen.“⁴

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die freien Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 9 werden im Mischsystem entwässert und sind bereits an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit einem großen Teil im Wasserschutzgebiet (Zone III) des örtlichen Wasserversorgers (ZV zur Wasserversorgung der Rezattal-Gruppe).

2.9 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Die Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen an der südlichen Grenze sind zu berücksichtigen.

³ Soweit für "neue" Parzellen eine Erschließung über die internen Verkehrsflächen möglich ist, sollte allerdings keine Zufahrt nach Norden zugelassen werden um den Fuß- und Radweg bzw. den Grünstreifen nicht unnötig zu unterbrechen.

⁴ „Für den baulichen Schallschutz nach DIN 4109, der von Seiten des Immissionsschutzes nicht geprüft wird, müssten allerdings vom Gutachter die entsprechenden Fassadenlärmkarten für neue bzw. geänderte Bauparzellen auf der südlichen Straßenseite angepasst werden. Bei einer Abstufung der Staatsstraße am Baugebiet auf eine Ortsstraße mit Tempo 30 würde sich die errechnete Verkehrslärmbelastung weiter reduzieren, so dass hier dann insgesamt eine Überarbeitung des Schallschutzgutachtens für die südliche Straßenseite doch sinnvoll wäre. Gegebenenfalls könnte sich dann das Thema auch ganz erübrigen. Der Konflikt Straßenverkehrslärm/ Wohngebiet ist i. d. R. nur bei übergeordneten Straßen wie Staats- und Bundesstraßen und Autobahnen relevant, manchmal auch bei stark befahrenen Kreisstraßen. Wenn aber noch ein Schienenverkehr dazu kommt, ist es natürlich etwas anderes, wobei hier die Bahnstrecke mit einem Abstand von rund 200 m doch schon ziemlich weit weg ist.“, Landratsamt Roth, Abt. Natur und Immissionsschutz, 09.02.2017

Die Freihaltezone von 20 m zur Staatsstraße im Norden wird durch die Rückstufung der Röttenbacher Straße aufgehoben. Das bisher dargestellte Sichtdreieck zur Röttenbacher Straße entfällt.

Die Abstandsflächen der Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) sowie der Bewuchsbeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitungstrasse zur Einspeisung in die Transformatorenstation 14761 N (Röttenbach 06) sind zu berücksichtigen.

2.10 Belastungen und Bindungen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Baudenkmale. Als Bodendenkmal ist gem. Bayerischer Denkmaltatlas am südwestlichen Stichweg der Frankenstraße ein Bodendenkmal (D-5-6832-0075 / Siedlung der Steinzeiten / Benehmen nicht festgestellt / nachqualifiziert) eingetragen.

Für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe aller Art im Bereich und Nahbereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Wasserschutzgebiet des örtlichen Wasserversorgers (ZV zur Wasserversorgung der Rezattal-Gruppe). Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes vom 29.04.2002 ergeben sich Verpflichtungen die zu berücksichtigen sind. „So muss nach der Schutzgebietsverordnung die Dichtheit von Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme zwingend durch eine Dichtigkeitsprüfung nachgewiesen werden und danach alle 5 Jahre überprüft werden. Außerdem sind im Bereich des Wasserschutzgebietes keine Bohrungen bzw. Erdaufschlüsse zulässig“⁵.

Die Einspeisung in die Transformatorenstation 14761 N (Röttenbach 06) erfolgt über eine 20 kV-Freileitungstrasse der Main-Donau Netzgesellschaft. Dabei werden die, im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen, Flur-Nr. 34/3, 35 und 149/6 mit der Freileitungstrasse überspannt. „Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der Main-Donau Netzgesellschaft geprüft werden“. Weiter dürfen im Baubeschränkungsbereich der Freileitung Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit vorherigen Zustimmung der Main-Donau Netzgesellschaft erfolgen. Weiter besteht für die Leitungstrasse ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,0 m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden⁶.

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

3.1 Einleitung / Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

In der bestehenden Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“ im Westen von Röttenbach sind neben der Fläche für den Gemeinbedarf 45 Grundstücke mit Einzelhäusern und Doppelhäusern bebaut. 14 Grundstücke liegen jedoch immer noch brach. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bzgl. ihrer Regelungsdichte nicht mehr dem Rahmen, der in den Baugebieten jüngerer Datums in Röttenbach angewendet wird.

⁵ LRA Roth, Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.9 3. Änderung, Roth 29.06.2016

⁶ Main-Donau Netzgesellschaft (Stellungnahme vom 11.April 2017 /MDN-NM-IS Ni AZ: AWB02201707854)

Neben den bestehenden Dachformen und Gebäudetypen sollen nun analog des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 auch hier alle Dachformen und Gebäudetypen ermöglicht werden. Die Art der Bebauung und die Bebauungsintensität (GRZ, GFZ) werden nicht geändert. Es werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen, so dass weiterhin eine lockere Wohnbebauung mit größeren Gartenflächen besteht.

Durch die Rückstufung der Röttenbacher Straße als Gemeindeverbindungsstraße und die digitale Neufassung des Bebauungsplanes werden weiter die Grundstücksgrenzen, Erschließungsanlagen, Bauverbotszonen und Baumstandorte an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die Festsetzungen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden beibehalten.

3.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß §§ 2 und 2 a des novellierten Baugesetzbuches (BauGB) besteht bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Der Umweltbericht muss den formalen Anforderungskriterien nach § 2 a und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a entsprechen. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführt.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Scopingverfahren werden der Untersuchungsrahmen und die Untersuchungstiefe des Umweltberichtes festgelegt. Der Umweltbericht baut i.d.R. auf den Ergebnissen des Scopings auf. **Auf ein Scopingverfahren wurde in diesem Fall verzichtet, da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die Schutzgüter nur unwesentlich betroffen sind.**

Weiter wird der Umweltbericht den Umweltbehörden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zur Kenntnis gegeben, damit die Anregungen und/oder Bedenken über den Bebauungsplan auf einer umweltfachlich gesicherten Informationsgrundlage getroffen werden können. Weiter dient die im Umweltbericht enthaltene Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen zusammen mit der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB der Kommune zur abschließenden Entscheidung über den Bebauungsplan.

3.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es werden die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase der Anlagen und Gebäude vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen (z. B. Zerstörung von Vegetation und Lebensräumen von Tieren, Verschmutzung durch Stäube). An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z. B. möglicher Flächenverlust, Zerstörung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, kultureller Güter sowie aller Sachgüter und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.

- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (Lärm), Licht, Wärme, Abluft, Abgase und Abwasser aus Betrieb sowie Zu- und Abfahrten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden⁷ drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.3.1 Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch

Beschreibung

Ein behördlicher Gefahrenverdacht hinsichtlich Untergrundsverunreinigungen besteht nicht. Belastungen mit Umweltschadstoffen durch Altablagerungen (Altlasten) liegen ebenfalls nicht vor. Das hier betrachtete Plangebiet befindet sich nach unserem Kenntnisstand in keinem Belastungsgebiet nach dem Kriegsschadensplan, der durch die Auswertung von Luftbildern nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurde.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine relevanten Veränderungen gegenüber dem Schutzgut Mensch geschaffen. Übermäßige Verdichtungen oder Belastungen durch Neubebauung aus dem Wohnbaugebiet, die angrenzenden Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt die 3. Bebauungsplanänderung keine darstellbare Bedeutung, da bisher eine Bebauung in diesem Rahmen zulässig war.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung, die jedoch in gleicher Intensität bereits auch im vorangegangenen Planungsstand möglich waren. Von den ausgehenden Wirkungen ist ausschließlich die bereits bestehende Bebauung im Baugebiet betroffen.

Verkehrslärmimmissionen: Durch die geplante Bebauungsplanänderung kann sich der Anliegerverkehr geringfügig erhöhen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier ausschließlich um die Änderung von Bauflächen - ohne die Intensität zu erweitern - handelt, wird diese Belastung als unerheblich eingestuft. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Weiter wird durch die Rückstufung der Staatsstraße zur Gemeindestraße⁸ insgesamt eine nachvollziehbare und sichere Gesamtsituation geschaffen.

Gewerbegeräuschimmissionen: bestehen nicht.

Landwirtschaftliche Immissionen: An der südlichen Grenze des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Nutzer der Erweiterungsfläche müssen davon ausgehen, dass hier zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. entstehen. Diese waren bisher und sind auch weiterhin aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Reduzierung sind nicht vorgesehen. Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich nicht.

Ergebnis

Das Plangebiet ist weiterhin auf Grund seiner Lage am Ortsrand, seiner Erschließbarkeit und der umgebenen Randnutzungen als Allgemeines Wohngebiet geeignet. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine Beeinträchtigungen.

Die Bebauungsplanänderung ist bzgl. nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen nicht relevant.

3.3.2 Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Auswirkungen

Das Plangebiet stellt bereits eine Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dar.

⁷ falls eine Umweltauswirkung vorliegt

⁸ Auf die Stellungnahme des Landratsamtes Roth, Abt. Natur – und Immissionsschutz vom 09.02.2017 wird verwiesen. (Pkt.2.6. der Begründung)

Der Landschaftsplan stellt diese Fläche ebenfalls nicht heraus. Das Arten- und Lebensraumpotential wird bereits durch die Wohnnutzung und den Schul- und Sportbetrieb geprägt. Die insgesamt lockere Bebauung mit größeren Gartengrundstücken bietet für die Tierwelt relativ günstige Bedingungen, da der Bereich insgesamt einem geringen Nutzungsdruck unterliegt und zumindest durch die angrenzende Feldflur einen Übergangsbereich zwischen dem bebauten Raum und der offenen Landschaft darstellt. Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorkommen besonders wertvoller oder geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope liegen nicht vor.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Parameter bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (Bebauungsintensität, Erschließung, Versiegelung, Emissionen) verändert, die negative Auswirkungen vermuten lassen.

Ergebnis

Neben der Beeinträchtigung einer natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna durch Bautätigkeiten, wird durch eine Bebauung der freien Bauparzellen dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Die Bebauung war bisher in gleicher Intensität möglich. Durch die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes kommt es somit zu keinem zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der nichtüberbaubaren Bereiche des Wohnbaugebietes werden durch die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen die Qualitäten der Gartenflächen beibehalten bzw. nicht beeinträchtigt.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung lassen keine nachteiligen Auswirkungen für Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

3.3.3 Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser

Beschreibung und Auswirkungen

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Wohngebiet ist mit seinen Gartenflächen zu großen Teilen unversiegelt. Es ist davon auszugehen, dass die unbeeinträchtigte Versickerung ihren Beitrag zur Grundwasserneubildung liefert.

Durch Überbauung und Versiegelung der noch freien Bauparzellen kommt es zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Im Rahmen der Gründungsmaßnahmen von Baukörpern kann es bei Grundwasserhochständen lokal zu bauzeitlich begrenzten Eingriffen in das genutzte Grundwasservorkommen kommen. Es sind dauerhaft keine wasserwirtschaftlich erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse bzw. die genutzten Grundwasservorkommen zu erwarten.

Durch eine Bebauung kommt es zu einem verstärkten Anfall von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen. Auswirkungen auf Oberflächengewässer werden nicht erwartet. Das Schmutzwasser der neuen Wohnbebauung wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen und der Kläranlage zugeleitet.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Parameter bezüglich des Schutzgutes Wasser (Erschließung, Versiegelung, Grundwasserneubildung, Oberflächenwasser) verändert, die negative Auswirkungen vermuten lassen.

Ergebnis

Die Bebauung war bisher in gleicher Intensität möglich.

Aufgrund des Teilverlustes von Infiltrationsflächen bei einer Bebauung der freien Baugrundstücke besteht eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Bebauungsplanänderung lässt gegenüber der bisherigen Situation jedoch keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

3.3.4 Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Wohngebiet ist mit seinen Gartenflächen zu großen Teilen unversiegelt. Die noch nicht bebauten Baugrundstücke weisen ein weitgehend erhaltenes Bodenprofil und natürliche Bodeneigenschaften auf. Dementsprechend bestehen hier natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Puffervermögen, und Grundwasserneubildung die durch eine Bebauung ge-/zerstört werden.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet. Insgesamt ist der Boden im Plangebiet als gering vorbelastet zu beurteilen. Er weist nach hiesigem Kenntnisstand aufgrund der genannten bestehenden Nutzungen eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Durch die Anlage von Gebäuden und/oder Zufahrten (GRZ 0,4) können wie bisher maximal 40% der Fläche der Baugrundstücke im Wohngebiet des hier betrachteten Änderungsbereiches dauerhaft versiegelt werden. Durch die Wohnnutzung werden weiterhin keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen erwartet. Die momentan vorhandene relativ hohe Durchlässigkeit der Böden wird aufgrund des zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch die bestehende wie geplante Bebauung insgesamt nur in geringem Maße reduziert. Ein erhöhter Oberflächenabfluss und somit eine verringerte Grundwasserneubildung, sowie der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind nur in geringem Maße betroffen.

Eine Minimierung dieser Störungen ist anzustreben. Hierzu sind im Bebauungsplan Nr. 9 Festsetzungen, die auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt reagieren, formuliert. Durch Maßnahmen wie z.B. Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch versickerungsfähige Beläge im Bereich der Zufahrten werden diese Auswirkungen größtmöglichst reduziert.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation bestehen keine Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden.

3.3.5 Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich im Südwesten von Röttenbach umgeben von Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen also im Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen.

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Flächen verändert. Die momentan vorhandene relativ hohe Durchlässigkeit der Böden wird, aufgrund des zu bestehenden wie zu erwartenden Anteils an versiegelten Flächen durch eine Bebauung der brachliegenden Baugrundstücke insgesamt kaum reduziert. Mögliche Beeinträchtigungen des Klimas wie Überwärmung oder die Verringerung der Luftfeuchtigkeit bzw. eine Beeinträchtigung bestehender Luftaustauschprozesse sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen ist von keinen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung auszugehen, da die Bebauungsintensität nicht erhöht wurde. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind aufgrund der geringen Dimensionierung der bestehenden und noch möglichen Bebauung nach wie vor nicht zu erwarten.

Entsprechend der Bestandssituation sind die Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft als unwesentlich zu beurteilen.

3.3.6 Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung

Beschreibung

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich auf ebenem Gelände am westlichen Ortsrand von Röttenbach. Die Fläche grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung nach Norden, Westen und Osten an und definiert so ausschließlich nach Süden den Ortsrand.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme eines Spielplatzes und dem Erschließungssystem das fußläufig genutzt werden kann, keine Erholungsmöglichkeiten vorhanden. Naherholungspotential besteht nur in geringem Umfang.

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner weiteren Überbauung. Die Intensität der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergibt sich vor allem aus der Form, Größe und Gestaltung der Bebauung, die hier jedoch nicht wesentlich geändert wird. Geschossigkeit, Haustypen etc. werden nicht verändert.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da der lockere Wohngebietscharakter vollständig bestehen bleibt.

Insgesamt kann von keinen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen und eine Fernwirksamkeit nahezu ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Entsprechend der Bestandssituation sowie der Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper sind die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und natürliche Erholungseignung als unerheblich zu beurteilen.

3.3.7 Umweltauswirkungen: Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung / Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal. Dieses ist gem. Bayerischer Denkmalatlas am südwestlichen Stichweg der Frankenstraße ein Bodendenkmal (D-5-6832-0075 / Siedlung der Steinzeiten / Benehmen nicht festgestellt / nachqualifiziert) eingetragen und im Planblatt nachrichtlich dargestellt.

Weitere Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder weitere archäologische Schätze sind nicht bekannt.

Ergebnis

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht ein Hinweis, dass für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe aller Art im Bereich und Nahbereich des Bodendenkmals eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Weiter sind Funde auf den Grundstücken gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Umweltauswirkungen der Erweiterungsfläche lassen keine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist hier nicht relevant.

3.3.8 Wechselwirkungen

Es gehen keine Wechselwirkungen von dem Baugebiet aufgrund der Bebauungsplanänderung aus, da die Nutzung des Planungsgebietes nicht verändert wird.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung könnten die freien Baugrundstücke weiterhin in gleicher Intensität, jedoch ohne zusätzliche gestalterische Möglichkeiten bebaut werden. Die bestehenden Verhältnisse bleiben bestehen.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Umweltbericht muss sich vor allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

Das Stufensystem gem. § 13 BNatSchG wird hier in Ansatz gebracht:

- Eingriffe sind nach Möglichkeit zu vermeiden,
- Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren,
- Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen, bzw. zu kompensieren (vgl. § 200a, Satz 1 BauGB).

Ob und in welchem Umfang ein Eingriff auszugleichen ist, wird gem. § 1 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 15 BNatSchG in der planerischen Abwägung durch die Kommune entschieden.

Durch die für die Schutzgüter unwesentlichen bzw. nicht relevanten Änderungen aufgrund der 3. Bebauungsplanänderung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich notwendig.

3.6 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gegenüber der bestehenden Planung / Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine
Mensch (Lärmimmissionen)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine
Tiere/ Pflanzen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine
Wasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine
Boden	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine
Klima/ Luft	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine
Landschaft / natürliche Erholungseignung	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	keine

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt. Insgesamt kann von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden.

4 Planung

4.1 Einleitung

Neben der digitalen Neufassung (Bestandsanpassung) für den gesamten Geltungsbereich umfassen die Veränderungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“ den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes. Hier soll durch die zeitgemäße Anpassung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften „den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden“, wie in den Röttenbacher Wohngebieten jüngerer Datums zu bauen. Hierdurch soll „eine Reduzierung der Baulücken“ erreicht und „eine moderne, an die heutigen energetischen Belange ausgerichtete Bauweise“ ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, der den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf darstellt⁹.

Die grünordnerischen Belange (hier: der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie die für die Grünordnung relevanten Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung etc.) werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

4.2 **Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, Begründung zu den Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung: Der Änderungsbereich wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Änderungen bestehen nicht.

Maß der Baulichen Nutzung: Es sind wie bisher maximal 2 Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Durch die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude wird der bestehende Gebietscharakter gesichert.

Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Festsetzung, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um in Verbindung mit der Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude den bestehenden Gebietscharakter auch weiterhin zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen: Zur Verbesserung der Flexibilität einer Bebauung auf den noch freien Bauparzellen und zur Ermöglichung unterschiedlicher Bauformen wird die überbaubare Fläche insgesamt weiter gefasst.

Garagen / Carports / Stellplätze / Zufahrten: Zur Verbesserung der Flexibilität einer Bebauung auf den noch freien Bauparzellen werden Flächen für Garagen und deren Zufahrten nicht mehr dargestellt. Weiter sind Garagen und deren Nebenräume auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Insgesamt sind auf dem Grundstück pro Wohneinheit (WO) 2 Stellplätze nachzuweisen um auch bei einer weiteren Bebauung des Wohngebietes den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Nach Rückstufung der Staatsstraße wird für die nördlichen Bauparzellen eine Zufahrt nach Norden an die Röttenbacher Straße ermöglicht soweit keine Erschließung über die internen Verkehrsflächen besteht. Soweit für "neue" Parzellen eine Erschließung über die internen Verkehrsflächen möglich ist, wird keine Zufahrt nach Norden zugelassen um den Fuß- und Radweg bzw. den Grünstreifen nicht unnötig zu unterbrechen.

Flächen für Aufschüttungen: Wie bisher werden starke Geländemodellierungen durch einen gleichmäßigen Geländeverlauf zwischen Straße und Gebäude nicht erwartet.

Gestaltung der Gebäude und Grundstücke: Durch die Bereitstellung zusätzlicher Dachformen (Flachdach, Pultdach, Zeltdach Walmdach) mit den entsprechenden Dachneigungen (0°-53°) werden in Verbindung mit den in der Nutzungsschablone festgesetzten Wandhöhen neben dem bisherigen Gebäudetyp E+D (steiles Satteldach) weitere zweigeschossige Gebäudetypen für eine Bebauung zugelassen, um dem Wunsch der Eigentümer nach einer modernen, an die heutigen energetischen Belange ausgerichtete Bebauung zu genügen und so die bestehenden Flächenpotentiale in diesem Bereich zu nutzen.

⁹ Die digitale Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (noch nicht wirksam) stellt hier keine Veränderungen dar.

In diesem Rahmen wird auch die vormals festgesetzte Firstrichtung der Hauptgebäude aufgehoben und die Festsetzungen für Kniestöcke, Dachgauben, Dachüberstände und Zwerchgiebel den neuen Gegebenheiten angepasst.

Zur Vermeidung übermäßiger Sockel wird die Fußbodenhöhe jedoch auch weiterhin begrenzt.

Einfriedungen: Zur einheitlichen Gestaltung werden zur öffentlichen Verkehrsfläche auch weiterhin die Materialien (Zäune mit senkrechter Holzlattung, Stabgitterzäune, Hecken aus Laubgehölzen) sowie keine Einfriedung gemeinsam mit einer maximalen Höhe der Einfriedung festgesetzt. Im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind auch Maschendrahtzäune möglich, wobei zur freien Landschaft ausschließlich sockellose Einfriedungen zulässig sind.

Fassaden: Der Ausschluss greller Farbtöne wie das Festlegen der Gestaltung von Balkonbrüstungen als vertikale Holzlattung, als verputzte Brüstung bzw. als Beton- oder gemauerte Brüstung dient weiterhin dem Zweck durch den Ausschluss von Blech- oder Glasverkleidungen, wie auch liegender Formate (Bonanzazaun) trotz einer insgesamt hohen Materialvielfalt eine gewisse Harmonie in der Gestaltung zu erzielen.

4.3 Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hier: Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Die Bewuchsbeschränkungen der Main-Donau Netzgesellschaft (im 20 m breiten Bewuchsbeschränkungsbereich beidseits der westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden 20-KV-Freileitungstrasse dürfen nur Gehölze mit maximal 4,5 m Wuchshöhe gepflanzt werden) wird gemäß der Stellungnahme vom 11.04.2017 übernommen.

Das Plangebiet ist durchgrünt. Bei einer weiteren Bebauung bzw. auf Grund der geänderten Festsetzungen der 3. Änderung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Änderungen in den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes bzgl. der Belange von Natur und Umwelt bestehen nicht. Eine über die bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelte Flächeninanspruchnahme besteht nicht.

Zusätzliche Festlegungen werden nicht veranlasst.

5 Ablauf der Planung

1. BESTIMMUNGEN

1.1 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.1.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 1.1.2 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1.2 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.2.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.3 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.3.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.4 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.4.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.5 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.5.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.6 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.6.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.7 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.7.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.8 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.8.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.9 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.9.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.10 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.10.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.11 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.11.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.12 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.12.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.13 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.13.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.14 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.14.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.15 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.15.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.16 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.16.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.17 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.17.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.18 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.18.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.19 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.19.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.20 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.20.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.21 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.21.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.22 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.22.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.23 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.23.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.24 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.24.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.25 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.25.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.26 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.26.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.27 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.27.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.28 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.28.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.29 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.29.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.30 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.30.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.31 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.31.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.32 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.32.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.33 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.33.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.34 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.34.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.35 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.35.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.36 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.36.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.37 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.37.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.38 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.38.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.39 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.39.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.40 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.40.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.41 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.41.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.42 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.42.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.43 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.43.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.44 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.44.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.45 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.45.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.46 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.46.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.47 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.47.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.48 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.48.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.49 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.49.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.50 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.50.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.51 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.51.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.52 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.52.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.53 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.53.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.54 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.54.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.55 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.55.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.56 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.56.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.57 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.57.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.58 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.58.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.59 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.59.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.60 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.60.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.61 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.61.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.62 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.62.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.63 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.63.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.64 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.64.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.65 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.65.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.66 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.66.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.67 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.67.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.68 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.68.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.69 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.69.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.70 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.70.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.71 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.71.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.72 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.72.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.73 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.73.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.74 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.74.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.75 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.75.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.76 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.76.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.77 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.77.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.78 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.78.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.79 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.79.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.80 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.80.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.81 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.81.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.82 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.82.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.83 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.83.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.84 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.84.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.85 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.85.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.86 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.86.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.87 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.87.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.88 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.88.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.89 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.89.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.90 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.90.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.91 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.91.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.92 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.92.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.93 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.93.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.94 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.94.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.95 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.95.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.96 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.96.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.97 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.97.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.98 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.98.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.99 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.99.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1.100 **RECHNERISCHES FESTSETZUNGEN**
 1.100.1 **ABWÄGUNG** (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 9 „An der Turnhalle“, 3. Änderung, Vorentwurf Stand: 02.05.2016

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

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 17.05.2016 bis 21.06.2016.

Anregungen und / oder Bedenken gingen nicht ein

5.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung und planungsrelevanter Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

An der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“ wurden insgesamt 31 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 12.05.2016 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 30.06.2016 gem. BauGB § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.

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

- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B – Koordination Bauleitplanung, München
- DB Services Immobilien GmbH Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Ansbach
- Landratsamt Roth
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden gingen keine Einwände, keine abwägungsrelevanten bzw. keine Äußerungen zur Planung ein:¹⁰

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bund Naturschutz, Roth
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger Georg Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- Regierung von Mittelfranken, Ansbach
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum

Insgesamt gingen in diesem Beteiligungsverfahren lediglich klarstellende Hinweise und Anmerkungen zu Ergänzungen der Planung ein, Bedenken oder Einwände gegen die Planung bestanden nicht.

Der **Bayerische Bauernverband** bittet um Beachtung der Erschließbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

Das **Staatliche Bauamt, Nürnberg** weist darauf hin, dass einer Änderung des Bebauungsplanes erst nach Vollzug der Abstufung der ST 2923 bzw. nach Unterzeichnung der entsprechenden Umstufungsvereinbarung zugestimmt werden kann.

Seitens des **Landesamtes für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege)** wurde auf den Art. 7.1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zur Bodendenkmalpflege „Für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe aller Art im Bereich und Nahbereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“ hingewiesen. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.10 sowie auf dem Planplatt unter III Hinweise. Weiter wird der Umgriff des Bodendenkmals im auf dem Planblatt dargestellt.

Von **Seiten des Landratsamtes Roth (Untere Denkmalschutzbehörde)** wurde ebenfalls auf den Art. 7.1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zur Bodendenkmalpflege „Für Baumaßnahmen und Bodeneingriffe aller Art im Bereich und Nahbereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist“ hingewiesen. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 2.10 sowie auf dem Planplatt unter III Hinweise. Weiter wird der Umgriff des Bodendenkmals im auf dem Planblatt dargestellt.

¹⁰ Die Gemeinde Röttenbach geht in diesen Fällen davon aus, dass Einverständnis mit der Planung besteht.

Weiter ist der Wasser- und Abwasserzweckverband einzuschalten um die entsprechenden Anforderungen des **Landratsamtes Roth** zu den **wasserrechtlichen Belangen** bezüglich der Dichtheit von Entwässerungsanlagen nachzuweisen. Ferner ist die Begründung betreffend des Wasserschutzgebietes gemäß den Angaben des Landratsamtes zu aktualisieren.

Zur Absicherung einer unschädlichen Belastung für das Wohnen gegenüber den Verkehrsgeschmmissionen der Röttenbacher Straße wurde vom **Landratsamt Roth Immissionsschutz** gefordert die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachzuweisen und ein entsprechendes Büro zur Erstellung eines Gutachtens einzuschalten.

Da jedoch die Rückstufung der Staatsstraße Bedingung zur Realisierung des Bebauungsplanes ist wurde unter Berücksichtigung dieser Vorgabe eine zusätzliche Stellungnahme vom Landratsamt eingeholt¹¹. Hier wurde insofern die Rückstufung der Staatsstraße berücksichtigt, dass sich hierdurch die bisher errechnete Verkehrslärmbelastung weiter reduzieren würde bzw. sich gegebenenfalls das Thema auch ganz erübrigen könnte¹².

Die Anmerkungen zu der **Erschließung der nördlichen Grundstücke** an die Röttenbacher Straße sind ebenfalls einzuarbeiten und die Begründung um den **Umweltbericht** zu ergänzen.

Bezüglich der **Rückstufung der Staatsstraße** wird die Verwaltung beauftragt dem Landratsamt den aktuellen Verfahrensstand mitzuteilen.

Die **Main-Donau-Netzgesellschaft**, die **Telekom** sowie **das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF)** wiesen auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hin. Weiter wird auf Einbindung bei allen öffentlichen und privaten Planungen gebeten.

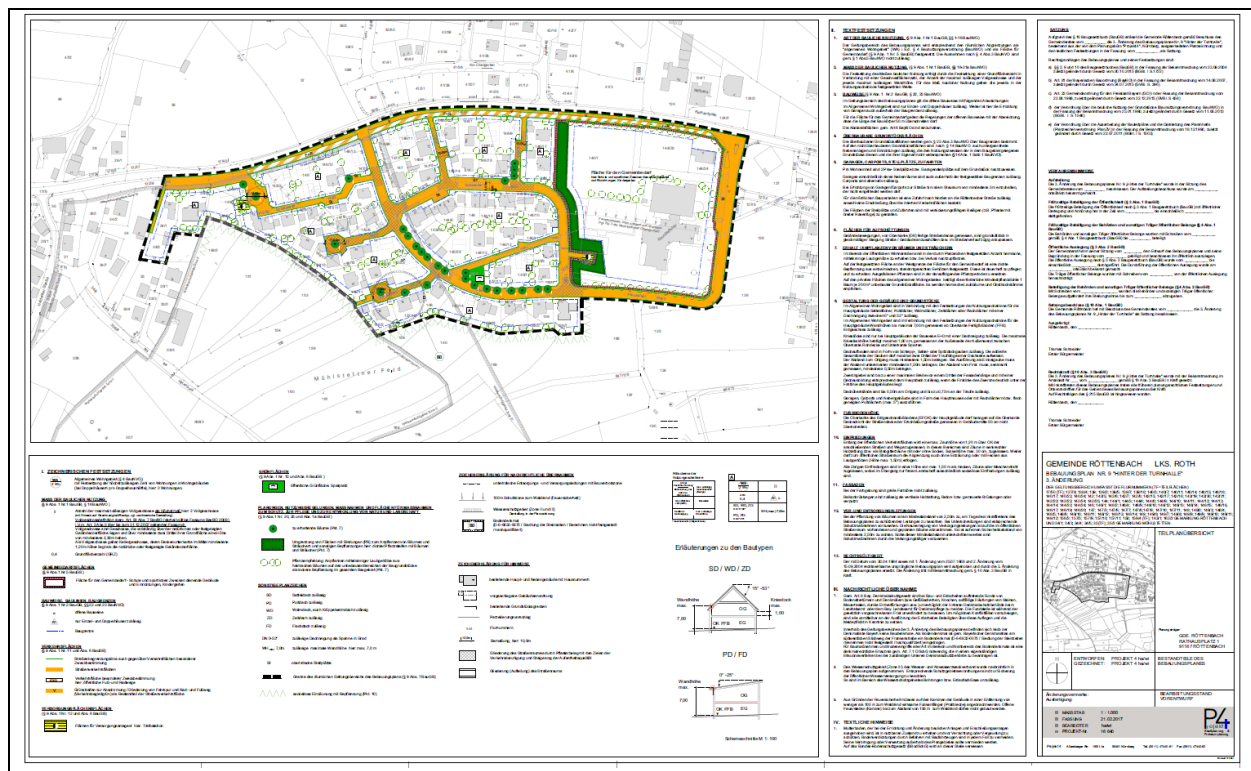
Das **Wasserwirtschaftsamt** bat um Überprüfung der Kapazität des Hochbehälters hinsichtlich einer gesicherten Versorgung mit Frischwasser.

Sämtlichen Hinweisen wurde nachgegangen, die gemachten Angaben wurden sofern nicht bereits enthalten, in die Planung aufgenommen.

Die o.g. Inhalte / Regelungen wurden in der Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 abgewogen. Weiter wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 13.03.2017 der Billigungsbeschluss gefasst und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) beschlossen.

¹¹ Stellungnahme des LRA Roth, Natur- und Immissionsschutz vom 09.02.2017

¹² ...„Bei einer Abstufung der Staatsstraße am Baugebiet auf eine Ortsstraße mit Tempo 30 würde sich die errechnete Verkehrslärmbelastung weiter reduzieren, so dass hier dann insgesamt eine Überarbeitung des Schallschutzgutachtens für die südliche Straßenseite doch sinnvoll wäre. Gegebenenfalls könnte sich dann das Thema auch ganz erübrigen. Der Konflikt Straßenverkehrslärm/ Wohngebiet ist i. d. R. nur bei übergeordneten Straßen wie Staats- und Bundesstraßen und Autobahnen relevant, manchmal auch bei stark befahrenen Kreisstraßen. Wenn aber noch ein Schienenverkehr dazu kommt, ist es natürlich etwas anderes, wobei hier die Bahnstrecke mit einem Abstand von rund 200 m doch schon ziemlich weit weg ist.“



Bebauungsplan Nr. 9 „An der Turnhalle“, 3. Änderung, Entwurf Stand: 13.03.2017

5.3 Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 27.03. 2017 bis 02.05.2017. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. **Änderungen in der Planung bestehen nicht.**

5.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

Es wurden insgesamt 33¹³ planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 27.03.2017 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 10.05.2015 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 Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B Q – Koordination Bauleitplanung, München
- Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- 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

¹³ Bayerisches Landesamt f. Denkmalpflege Nürnberg und München, Deutsche Telekom Nürnberg und Ansbach

- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger Georg Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Regierung von Mittelfranken SG 24, Ansbach
- Stadt Spalt
- Stadt Heideck
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zeckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum

Planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

Die **Deutsche Telekom** bezieht sich auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) abgegebenen Stellungnahmen hin. Weiter wird auf Einbindung bei allen öffentlichen und privaten Planungen gebeten.

Es wird auf die Behandlung der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB verwiesen. Weiter wird die Telekom bei allen öffentlichen und privaten Planungen eingebunden. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

Das **Landratsamt Roth** weist darauf hin, dass der Planung zugestimmt werden kann soweit die in der Begründung dargelegten Änderungen bezüglich der Staatsstraße (Umwidmung als Gemeindestraße mit Tempobeschränkung auf 30 km/h) so umgesetzt werden. Weiter werden Hinweise zum Teilnahmeverfahren und weiteren Verfahren bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes gegeben.

Die ST 2923 wird als Gemeindestraße mit Tempobeschränkung auf 30 km/h abgestuft. Die Hinweise des Landratsamtes zum Teilnahmeverfahren, zum weiteren Verfahren bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes sowie zu den ordnungsgemäßen Ausfertigungen und der Bekanntmachung des Bebauungsplanes werden berücksichtigt. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

Die **Main-Donau-Netzgesellschaft** bittet um Darstellung der 20-kV Freileitungstrasse und deren Baubeschränkungsgebiete im Westen des Bebauungsplanes, um Berücksichtigung der Bewuchsbeschränkungen sowie um Beteiligung bei Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen etc. sowie bei Geländeänderungen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet. Die 20-kV Freileitungstrasse, deren Baubeschränkungsgebiete werden im Planblatt, die damit verbundenen Vorkehrungen in der Begründung dargestellt. Bei Maßnahmen im Baubeschränkungsgebiet wird die Main-Donau Netzgesellschaft zur Prüfung beteiligt.

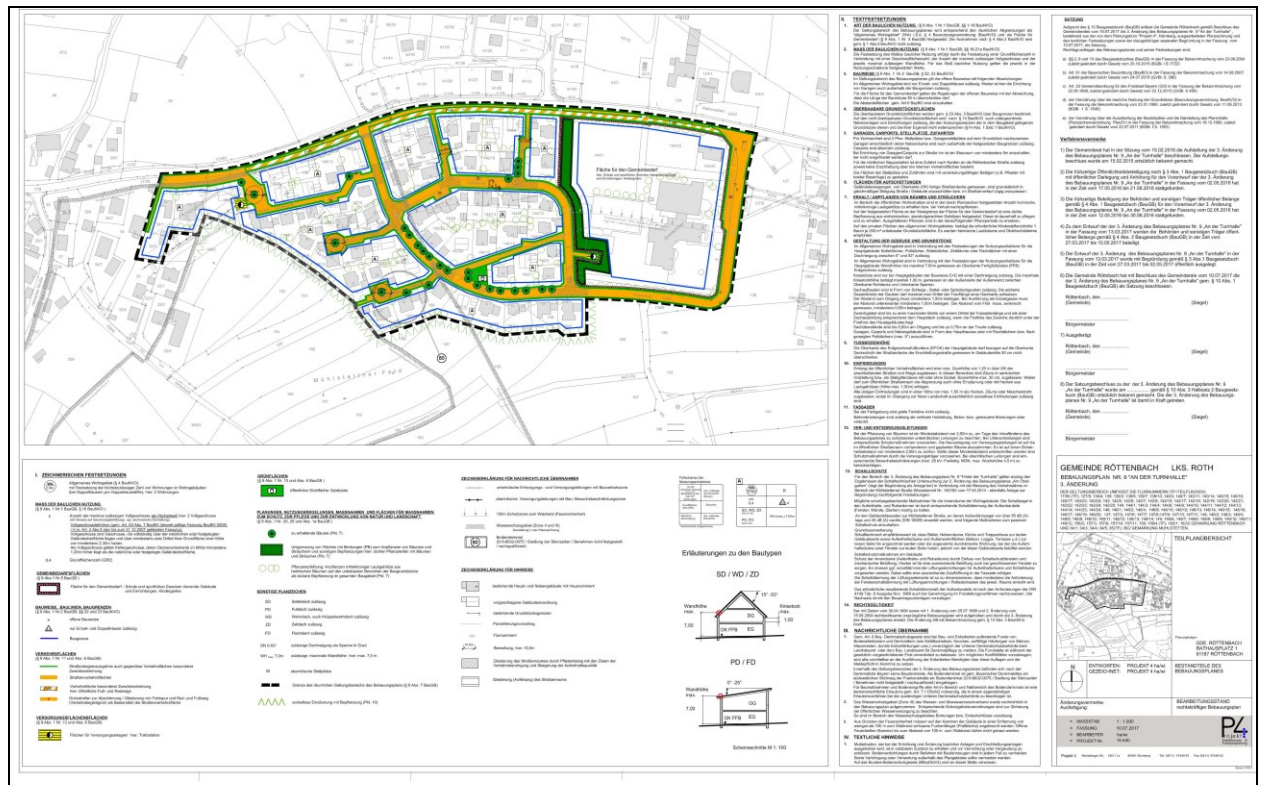
Das **Staatliche Bauamt, Nürnberg** weist darauf hin, dass einer Änderung des Bebauungsplanes erst nach Vollzug der Abstufung der ST 2923 bzw. nach Unterzeichnung der entsprechenden Umstufungsvereinbarung zugestimmt werden kann. Alternativ sind die Anlagen des Staatlichen Bauamtes zu berücksichtigen.

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes erfolgt erst nach Vollzug der Abstufung der ST 2923 bzw. nach Unterzeichnung der entsprechenden Umstufungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt. Die in der Anlage dargestellten Regelungen sind nach Abstufung ohne Relevanz. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

Das **Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg** bat weiterhin um Überprüfung der Kapazität des Hochbehälters hinsichtlich einer gesicherten Versorgung mit Frischwasser. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes wurde an das Fachbüro Kellermann & Engelhardt ITEC GmbH bereits in Auftrag gegeben. Von Versorgungsengpässen ist derzeit nicht auszugehen. *Die endgültigen Untersuchungsergebnisse werden im Rahmen der Behandlung der Beteiligungsergebnisse zur Trägerbeteiligung gem. § 4.2. BauGB behandelt.* Änderungen in der Planung bestehen nicht.

Sämtlichen Hinweisen wurde nachgegangen, die gemachten Angaben wurden sofern nicht bereits enthalten, in der Planung berücksichtigt.

Die o.g. Inhalte / Regelungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.07.2017 abgewogen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „An der Turnhalle“ gem § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9 „An der Turnhalle, 3. Änderung, Stand: 10.07.2017

6 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Turnhalle" besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.07.2017 sowie der hier vorliegenden Begründung.

Röttenbach, den 25.07.2018

Thomas Schneider
Erster Bürgermeister