



Gemeinde Röttenbach

BBP/GOP Nr. 18 „Am Obstgarten“, 3. Änderung

Begründung

Stand 16.09.2019

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



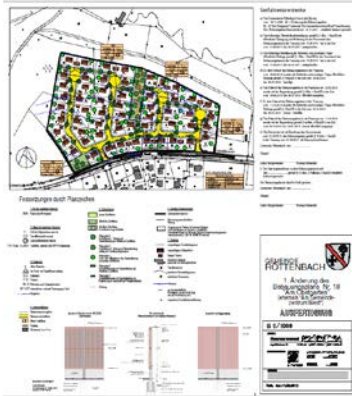
Allersberger Str.185/L1a 90461 Nürnberg
Tel 0911-4744081 Fax 0911-4744082
info@projekt4.net www.projekt4.net

1	Anlass und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Obstgarten“	1
1.1	Anlass der Änderung	1
1.2	Planungserfordernis	2
1.3	Ziele und Leitgedanken	2
1.4	Beschlussfassung	2
2	Bestandsbeschreibung	3
2.1	Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches	3
2.2	Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)	3
2.3	Geländebeschaffenheit / Grünbestand / derzeitige Nutzung	3
2.4	Verkehrsanbindung, Erschließung	4
2.5	Leitungsträger	4
2.6	Emissionen/Immissionen	4
2.7	Kanalbindung, Oberflächenwasser	4
2.8	Wasserversorgung	4
2.9	Abfallentsorgung	4
2.10	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	4
2.11	Belastungen und Bindungen	5
3	Umweltbericht	5
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz“	5
5	Artenschutz	5
6	Planung	6
6.1	Einleitung	6
6.2	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften, Begründung zu den Festsetzungen	6
6.3	Grünordnerische Belange	8
6.4	Belange des Artenschutzes	9
7	Ablauf der Planung	10
7.1	Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)	10
7.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	10
8	Ausfertigung des Bebauungsplanes	13

1 Anlass und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Obstgarten“

1.1 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 18 „Am Obstgarten“ wurde am 22.07.2006 rechtsverbindlich. Im Rahmen der 1. Änderung wurden die Inhalte aktualisiert. Im 2. Änderungsverfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen erweitert.



BBP/GOP Nr. 18, 1. Änderung¹
vom 21.02.2013



BBP/GOP Nr. 18, 2. Änderung²
vom 31.07.2015

Die Inhalte der 1. Änderung entwickeln sich aus der Urfassung. Die 2. Änderung stellt als Erweiterung des Bebauungsplanes jedoch teilweise ergänzende, aktualisierende oder reduzierte Festsetzungen gegenüber der 1. Änderung auf. Der Bebauungsplan ist mit Ausnahme von einem Baugrundstück bereits vollständig bebaut.

Im Rahmen der 3. Änderung werden nun die beiden Planbereiche redaktionell zusammengefasst. Im Rahmen dieser redaktionellen Zusammenfassung sollen die bestehenden Dachformen und Gebäudetypen nun im gesamten Geltungsbereich gelten. Geschossigkeit, Bauweise und gestalterische sowie die grünordnerischen Festsetzungen werden teilweise angepasst bleiben jedoch insgesamt vollinhaltlich bestehen.

Weiter ergeben sich neben einer Anpassung an den Bestand durch die digitale Neufassung des Bebauungsplanes nach Abstufung der Röttenbacher Straße (Staatsstraße) zu einer Gemeindeverbindungsstraße im Rahmen der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt in Röttenbach veränderte Rahmenbedingungen im Süden des Geltungsbereiches. Neben der Herausnahme der Sichtdreiecke³ besteht nun die Möglichkeit durch das Auflösen der Fläche für den Schallschutz bzw. durch die Aufhebung der Bauverbotszonen die Baugrenzen und die Zufahrtssituation in diesem Bereich anzupassen.

Da die Zusammenfassung der Planungsteile in einer einheitlichen Darstellung erfolgen soll, wird eine digitale Neuaufstellung / digitaler Neuaufbau des gesamten Bebauungsplanes auf Grundlage der aktuellen Flurkarte (UTM Koordinaten) notwendig.

Da Grundzüge der Planung durch die redaktionelle Zusammenfassung der bestehenden Planungsinhalte und die Anpassung des Geltungsbereiches an die tatsächliche verkehrsrechtliche Situation nicht betroffen sind wird der Bebauungsplan gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren geändert. Die Voraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren werden insofern erfüllt, dass auch gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten, da die Bebauung bereits realisiert ist und keine weiteren Bauflächen bereitgestellt werden.

¹ Erstellt von Wenzel Architektur, Städtebau, Wertermittlung, Roth und Ermisch und Partner Landschaftsplanung Roth

² Erstellt von VNI, Ingenieurbüro für Tiefbau, Pleinfeld

³ Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 wird gem. § 13 Abs 2 Nr. 1 abgesehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

1.2 Planungserfordernis

Aus der Notwendigkeit der Gemeinde die Inhalte der Bebauungspläne an den aktuellen Stand anzupassen, ergibt sich für die Gemeinde Röttenbach das Erfordernis zur ganzheitlichen Darstellung und einheitlichen Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Obstgarten“ an die Maßstäbe der tatsächlichen Bebauung.

Durch die Rückstufung der Röttenbacher Straße als Gemeindeverbindungsstraße und die digitale Neufassung des Bebauungsplanes auf Basis der UTM-Koordinaten werden neben dem Auflösen von Bauverbotszonen und Flächen für den Schallschutz weiter die Grundstücksgrenzen, Erschließungsanlagen und Gebäudestandorte an den tatsächlichen Bestand angepasst.

1.3 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die bauplanungsrechtlichen, gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ganzheitlich 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. Neben der o.g. ganzheitlichen Darstellung und Formulierung einheitlicher Festsetzungen für den gesamten Bebauungsplan ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- der Beibehalt eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Aktualisierung der bestehenden Bebauung, der Grundstücksparzellierung und des Straßenraumes unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungssituation
- die Aufhebung der eng begrenzten überbaubaren Flächen entlang der Röttenbacher Straße deren Zufahrten
- das Ermöglichen unterschiedlicher Bautypen und Dachformen für den gesamten Bebauungsplan
- die einheitliche Darstellung von grünordnerischen und ökologischen Belangen als grünordnerische Festsetzungen bzw. als Empfehlungen für den gesamten Bebauungsplan
- Das Auflösen der Fläche für den Schallschutz bzw. die Darstellung einer Fläche für den Bau einer Lärmschutzwand, der nicht bestehenden Grünfläche und die Rücknahme der Bauverbotszone sowie der Sichtdreiecke zur Röttenbacher Straße im Süden des Plangebietes

1.4 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 11.02.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 18 „Am Obstgarten“ sowie die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich und werden nicht durchgeführt. Der Beschluss wurde am 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 18 „Am Obstgarten“ in der Fassung vom 08.07.2019 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.07.2019 bis einschl. 23.08.2019 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 18.07.2019. bis 23.08.2019.
- Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 16.09.2019 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 18 „Am Obstgarten“ in der Sitzung des Gemeinderates am als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

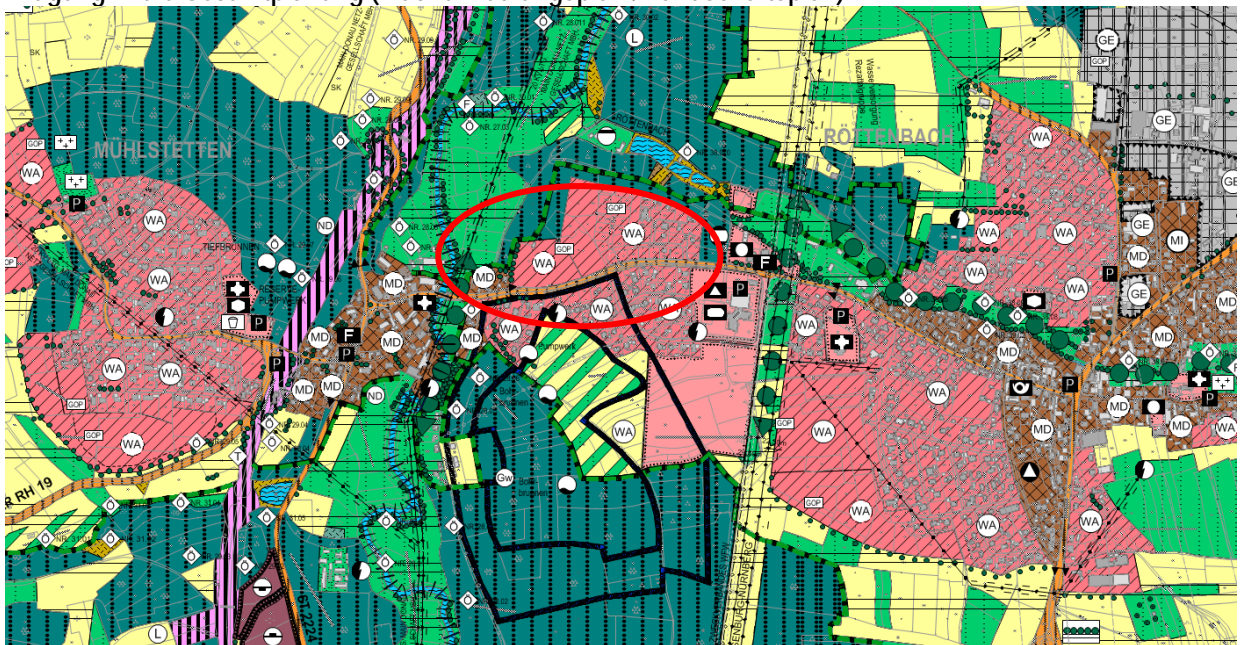
2.1 Lage und Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegt am nordöstlichen Ortsrand von Mühlstetten nördlich der Röttenbacher Straße, die im Zuge der Umgestaltung der ehemaligen Ortsdurchfahrt in Röttenbach zur Gemeindestraße rückgestuft wurde. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Wald an. Im Süden schließt Wohnbebauung an die Röttenbacher Straße an. Im Westen wird der Bebauungsplan durch das Dorfgebiet von Mühlstetten und Wald begrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 (1. und 2. Änderung). Da der gesamte Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. bereits mit Wohngebäuden bebaut ist⁴ wird auf eine weitere Beschreibung im Detail verzichtet. Die Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5,96 ha.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) betroffen: 17/56; 17/57; 36; 36/5; 36/6; 36/7; 36/8; 36/9; 36/10; 36/11; 36/12; 36/13; 36/14; 36/15; 36/16; 36/17; 36/18; 36/19; 36/20; 36/21; 36/22; 36/23; 36/24; 37; 37/2; 37/5; 37/6; 37/7; 37/8; 37/9; 37/10; 37/11; 37/16; 38; 38/1; 38/2; 38/3; 39; 39/2; 39/3; 39/4; 39/7; 39/8; 39/12; 41; 41/8; 41/9; 41/11; 41/12; 41/23; 41/24; 41/25; 41/26; 41/27; 41/28; 41/29; 41/30; 41/31; 41/33; 41/35; 41/36; 41/41; 41/43; 42/5; 42/7; 42/8; 42/9; 42/10; 42/11; 42/16; 42/31; 42/32; 42/33; 42/34; 42/35; 42/36; 42/37; 42/38; 42/40; 42/42; 42/43; 42/44; 42/45; 42/46; 42/47; 42/48; 42/49; 42/51; 42/53; 42/54; 42/55; 42/56; 42/61; 44/3; 44/6; 44/7; 44/8; 44/9; 44/10; 44/11 Gemarkung Mühlstetten.

2.2 Einfügung in die Gesamtplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)



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

2.3 Geländebeschaffenheit / Grünbestand / derzeitige Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches wird bereits als Wohngebiet genutzt. Bezüglich der Topographie fällt das Plangebiet leicht nach Norden ab⁵.

⁴ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausschließlich ein Baugrundstück noch nicht bebaut.

⁵ Im nordöstlichen Bereich besteht die stärkste Hangneigung mit gut 6%.

2.4 Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Plangebiet ist über gestaltete Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen (Mirabellenweg, Quittenweg, Birnenweg, Kirschenweg) und über den Verteiler (Am Obstgarten) mit 2 Anbindungen an die Röttenbacher Straße im Süden des Plangebietes an das Erschließungssystem von Röttenbach angebunden. Alle Stichstraßen sind als Wohnspielstraßen hochwertig gestaltet und über ein Fußwegesystem miteinander vernetzt. Insgesamt scheinen Verkehrsanbindung und Erschließung unproblematisch zu sein.

2.5 Leitungsträger

Im Plangebiet befindet sich keine Trafostation.

Die östlich vom Plangebiet verlaufenden zwei 110-kV –Leitungen und die Fernwasserleitung, wie die westlich verlaufende 20-kV- Leitung wirken sich auf den Geltungsbereich nicht aus.

2.6 Emissionen/Immissionen

Auf das bereits bebaute Plangebiet wirken Verkehrsgeräuschimmissionen von der Röttenbacher Straße, der ca. 200m entfernt verlaufenden Staatsstraße St 2224 (Mühlstraße) und durch die durch Mühlstetten verlaufende ca. 200m entfernte Bahnlinie Treuchtlingen - Nürnberg ein. Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Geräuschimmissionen aus.

Für den östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Urfassung / 1 Änderung) sind unter Berücksichtigung der Herabstufung der Röttenbacher Straße zur Gemeindestraße keine das Wohnen störende Immissionen zu erwarten⁶.

Für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes (Bereich der 2. Änderung) sind aufgrund der östlich verlaufenden Staatsstraße 2224 (Mühlstraße) und der Bahnlinie das Wohnen störende Geräuschimmissionen nicht auszuschließen⁷.

2.7 Kanalanbindung, Oberflächenwasser

Die Gemeinde Röttenbach wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch den ZV Wasser und Abwasserzweckverband Rezattal. Das Abwasser wird seit Dezember 2017 über ein Pumpwerk zur Kläranlage Georgensgmünd übergeleitet und dort vollbiologisch gereinigt.

Die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „erfolgt im Trennsystem und ist an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die Anschlussleitungen und die Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserreinigung wurden entsprechend dimensioniert. Für das Baugebiet "Obstgarten" (bzw. Baugebiet 18) wurde vom Landratsamt Roth mit Zeichen 44-Sdr 6410-1 vom 22.01.2008.eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Vorfluter erteilt. Die bei der Dimensionierung der Regenwasserbehandlung zugrunde gelegten versiegelten Flächen werden durch die geplante bzw. mittlerweile erfolgte Bebauung nicht erreicht. Die westlichen Parzellen werden aus topographischen Gründen zum bestehenden Regen- bzw. Mischwasserkanal in der Röttenbacher Straße entwässert. Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagwasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben“⁸

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. In diesem Zusammenhang wurden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

2.9 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Roth beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindegebiet vorhanden.

2.10 Bauverbotszonen/Freihaltezone

Die Abstandsflächen zu den forstwirtschaftlichen Flächen an der nördlichen, nordwestlichen und östlichen Grenze werden wie in der 1. Und 2. Änderung dargestellt übernommen und somit weiterhin berücksichtigt.

⁶ Vgl. Gutachten LGA, Technische Akustik und Schallschutz, Nürnberg vom 24.03.2006 (liegt der Gemeinde vor)

⁷ Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Obstgarten“ wurden vom Labor für Akustik und Schallschutz beim TÜV Rheinland in Nürnberg die Immissionen aus dem Bereich der Bahnstrecke Nürnberg - Treuchtlingen als auch aus dem Bereich der Mühlstettner Straße (Staatsstraße St 2923) untersucht. Das schalltechnische Gutachten Nr. 21237130-001 vom 23.07.2015 liegt der Gemeinde vor.

⁸ VNI, Ingenieurbüro für Tiefbau, Pleinfeld., 07.2015

Die Bauverbotszone, die bisher dargestellten Sichtdreiecke und die Flächen für den Schallschutz zur Röttenbacher Straße entfallen.

2.11 Belastungen und Bindungen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale finden sich gem. Bayerischer Denkmatalas nicht.⁹

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 nicht erforderlich.

3 Umweltbericht

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. §13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren geändert.

Die Voraussetzungen für eine Änderung im vereinfachten Verfahren werden insofern erfüllt, dass auch gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten, da die Bebauung bereits realisiert ist und keine weiteren Bauflächen bereitgestellt werden.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wie im Rahmen der 2. Änderung (Erweiterung des Geltungsbereiches) bereits die Umweltbelange geprüft wurden. Die Erheblichkeit wurde als insgesamt gering eingestuft¹⁰.

Da die Fläche des Bebauungsplanes bis auf ein Baugrundstück bereits bebaut ist und die wesentlichen umweltrelevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes beibehalten bzw. ergänzt werden, ergeben sich keine erheblichen oder gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzlichen Umweltauswirkungen. Auf die erneute Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ermittlung Ausgleich und Ersatz“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurden für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a(3) BauGB, die der Bebauungsplan Nr. 18 verursachte 14.056 m² Ausgleichsflächen benötigt. Der externe Ausgleich wurde auf den Flächen Flurstück Nr. 790 (Gemarkung Stirn, Markt Pleinfeld), Nr. 917 und 922 (Gemarkung Mühlstetten) festgesetzt und durchgeführt¹¹.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde für den Erweiterungsbereich im nördlichen Teil entlang des bestehenden Eichen-Kiefern-Waldes ein 15m breiter Streifen als Grünfläche, der auch als Baumfallbereich dient, festgelegt. Diese Fläche dient auch als Teil des erforderlichen Ausgleichs für den naturschutzrechtlichen Eingriff dieser Erweiterungsfläche. Weiter wurde kein Ausgleichsbedarf festgestellt.

Bei der Einstufung in ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt für die 3. Änderung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13 a Abs.2 Nr.4 BauGB.

5 Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft ÖFA Schwabach durchgeführt¹².

„Die in der saP empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung wurden in den Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan dahingehend umgesetzt, dass ein 15 m breiter Pufferstreifen, der als Waldsaum ausgebildet wird, festgesetzt wurde und zur Vermeidung von Störungen für den festgestellten Mittelspecht und sonstiger Waldrandbewohner von der Herstellung eines nach Norden führenden Fußweges und eines Trampelpfades im Pufferstreifen abgesehen wurde.

Da das Baugebiet bereits bebaut ist und sich die Änderungen nicht auf artenschutzrelevante Sachverhalte beziehen wird im Rahmen der 3. Änderung von einem weiteren artenschutzrechtlichen Gutachten abgesehen.

⁹ 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.

¹⁰ Die Planunterlagen BBP /GOP 18 (Urfassung, 1. Änderung und 2. Änderung) liegen der Gemeinde vor / legen als Anlage bei.

¹¹ Auf den Satzungstext des Bebauungsplanes Nr. 18 (Urfassung) vom wird verwiesen.

¹² ÖFA Ökologisch- Faunistische Arbeitsgemeinschaft, Schwabach vom 13.04.2015. Die Unterlagen liegen als Anlage 3 der Begründung zur 2. Änderung der Gemeinde vor.

6 Planung

6.1 Einleitung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 18 „Am Obstgarten“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und umfasst den gesamten Geltungsbereich des BBP Nr. 18. In der ca. 5,96 ha große Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Mühlstetten soll neben der digitalen Neufassung (Bestandsanpassung) durch die redaktionelle Anpassung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ein einheitliches und ganzheitliches Planwerk für den gesamten Geltungsbereich geschaffen werden. Weiter wird der Geltungsbereich um die nicht mehr notwendigen Flächen für Sichtdreiecke reduziert. Auswirkungen auf die Inhalte der Planung besitzt die Anpassung des Geltungsbereiches nicht.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, der den Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet darstellt¹³.

Die bestehenden grünordnerischen Belange (hier: der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie die für die Grünordnung relevanten Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung etc.) werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht negativ verändert, sondern durch weitere Festsetzungen (z.B. Ausschluss anorganischer Materialien als Mulch) eher optimiert.

6.2 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 ausgewiesen. Weiter wird in der Ortsrandlage zur Vermeidung einer zusätzlichen Verkehrs- bzw. Lärmbelastung ausschließlich eine Wohnnutzung zugelassen. Nicht zulässig sind daher Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO mit Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Wohnnutzung wie z.B. Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Weiter werden aus dem gleichen Grunde die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind aufgrund der Nähe zum Fränkischen Seenland untergeordnet (in Wohngebäuden) zulässig.

Maß der Baulichen Nutzung:

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 in Verbindung mit der Nutzungsschablone A bzw. eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B festgesetzt. Durch den Beibehalt der Grundflächenzahl von 0,3 wird die Bebauungs- und Versiegelungsintensität nicht erhöht und der bestehende Gebietscharakter gesichert.

Durch die Festsetzung von Bereichen für eine Bebauung mit maximal dreigeschossigen Mehrfamilienwohnanlagen, über Hausgruppen oder Doppelhäusern (Nutzungsschablone B) im nordwestlichen Bereich und nach Osten mit zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern in Verbindung mit einer Reglementierung von max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Nutzungsschablone A) wird eine bauliche Abstufung weiterhin gesichert und der Gebietscharakter einer an den Landschaftsraum angepassten Bebauung erzielt.

Bauweise:

Für den Bereich der Nutzungsschablone A und B gilt weiterhin die im ländlichen Raum ortstypische offene Bauweise. Für den Bereich der Nutzungsschablone A 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.

¹³ Die digitale Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan stellt hier keine Veränderungen dar.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten und zur Verbesserung der Flexibilität einer Bebauung entlang der Röttenbacher Straße weiter gefasst.

Bezüglich der Abstandsflächen wird bei der Ausnutzung der Baugrenzen durch die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO14 eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet.

Bauliche Nebenanlagen:

Nebenanlagen dürfen zur besseren Flexibilität auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Um eine übermäßige Überbauung mit Nebenanlagen zu verhindern werden diese Anlagen jedoch zusammengefasst auf 12 m² Grundfläche begrenzt.

Garagen / Carports / Stellplätze / Zufahrten:

Zur Verbesserung der Flexibilität einer Bebauung im Bestand und auf den noch freien Bauparzellen 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.

Flächen für Aufschüttungen:

Wie bisher werden starke Geländemodellierungen durch die bestehende Topographie und 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°) in Teilbereichen des Bebauungsplanes werden nun in Verbindung mit den in der Nutzungsschablone festgesetzten Gebäudehöhe flächendeckend Gebäudetypen für eine Bebauung zugelassen, die -wie bereits oftmals gebaut- dem Wunsch der Eigentümer nach einer modernen, an die heutigen energetischen Belange ausgerichtete Bebauung genügen.

Zur Minimierung der Fernwirksamkeit wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 11,00 jeweils bezogen auf die Oberkante (OK) des Erdgeschossfußbodens (FFB), festgesetzt. Zur Vermeidung übermäßiger Sockel wird die Fußbodenhöhe mit maximal 0,5 m (gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bezogen auf die Oberkante Deckschicht der Straßendecke der Erschließungsstraße, gemessen von der Gebäudemitte) begrenzt.

Weiter sind zur Erzielung eines harmonischen Gesamteindrucks zusammengebaute Garagen und Nebengebäude in Baustil, Höhe und Dachausbildung gleich zu gestalten bzw. untergeordnete Baukörper dem Hauptbaukörper anzupassen.

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. Aus diesem Grunde werden auch glasierte oder mit einer Schutzschicht versehene (engobierte) Dachziegel ausgeschlossen.

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.

Als Sichtschutz bzw. als Abschirmung zur stärker befahrenen Röttenbacher Straße als Gemeindeverbindungsstraße mit Sammlerfunktion, ist hier die Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen in Form Hecken aus heimischen Laubgehölzen, mit Pflanzen berankten Zäunen, bepflanzten Erdwällen, bepflanzten Steinelementen, berankten Natursteingabionen und berankten Wänden bis zu einer Höhe von max. 2,00 m bezogen auf das bestehenden Gelände zulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Der Abstand zwischen entsprechenden Leitungen und Bäumen zum Schutze der Leitungen wird auf 2,5m festgesetzt und ist bei der Planung von Leitungen zum bestehenden Gehölzbestand wie bei Baumpflanzungen zu bestehenden wie geplanten Leitungen zu berücksichtigen.

Schallschutz:

Für den westlichen Bereich des Bebauungsplanes (Bereich der 2. Änderung) sind aufgrund der östlich verlaufenden Staatsstraße 2224 (Mühlstraße) und der Bahnlinie das Wohnen störende Geräuschimmissionen nicht auszuschließen¹⁴.

Die Problematik wurde bereits in der Begründung zur 2. Änderung formuliert und behält vollinhaltlich Gültigkeit.: „Bezüglich des Verkehrslärms durch die Bahnstrecke können die Orientierungswerte der DIN 18005 auch bei Errichtung einer Schallschutzwand mit 3,8 m Höhe (*entlang der Röttenbacher Straße*) nicht eingehalten werden. Grund hierfür sind die Prognosewerte der DB sowie die topographischen Gegebenheiten. Auch eine noch höhere, in städtebaulicher Hinsicht und in Bezug auf das Landschaftsbild nicht vertretbare Schallschutzwand würde aufgrund der Beugung der Schallwellen keinen Schutz bieten. In Abwägung mit den städtebaulich negativen Auswirkungen und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird weiterhin deshalb auch in diesem Bereich auf eine nahezu unwirksame Schallschutzwand verzichtet.

Dadurch bedingt werden passive Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich, die entsprechend den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden¹⁵:

Die überbaubaren Flächen in diesem Bereich werden entsprechend gekennzeichnet.

Durch die Herabstufung der Röttenbacher Straße (ehem. Staatsstraße St 2923) zur Gemeindestraße wird die Gesamtsituation des auf das Plangebiet einwirkenden Lärms insgesamt verbessert. Die vorgenannte Lärmschutzwand ist obsolet. Die in der 2. Änderung für den östlichen Teilbereich formulierten Festsetzungen zum Schallschutz werden jedoch durch die Lärmproblematik Bahnlinie aufrechterhalten. Damit ergeben sich gegenüber der bestehenden Situation keine negativen schalltechnischen Auswirkungen.

6.3 Grünordnerische Belange

Das Plangebiet ist durchgrünt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hier insbesondere die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit und werden durch die Festsetzungen zur Grünordnung konkretisiert bzw. ergänzt.

Auf Grund der redaktionellen Konkretisierung bzw. Ergänzung der Festsetzungen der Urfassung sowie der 1. und 2. Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Auch besteht keine über die bereits im bestehenden Bebauungsplan geregelte Flächeninanspruchnahme.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden zur Gestaltung der Außenanlagen und der Baukörper folgende Maßnahmen festgesetzt¹⁶:

Pflanzung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Im Bereich des **öffentlichen Straßenraums** sind zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie zur Gliederung des Straßenraumes heimische mittelkronige und großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste „Baumstandorte im Bereich der Erschließungsstraßen“ in der angegebenen Qualität und Größe im Bereich der Erschließungsstraßen“ zu pflanzen. Ausgefallenen Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Um eine artgerechte Gehölzentwicklung zu gewährleisten, sind für die Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung offene Baumscheiben von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mindestens 12 m³ pro Baum vorzusehen¹⁷. Weiter sind aus gestalterischen, ökologischen wie auch aus mikroklimatischen Gründen die Baumscheiben mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen.

Insgesamt richten sich die Grundstückszufahrten nach den festgelegten Grundstücksabsenkungen und Baumstandorten. In Bezug zu einer größtmöglichen Flexibilität bei der Realisierung der Wohnbauflächen dürfen die

¹⁴ Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Obstgarten“ wurden vom Labor für Akustik und Schallschutz beim TÜV Rheinland in Nürnberg die Immissionen aus dem Bereich der Bahnstrecke Nürnberg - Treuchtlingen als auch aus dem Bereich der Mühlstettner Straße (Staatsstraße St 2923) untersucht. Das schalltechnische Gutachten Nr. 21237130-001 vom 23.07.2015 liegt der Gemeinde vor.

¹⁵ Aus Begründung zur 2. Änderung BBP/GOP Nr. 18, VNI, Ingenieurbüro für Tiefbau, Pleinfeld., 07.2015

¹⁶ Da die grünordnerischen Belange im Rahmen der 3. Änderung für das gesamte Plangebiet Gültigkeit erlangen werden sie nachfolgend erläutert.

¹⁷ siehe RAS-LP - Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege.

festgelegten Baumstandorte, sofern die Zufahrt zu den Grundstücken unzumutbar erschwert würde, ausnahmsweise verschoben werden.

Auch im Bereich **der öffentlichen Grünfläche** sind zur Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Situation heimische mittelkronige und großkronige Bäume gemäß der Pflanzliste „Baumstandorte im Bereich der öffentlichen Grünfläche“ sowie heimische Sträucher zur Anlage von 3-4 m breiten Heckenstreifen gemäß der Pflanzliste „Strauchpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche“ in der angegebenen Qualität und Größe zu pflanzen.

Durch die Pflanzmaßnahmen werden Straßenräume mit einem hohen Anteil an begrünten Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern geschaffen, die gemeinsam mit der öffentlichen Grünfläche zu einer hohen Eingrünung des Plangebietes beitragen. Durch die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten entstehen Grünstrukturen, die mittelfristig Funktionen für den Arten- und Biotopschutz übernehmen werden.

Um eine hochwertige landschaftsgerechte und wirksame Durchgrünung des Wohnquartiers auch auf den privaten Baugrundstücken zu erreichen wird auf den **privaten Flächen** je angefangenen 200 m² nicht bebaubarer Fläche die Pflanzung eines heimischen Baumes (Laubbäume und Obsthochstämme) als Hochstamm 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm und die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Bereiche des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Neben den Baumpflanzungen werden heimische Sträucher und Ranker empfohlen, die in den entsprechenden Qualitäten gepflanzt, sich positiv auf den Natur- und Artenschutz sowie auf das Landschaftsbild auswirken. Die Gestaltung ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrages darzustellen. Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude, zu erfolgen.

Ebenso gehören **begrünte Ortsränder** zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Begrünte Ortsränder bilden so eine qualitative und quantitative Verzahnung der bebauten Ortsstrukturen mit den sie umgebenden Landschaftsstrukturen. Im Plangebiet wurden Flächen zur **Entwicklung eines Waldsaumes** durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes aufgewertet. Die hier festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden durch entsprechende Darstellungen auf dem Planblatt (Darstellung der Initialpflanzung und des Pflanzschemata) sowie einer entsprechenden Gehölzliste konkretisiert. und nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Alle Pflanzmaßnahmen tragen zudem zu einem Ausgleich der Beeinträchtigung von Lokalklima und Lufthygiene bei. Insbesondere der hohe Baumanteil übernimmt durch sein klimawirksames Grünvolumen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die mittel- bis langfristig zunimmt. Auf das Mikroklima wirken sich darüber hinaus auch die Strauchpflanzungen und die vertikalen Begrünungen aus.

Ausschluss von anorganischen Materialien außerhalb von Wegen und Zufahrten

Neben mikroklimatischen Aspekten wird auch aus Gründen der Biodiversität die Verwendung von anorganischen Materialien (z.B. Marmorkies, Granitsplitt etc.) zur Flächengestaltung außerhalb von Wegen und Zufahrten ausgeschlossen.

Verringerung / Minimierung der Flächenversiegelung

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der inneren verkehrlichen Erschließung im Plangebiet unvermeidlich. Möglichkeiten zur Verminderung von Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt bestehen insbesondere im Bereich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten ohne Belastung.

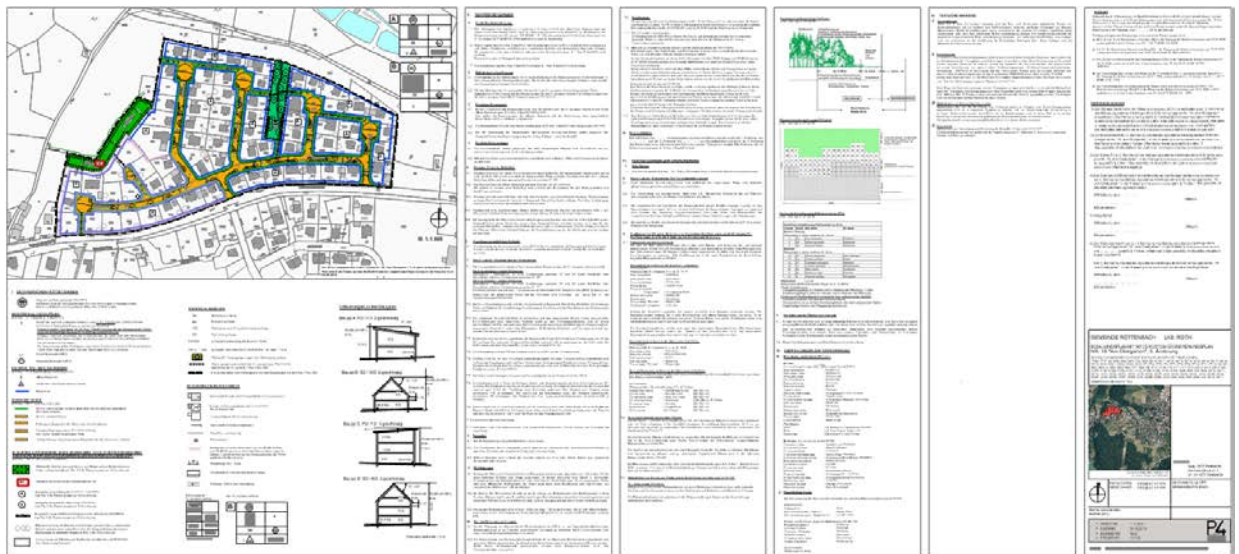
Hierzu werden zur Minimierung einer Flächenversiegelung un- oder teilversiegelnde Beläge festgesetzt. Die gewählten Materialien führen zu einer Teilversiegelung der relevanten Flächen.

6.4 Belange des Artenschutzes

Da das Baugebiet bereits bebaut ist und sich die Änderungen nicht auf artenschutzrelevante Sachverhalte beziehen wird im Rahmen der 3. Änderung von einem weiteren artenschutzrechtlichen Gutachten abgesehen.

Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe auf dem noch nicht bebauten Baugrundstück wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar erfolgen darf.

7 Ablauf der Planung



Bebauungsplan Nr. 18 „Am Obstgarten, 3. Änderung, Entwurf Stand: 08.07.2019

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.07. 2019 bis 23.08.2019 Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein.
Änderungen in der Planung bestehen nicht.

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

Es wurden insgesamt 34 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 10.07.2019 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 23.08.2019 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt für Ernährung, 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
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Ansbach
- 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
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach

- Regierung von Mittelfranken SG 24, Ansbach
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Stadt Spalt
- Stadt Heideck
- TenneT TSO GmbH
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zeckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum

Planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, Nürnberg
- Landratsamt Roth
- Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

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

Das **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach** weist darauf hin, dass Teile der Umfangsgrenze des Bebauungsplangebietes noch nicht vollständig abgemarkt sind und hier nur ungenaue Koordinaten vorliegen. Es wird empfohlen vor Detailabsteckungen diese Grenzen vom ADBV Schwabach feststellen zu lassen. Es handelt sich hierbei um die Grenze zwischen den Flurstücken 36 und 44. Hierfür ist ein Vermessungsantrag notwendig. Weiter wird eine digitale Veröffentlichung des Bebauungsplanes empfohlen und um Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern gebeten.

Die Aussagen des ADBV werden zur Kenntnis genommen. Der fehlende Grenzpunkt am Waldsaum wirkt sich auf die Aktualisierung des Bebauungsplanes nicht aus. Straßennamen und Hausnummern sind bereits vergeben. Weiter wird der Bebauungsplan digital veröffentlicht. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Die **Deutsche Telekom** und die **Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg** weisen auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen hin. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an den Verkehrswegen im Planungsgebiet bzw. die Planung weiterer Maßnahmen bestehen nicht. Die Leitungsträger werden auch weiterhin frühzeitig beteiligt.

Von **Seiten des Landratsamtes Roth** wurde darauf hingewiesen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht die unzulässige Freizeitnutzung im südlichen Bereich des festgesetzten Waldsaumes M1 umgehend zu untersagen und das Grundstück zu räumen ist. Der Waldsaum wurde als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, aber auch um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden festgesetzt.

Weiter wird die Umsetzung der Initialpflanzung für den Waldsaum im Herbst / Winter 2019/2020 und deren Meldung an das Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster gefordert (der Eingriff ist bereits erfolgt).

Um Umsetzung der vorgenannten Punkte und um Mitteilung wird gebeten.

Die bestehende Festsetzung des Waldsaumes als Ausgleich für Natur und Landschaft wurde bereits gesichert und die angesprochene Freizeitnutzung¹⁸ untersagt. Die Gemeinde wird die Nutzung sofort konsequent untersagen und den Waldsaum als Ausgleichsfläche sichern. Die Initialpflanzung des Waldsaumes erfolgte bereits 2018. Die Vervollständigung wird im Herbst / Winter 2019/2020 umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird an das Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

Die angesprochenen Sachverhalte zum Vollzug der bereits bestehenden Planung werden somit berücksichtigt und umgesetzt. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

¹⁸ Der Bereich wird trotz Untersagung von Privatpersonen als Grillplatz genutzt.

Weiter wird von Seiten des Landratsamtes auf die Berücksichtigung der aktuellen Änderungen des BauGB durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben bzw. durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt hingewiesen und nach Satzungsbeschluss um Vorlage der entsprechenden Unterlagen und Nachweise in der gewünschten Anzahl gebeten. **Die dargestellten Anregungen werden berücksichtigt.**

Das **Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg** weist in Bezug zur Wasserversorgung darauf hin, dass 2018 die genehmigte Jahreswassermenge des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Rezattal von 300.000m³ pro Jahr überschritten wurde und die Versorgungssicherheit regelmäßig durch den Versorger zu überprüfen ist. Weiter wird festgestellt das „kein Notverbund mit einem benachbarten Versorger besteht und das gemäß der Veröffentlichung „Wasserversorgungsbilanz Mittelfranken“ durch die Regierung von Mittelfranken die Versorgungssicherheit eingeschränkt ist“. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ursache des „einmaligen“ überhöhten Wasserverbrauchs waren insbesondere der Leitungsbau in der Rother Straße, ein größerer Rohrbruch über Monate in der Mühlstettener Straße sowie anlagenspezifische eigene Wasserverbräuche¹⁹.

Die Überschreitung stellt sich als einmaliges Ereignis dar und steht in keinem Bezug zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18. Da im Rahmen der Aktualisierung des hier behandelten Bebauungsplanes kein weiteres Baurecht und somit kein weiterer Versorgungsbedarf an Wasser geschaffen wird besteht hier keine besondere Planungsrelevanz. Änderungen in der Planung bestehen nicht.

Die o.g. Inhalte / Regelungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.09.2019 abgewogen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Obstgarten“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.



Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 18 „Am Obstgarten“, 3. Änderung, Stand: 16.09.2019

¹⁹ „Die verkaufte Wassermenge belief sich 2018 auf 182.266 m³, die Abgabe ans Verteilernetz 282.134 m³. Gleichzeitig gab es einen Wasserverlust von 99.868 m³. Dieser enorme Wasserverlust hat verschiedene Gründe: Insbesondere ist hierbei zu erwähnen der Leitungsbau in der Rother / Weißenburger Straße, größerer Rohrbruch über Monate in der Mühlstettener Straße sowie die anlagenspezifischen eigenen Wasserverbräuche (Saugbehälter reinigen, Spülwasser, Leitung spülen, Schiebtausch etc.)“ Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Rezattal, Röttenbach 08.2019.

8 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Am Obstgarten" , besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.09.2019 sowie der hier vorliegenden Begründung.

Röttenbach, den

Thomas Schneider
Bürgermeister