

# Gemeinde Röttenbach - Einbeziehungssatzung

FLURSTÜCK NR. 310/TEILFLÄCHE AN DER PLEINFELDER STRASSE - MÜHLSTETTEN

---

Begründung

*Stand 11.10.2021*

---

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass der Planung/ Planungserfordernis	2
1.2	Voraussetzungen	2
1.3	Lage und Geltungsbereich des Flurstückes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Bestandes</b>	<b>3</b>
2.1	Nutzung, Gestalt, Grün, Topographie	3
2.2	Naturgefahren, Alllasten	6
2.3	Verkehr/ Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Bauverbotszonen/Freihaltezonen	6
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Darstellung der Festsetzungen	7
<b>4</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Ablauf der Planung</b>	<b>8</b>
6.1	Aufstellungsbeschluss	8
6.2	Beteiligungsverfahren	8
6.2.1	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	8
6.2.2	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	9
6.2.3	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13
6.2.4	Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	13
6.2.5	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB)	18
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	<b>19</b>
7.1	Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise für Bauleitpläne bzw. Satzungen	19

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis

Die Gemeinde Röttenbach möchte auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für Flurstück Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - im Ortsteil Mühlstetten die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage, angrenzend an die bestehende Bebauung in Mühlstetten ermöglichen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

### 1.2 Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind hier:

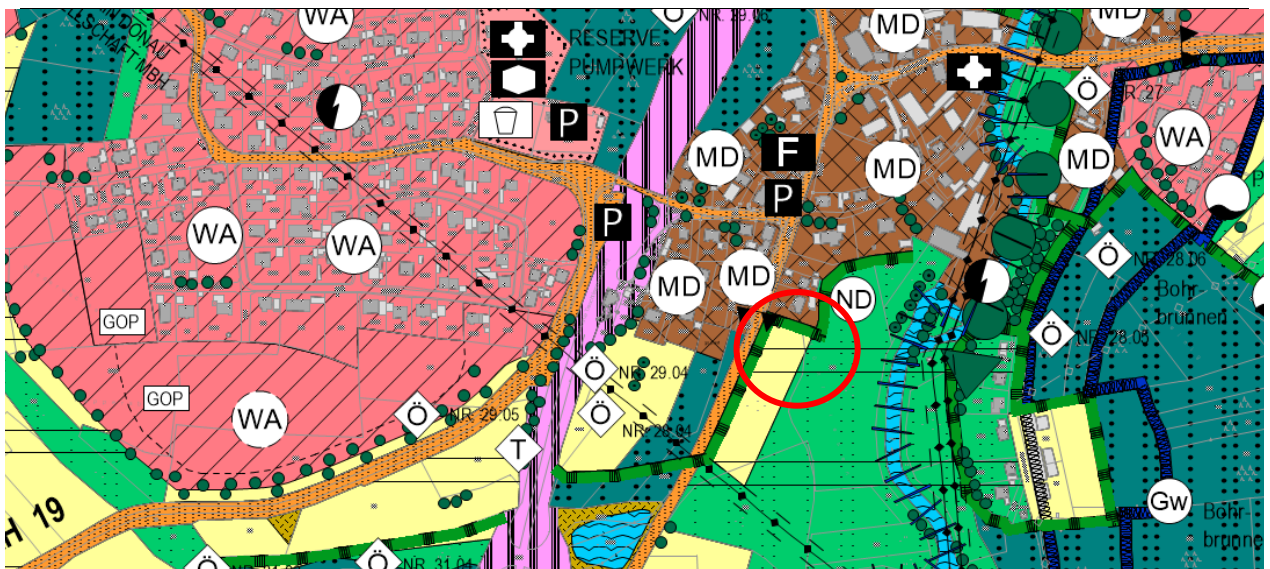
- die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den bebauten Ortsteil (das Bauvorhaben muss sich in die nähere Umgebung des Baugrundstücks einfügen)
- die bestehende Bebauung / Nutzung prägt die eingezogene Fläche
- eine geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gewährleistet
- es besteht kein Vorhaben das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt
- es bestehen keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 6 BauGB).

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

Die Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer 310, Gemarkung Mühlstetten hat eine Größe von ca. 940 m<sup>2</sup> und befindet sich östlich der Pleinfelder Straße im Südosten des Ortsteils Mühlstetten. Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für die Landwirtschaft im Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die bestehenden angrenzenden Siedlungsflächen sind als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Weitere Planungsaussagen werden für den Geltungsbereich nicht getroffen.

Durch die redaktionelle Anpassung des rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Erweiterung des Dorfgebietes) ist eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB) weiterhin gegeben. Die Anpassung erfolgt redaktionell im Zuge der nächsten Änderung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Röttenbach



## 2 Beschreibung des Bestandes

### 2.1 Nutzung, Gestalt, Grün, Topographie

Die Fläche schließt unmittelbar südlich angrenzend an eine i.d.R. zweigeschossige Wohnbebauung an. Die benachbarten Gebäude verfügen meist über Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 45°. Nach Osten wird die Bebauung durch einen Heckensaum mit heimischen Baumbestand und weiter durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Nach Süden grenzt unmittelbar die Feldflur an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist mit den üblichen Staub- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen.



Luftbildauschnitt und Lage der Einziehungssatzung " (Quelle Gemeinde Röttenbach 12.2020)



geplante Baufläche von Südwesten





geplante Baufläche nach Norden mit angrenzendem Grünbestand

Das geplante Baugrundstück befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes<sup>1</sup>. Weiter wird der Bereich im Westen durch ein Fauna-Flora-Habitat (FFH) Gebiet begrenzt<sup>2</sup>. Das Grundstück fällt von Westen nach Osten leicht ab.

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Gehölze. Im östlichen Anschluss, außerhalb des Geltungsbereiches grenzt in einem Abstand von ca. 8 m zur östlichen Grenze der überbaubaren Fläche der Einbeziehungssatzung eine Gehölzstruktur aus Hecken und Laubgehölzen an. Diese wird durch eine Bebauung nicht tangiert.



geplante Baufläche nach Norden mit angrenzendem Grünbestand

---

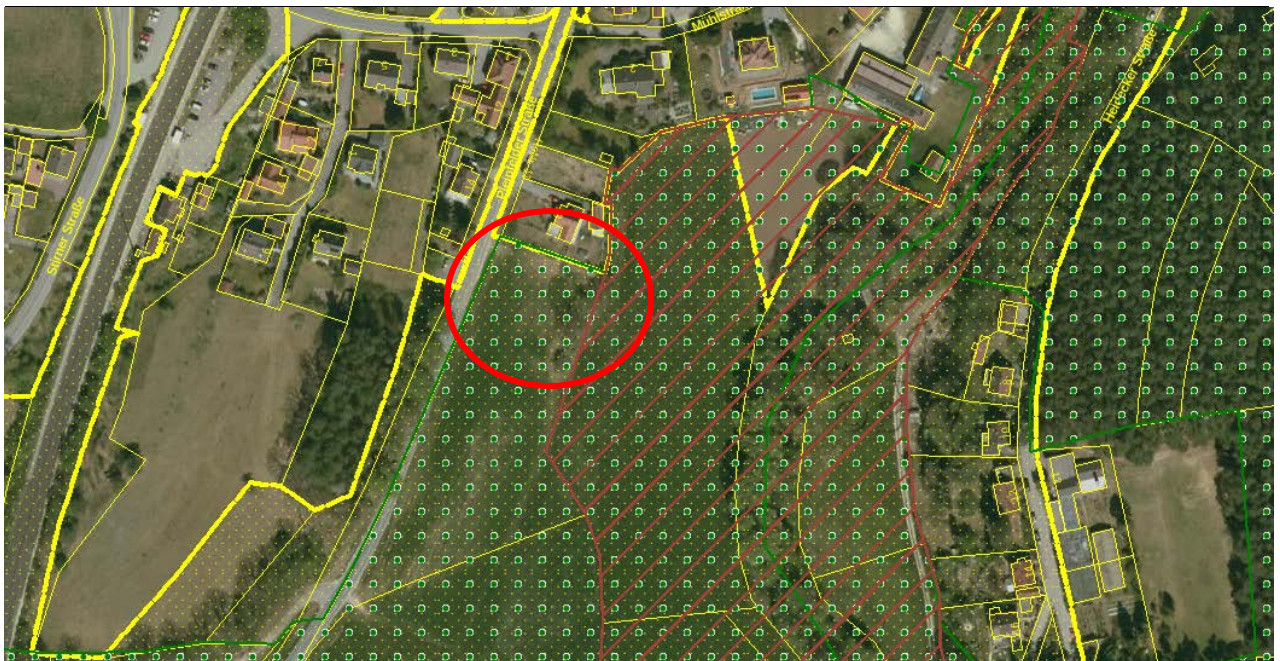
<sup>1</sup> Ein Verfahren zur Änderung des Verlaufes des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht veranlasst. Der Verlauf des Landschaftsschutzgebietes wird im Rahmen der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit angepasst.

<sup>2</sup> Flora-Fauna-Habitat Gebiet (Schutzgebiet des Naturschutzes) hier: Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat.





angrenzende Gehölzstruktur



Luftbildausschnitt mit Landschaftsschutz- (grün) und FFH-Gebiet (rot) Quelle: BayernAtlas 12.2020



Gemäß der fachlichen Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde sollte sich das Wohnhaus mit Garten möglichst an der Straße orientieren<sup>3</sup>. Die südliche Grenze des Baugrundstückes sollte sich an dem gegenüber liegenden Containerplatz orientieren. Der Gehölzbestand im Osten ist zu erhalten.

Das am Ortsrand liegende Baugrundstück besitzt durch die umliegenden Grünstrukturen lediglich eine geringe Fernwirksamkeit.



Ortseingang von Nordosten

## 2.2 Naturgefahren, Altlasten

Das Plangebiet befindet sich gem. BayernAtlas 12.2020 außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereichen. Auch andere Gefahrenhinweise sind nicht bekannt.

Kenntnisse über Altlasten bzw. Bombenfunde liegen der Gemeinde nicht vor.

## 2.3 Verkehr/ Erschließung

Bei dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine durch die Pleinfelder Straße (Staatsstraße St 2224) gut angebundene Fläche.

Da sich die Zufahrt zum vorgesehenen Grundstück außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt befindet, gelten gemäß Art. 23 Abs.1 BayStrWG neben dem Bauverbot entlang der Fahrbahn, dass hier für Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt einzuholen ist.

Auch wird „durch die Herstellung der Zufahrt Straßengrund über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen. Die Zufahrt zur Staatsstraße gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung“. Eine Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. nach Abstimmung auf Antrag einer Sondernutzungserlaubnis beim Staatlichen Bauamt Nürnberg einzuholen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Pleinfelder Straße ist auf kurzem Wege möglich. Die Erschließung ist sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen kann unter Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung mit der TRENOG auf dem Grundstück versickert bzw. in einer Zisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.

## 2.5 Bauverbotszonen/Freihaltezonen

Die Abstandsflächen (Bauverbotszone 20 m) zur Staatsstraße St2224 sowie die Abstände zu den landwirtschaftlichen Flächen sind zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Auf die Stellungnahme der UNB Roth vom 08.12.2020 wird verwiesen. (Nach Aussage des LRA Roth vom 08.12.2020 sollte das Bauvorhaben möglichst nahe an der Straße platziert werden. Lt. Staatl. Bauamt ist eine Abweichung von den Vorschriften in Mühlstetten nicht möglich. Nach erneuter Rückfrage beim LRA am 28.06.2021 kann das Vorhaben entsprechend den Vorgaben verschoben werden). Angaben der Gemeinde im Rahmen der Behördenbeteiligung.

### 3 Planung

#### 3.1 **Darstellung der Festsetzungen**

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird ein bisheriges Außenbereichsgrundstück als Innenbereichsfläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses festgesetzt. Die Festsetzungen für die Fläche leiten sich aus dem direkten städtebaulichen Umfeld ab. Die Einbeziehungssatzung führt in begrenztem Umfang Flächen einer Bebauung zu und nutzt im Sinne einer schonenden Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung, in offener Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad festgelegt. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (z.B. Gartengerätehäuschen) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis einer Gesamtfläche von zusammengerechnet 20 qm zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur insofern erfolgen, dass eine harmonische Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild gewährleistet wird. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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

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

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

Weiter ist die Anbauverbotszone von 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu berücksichtigen und für Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt einzuholen.

#### 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die einbezogene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise für Bauleitpläne bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegt als Anlage bei.

##### Zusammenfassend wird festgestellt:

Es wird für die Wohnbebauung eine maximal zulässige GRZ von 0,3 ermöglicht. Weiter wird mit den Vermeidungsmaßnahmen wie die die Minimierung der Versiegelung, der Vermeidung anorganischer Materialien zur Oberflächengestaltung, der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen in den Zufahrtsbereichen und Stellplätzen, der Begrünung von Flachdächern, der Anlage einer mindestens zweireihigen Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur landschaftlichen Einbindung, der Verwendung heimischer Gehölze bei gärtnerischer Gestaltung der unbebauten Bereiche und der Regenwassersammlung / Nutzung mittels einer Regenwasserzisterne insgesamt der Eingriff weitestgehend minimiert. Der Nachweis dieser Maßnahmen erfolgt durch die Vorlage eines Freiflächengehaltungsplanes gemeinsam mit dem Bauantrag. Die Gemeinde Röttenbach geht davon aus, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.



5 **Umweltbericht**

Durch die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße in die bebaute Ortslage von Mühlstetten sind keine relevanten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser; Boden; Klima und Luft; Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung sowie Kultur und sonstige Sachgüter zu erwarten. Es ergeben sich keine gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzlichen relevanten negativen Umweltauswirkungen, da durch die unter Punkt 4 genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Erheblichkeit auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Wechselwirkungen zwischen dem Baugrundstück und den angrenzenden Flächen sind als nicht relevant zu bezeichnen. Auch die Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der Ressource Fläche sind bei einer GRZ von 0,3 und einer Grundstücksgröße von ca. 940 m<sup>2</sup> als gering einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt. Insgesamt kann von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Ein externer Ausgleich ist im Hinblick auf die Eingriffsregelung nicht erforderlich.

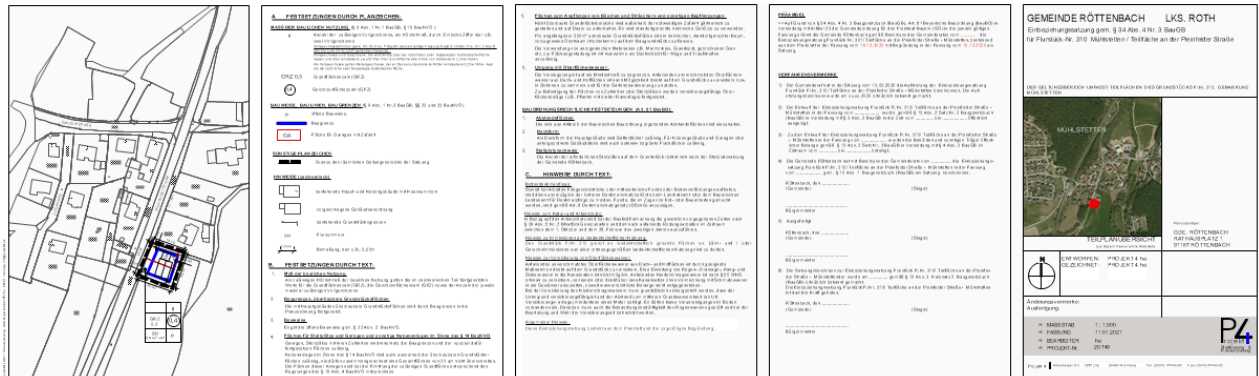
6 **Ablauf der Planung**

6.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Flurstück Nr. 310/ Teilfläche an der Pleinfelder Straße - Mühlstetten gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 **Beteiligungsverfahren**

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 6 BauGB).



Planblatt Einbeziehungssatzung Stand 14.01.2021

In der Sitzung am 08.02.2021 hat der Gemeinderat Röttenbach den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und die Auslegung bzw. Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach den §§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) beschlossen.

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

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurde eine öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 durchgeführt. Die Unterlagen waren im Zeitraum vom 22.02.2021 bis 24.03.2021 öffentlich ausgelegt.

Anregungen und Einwendungen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger gingen nicht ein.

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

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 im Zeitraum vom 12.02.2021 bis 24.03.2021.

Es wurden insgesamt 35 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden an der Planung beteiligt.

### Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerischer Bauernverband, Roth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ – Bauleitplanung, München
- DB AG, Nürnberg
- Bayernwerk, Net GmbH Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Ansbach
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Höhere Landesplanung, Ansbach
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger G. Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Main-Donau Netzgesellschaft, Nürnberg
- Markt Pleinfeld
- N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg VGN,
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

### Hinweise und planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth** weist darauf hin, dass auf den Erhalt des Dorfgemeinschaftscharakters zu achten und mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

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

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



Das **Staatliche Bauamt, Nürnberg** stimmt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu wenn nachfolgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden. Neben der Darstellung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Planung ist die Anbauverbotszone von 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen. Weiter ist „für Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt einzuholen“.

Auch wird „durch die Herstellung der Zufahrt Straßengrund über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen. Die Zufahrt zur Staatsstraße gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung“. Eine Erteilung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. nach Abstimmung auf Antrag einer Sondernutzungserlaubnis beim Staatlichen Bauamt Nürnberg.

Neben der Forderung nach Darstellung der entsprechenden Sichtdreiecke und die textliche Übernahme der dazugehörigen Bestimmungen wird von Seiten des Bauamtes festgestellt, dass von ihrer Seite als Baulastträger der Staatsstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen, für die Erschließung der Grundstückes sowie für Schäden die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen trägt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit der Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt wird. Demnach darf kein Wasser und Abwasser dem Straßenkörper zugeleitet werden. Auch das Oberflächenwasser der Zufahrt muss zuverlässig abgeleitet werden.

Abschließend wird um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses gebeten.

**Die Anregungen des Staatlichen Bauamtes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planung wurde entsprechend geändert, Sichtdreiecke, Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbotszone wurden zeichnerisch dargestellt und die textlichen Inhalte nachrichtlich übernommen. Die überbaubare Fläche wurde angepasst. Alle weiteren Regelungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.**

**Durch die Erweiterung des Grundstückes nach Osten und der Verlagerung der überbaubaren Fläche zur Gewährleistung der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2224 sind Grundzüge der Planung betroffen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.**

Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg** bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftliche Bedenken gegenüber der Planung. Das Wasserwirtschaftsamt erinnert jedoch in seiner Stellungnahme vom 23.03.2021, an die grundsätzliche Situation im Gemeindegebiet, die zu berücksichtigen ist.

Das Wasserwirtschaftsamt weist hier auf eine eingeschränkte Versorgungssicherheit mit Trinkwasser hin und verweist auf eine wesentliche Überschreitung der Trinkwassermenge im Jahr 2018 sowie auf das Fehlen eines Notverbundes mit einem benachbartem Wasserversorger. Aus diesem Grunde soll die Versorgungssicherheit vom Wasser- und Abwasserzweckverband regelmäßig geprüft und gewährleistet werden.

Es wird dringend empfohlen, „die Gesamtsituation in der Wasserversorgung auf das heute übliche Versorgungsniveau zu heben“.

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

**Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (Abwasserbeseitigung) bzw. nicht mehr akut (Wasserversorgung 2018). Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung.**

Von Seiten des **Landratsamtes Roth** stehen keine grundsätzlichen öffentlichen Belange der Planungsabsicht der Gemeinde entgegen. Der Einbeziehungssatzung in den Innenbereich i.S. d. § 34 BauGB kann hier noch zugestimmt werden, wenn folgende Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

„Das Bauvorhaben ist zwingend nach Süden zur freien Landschaft durch Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke in das Landschaftsbild einzubinden. Aus fachlicher Sicht muss diese Eingrünung mit in die Satzung aufgenommen werden, damit eine Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt werden kann“.

Weiter werden Aussagen zur Geländeregulierung und Eingrünung bzgl. der Einbindung in das Landschaftsbild empfohlen und bzgl. der Nutzung von Niederschlagswasser die Verwendung von Zisternen unter Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung mit der TRENG gewünscht.

**Die Anlage einer zweireihigen Hecke an der südlichen Grenze des Plangebietes wird berücksichtigt. Die Pflanzung wird in den Festsetzungen und der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise für Bauleitpläne bzw. Satzungen und in der Begründung dargestellt und erläutert. Als weitere Maßnahmen, auch bzgl. der Einbindung in das Landschaftsbild, wurden die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Bereiche, die Festsetzung zur Pflanzung von heimischem Gehölzen und die Festsetzungen zur Anzahl der heimischen Bäume eingeplant. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur insofern erfolgen, dass eine harmonische Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild gewährleistet wird. Eine Konkretisierung erfolgt hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Nutzung von Niederschlagswasser durch Verwendung von Zisternen bzw. eine Versickerung unter Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NwFreiV) in Verbindung mit der TRENG wird ebenfalls berücksichtigt. Die Begründung und der entsprechende Hinweis auf dem Planblatt werden ergänzt. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.**

Die **Regierung von Mittelfranken** nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu den überörtlich raumbedeutsamen Belangen der Raumordnung und Landesplanung Stellung. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Kapitel 3.2 „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.

Die Regierung von Mittelfranken weist in diesem Rahmen auf die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und „auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen“ hin.

„Somit stehen dem Vorhaben das Ziel 3.2 LEP entgegen“. Aus diesem Grund werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht gegen das Vorhaben erhoben.

Weiter wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und angrenzend an das FFH-Gebiet „Gewässerverbund schwäbische und fränkische Rezat“ hingewiesen.

**Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Antragsteller ist in Mühlstetten aufgewachsen und möchte dort bauen. Alternative Bauoptionen bestehen für den Bauwerber nicht. Die 2017 im Rahmen der Fortschreibung des FNP/LP erstellte Potential- und Bedarfsanalyse besitzt nach wie vor Gültigkeit. Eine erneute Bedarfs und Potentialanalyse wird von Seiten der Gemeinde als nicht notwendig erachtet, da Wohnungsdruck, Marktsituation und Bedarf nicht nachgelassen, sondern sich eher verschärft haben. Verfügbare Potentiale an Bauflächen für Wohngebäude finden sich in der Gemeinde Röttenbach nach wie vor nicht.**

Die Einwendungen der höheren Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch die Weiterführung der Einbeziehungssatzung höher gewichtet, da aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche (eine Bauparzelle mit ca. 940 m<sup>2</sup>) und der o.g. Zielsetzung der Bereitstellung von Bauoptionen für die heimische Bevölkerung bei fehlenden verfügbaren Potentialen, die im LEP Kap. 3.2 formulierte Ausnahme hier greift und der Nachweis bereits erbracht wurde.

Der Hinweis dass, das Plangebiet sich im Landschaftsschutzgebiet befindet und an das FFH-Gebiet „Gewässerverbund schwäbische und fränkische Rezat“ angrenzt wird bei der Planung bereits berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Der **Planungsverband Region Nürnberg** weist auf die bestehenden negativen regionalplanerischen Stellungnahmen zum Umfang der insgesamt dargestellten Wohnbauflächen im Zuge der FNP- Fortschreibung hin. Der dargestellte Flächenumfang wird weiterhin als überdimensioniert erachtet und ein Zielverstoß gegen das Ziel 3.2 des LEP (vorrangig Flächenpotenziale zur Innenentwicklung zu nutzen) gesehen. Von Seiten des Planungsverbandes erscheint „eine komplette Nichtverfügbarkeit sämtlicher im Zuge der FNP-Gesamtfortschreibung dargestellten Bauflächen aus regionalplanerischer Sicht nicht plausibel“ und fordert einen Beleg der bestehenden Situation. Hierzu wird



auf wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarf neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07.01.2020 verwiesen.

Weiter wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und angrenzend an das FFH-Gebiet „Gewässerverbund schwäbische und fränkische Rezat“ hingewiesen und ein Widerspruch zu den Zielen 7.1.3.5 des Regionalplans der Region Nürnberg festgestellt „wonach bestehende Landschaftsschutzgebiete langfristig in ihrem Bestand gesichert werden sollen sowie das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten, erhalten und gepflegt werden soll“. Eine entsprechende (Beteiligung) positive Stellungnahme der naturschutzfachlichen Stellen wird als erforderlich erachtet.

Die genannten Stellungnahmen des Planungsverbandes wurden im Zuge der FNP-Fortschreibung behandelt und abgewogen. Die Dimensionierung der Wohnbauflächen wurde am 01.06.2017 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit Bescheid durch das Landratsamt Roth bestätigt. Der FNP ist somit wirksam. Die gewünschte deutliche Flächenreduzierung im Gemeindegebiet ist aus Sicht der Gemeinde Röttenbach unbegründet und auch nicht Bestand, der hier vorliegenden Einbeziehungssatzung.

Auch ein Zielverstoß gegen das Ziel 3.2 des LEP ist nicht gegeben, da keine Potenziale zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Potenzial- und Bedarfsanalyse 2017 hat nachgewiesen, dass keine nennenswerten Flächen mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Die genannte Auslegungshilfe liegt der Verwaltung der Gemeinde Röttenbach vor. Die gewünschte erneute Bedarfs und Potentialanalyse wird von Seiten der Gemeinde als nicht notwendig erachtet, da Wohnungsdruck, Marktsituation und Bedarf nicht nachgelassen haben.

Ein Widerspruch bzgl. der Ziele 7.1.3.5 des Regionalplanes wird nicht gesehen. Festsetzungen zur Begrünung, Bepflanzung und Bewässerung sowie Regelungen zur Geländemodellierung erfolgen in Absprache mit den entsprechenden Stellen beim Landratsamt Roth. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen hierzu keine Bedenken.

Insgesamt werden die Einwendungen des Planungsverbandes zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch die Weiterführung der Einbeziehungssatzung höher gewichtet, da aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche (eine Bauparzelle mit ca. 940 m²) und fehlender verfügbarer Potentiale, die im LEP Kap. 3.2 formulierten Ausnahme hier greift und der Nachweis bereits erbracht wurde.

Die Inhalte / Regelungen des Entwurfes der Einbeziehungssatzung wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.07.2021 abschließend gebilligt Durch die Erweiterung des Grundstückes nach Osten und der Verlagerung der überbaubaren Fläche zur Gewährleistung der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2224 sind Grundzüge der Planung betroffen.

Die Verfahrensschritte des Beteiligungsverfahrens nach den §§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) erfolgen erneut.



Planblatt Einbeziehungssatzung Stand 12.07.2021

### 6.2.3 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 durchgeführt. Die Unterlagen waren im Zeitraum vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

**Anregungen gingen nicht ein. Änderungen in der Planung bestehen nicht.**

### 6.2.4 Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)

Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 im Zeitraum vom 23.07.2021 bis 03.09.2021.

Es wurden insgesamt 35 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden an der Planung beteiligt.

**Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:**

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

**Hinweise und planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:**

Der **Bayerische Bauernverband, Roth** weist auf die Notwendigkeit einer weiterhin uneingeschränkten Nutzung und Zugänglichkeit der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen hin. Weiter wird um den sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen gebeten und der Zugriff bei einem etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich „zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit den Landwirten)“ gewünscht. Für entsprechende Beratungsleistungen steht die Bayerische KulturLand-



Stiftung in München zur Verfügung. Ansonsten wird zur Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen darauf hingewiesen, dass Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen sind, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht in Anspruch genommen werden, eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen weiterhin möglich bleibt oder anstelle der Ausweisung der Fläche ein Ausgleich in Geld erfolgen kann.

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

Die **Deutsche Telekom** weist auf ihr Schreiben 22.02.2021 und hier auf Vorkehrungen bzw. Schutzabstände für Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen sowie auf einen ungehinderten Zugang zu ihren Anlagen hin. Weiter wird um frühzeitige Beteiligung bei Baumaßnahmen gebeten. Auch wird darum gebeten, dass Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet sind. Weiter wird die Anpassung neuer Verkehrswege an bestehende Telekommunikationslinien gewünscht sowie die Erforderlichkeit der Verlegung weiterer TK-Linien zur Versorgung des Planbereichs mit entsprechender Infrastruktur festgestellt.

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

Das **Staatliche Bauamt, Nürnberg** stimmt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu wenn nachfolgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden. Neben der Darstellung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Planung ist die Anbauverbotszone von 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen. Weiter ist „für Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt einzuholen“.

Auch wird „durch die Herstellung der Zufahrt Straßengrund über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen. Die Zufahrt zur Staatsstraße gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung“. Eine Erteilung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. nach Abstimmung auf Antrag einer Sondernutzungserlaubnis beim Staatlichen Bauamt Nürnberg.

Neben der Forderung nach Darstellung der entsprechenden Sichtdreiecke und die textliche Übernahme der dazugehörigen Bestimmungen wird von Seiten des Bauamtes festgestellt, dass von ihrer Seite als Baulastträger der Staatsstraße keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen, für die Erschließung der Grundstückes sowie für Schäden die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen trägt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit der Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt wird. Demnach darf kein Wasser und Abwasser dem Straßenkörper zugeleitet werden. Auch das Oberflächenwasser der Zufahrt muss zuverlässig abgeleitet werden.

Abschließend wird um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses gebeten.

**Die Anregungen des Staatlichen Bauamtes wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Planung wurde entsprechend geändert, Sichtdreiecke, Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbotszone wurden zeichnerisch dargestellt und die textlichen Inhalte nachrichtlich übernommen. Die überbaubare Fläche wurde angepasst. Alle weiteren Regelungen wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.**

Das **Landratsamt Roth** weist auf die Stellungnahme vom März 2021 hin. „Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Unsere Anregungen im vorhergehenden Verfahrensschritt wurden dabei überwiegend berücksichtigt“ Von Seiten der **Unteren Naturschutzbehörde** wird weiter festgestellt dass, „das geplante Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereiches der Rechtsverordnung des Landkreises Roth über den Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth – „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Regnitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG-West) zur Ausführung gelangen soll“.

Folgender Aspekt in Bezug zu den naturschutzfachlichen Belangen ist hierbei noch zu berücksichtigen: „Nach § 4 Abs.1 Nr. 1 LSGVO bedarf der Erlaubnis, wer im Landschaftsschutzgebiet bauliche Anlagen errichtet. Die Erlaubnis

kann für das einzelne Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden, wenn wie in der Satzung vorgegeben entlang der Südseite eine 2-reihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen erfolgt. Diese ist mit dem Bauantrag in einem vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. (Hinweis: Diese Erlaubnis wird gemäß Art 18 Abs. 1 BayNatSchG, §4 Abs.5 LSGVO durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Gestattung darf aber nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der nach der Schutzverordnung erforderlichen Gestattung vorliegen und die nach Naturschutzrecht zuständige Behörde ihr Einvernehmen erklärt).“

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festlegung einer zweireihigen Heckenpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen an der Südseite des Baugrundstückes ist bereits Bestandteil der Einbeziehungssatzung. Die Satzung wird um die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes ergänzt und in der Begründung zur Einbeziehungssatzung erläutert. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Die **Regierung von Mittelfranken** nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu den überörtlich raumbedeutsamen Belangen der Raumordnung und Landesplanung Stellung und verweist auf die im Verfahren nach §4 Abs. 2 BauGB erhobenen Einwendungen. Die Stellungnahme vom 24.03.2021 wird aufrechterhalten.

*Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu den überörtlich raumbedeutsamen Belangen der Raumordnung und Landesplanung Stellung. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Kapitel 3.2 „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.*

*Die Regierung von Mittelfranken weist in diesem Rahmen auf die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und „auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen“ hin.*

*„Somit stehen dem Vorhaben das Ziel 3.2 LEP entgegen“. Aus diesem Grund werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht gegen das Vorhaben erhoben.*

*Weiter wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und angrenzend an das FFH-Gebiet „Gewässerverbund schwäbische und fränkische Rezat“ hingewiesen.*

*Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Antragsteller ist in Mühlstetten aufgewachsen und möchte dort bauen. Alternative Bebauungsoptionen bestehen für den Bauwerber nicht. Die 2017 im Rahmen der Fortschreibung des FNP/LP erstellte Potential- und Bedarfsanalyse besitzt nach wie vor Gültigkeit. Eine erneute Bedarfs und Potentialanalyse wird von Seiten der Gemeinde als nicht notwendig erachtet, da Wohnungsdruck, Marktsituation und Bedarf nicht nachgelassen, sondern sich eher verschärft haben. Verfügbare Potentiale an Bauflächen für Wohngebäude finden sich in der Gemeinde Röttenbach nach wie vor nicht.*

*Die Einwendungen der höheren Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch die Weiterführung der Einbeziehungssatzung höher gewichtet, da aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche (eine Bauparzelle mit ca. 940 m<sup>2</sup>) und der o.g. Zielsetzung der Bereitstellung von Bebauungsoptionen für die heimische Bevölkerung bei fehlenden verfügbaren Potentialen, die im LEP Kap. 3.2 formulierte Ausnahme hier greift und der Nachweis bereits erbracht wurde.*

*Der Hinweis dass, das Plangebiet sich im Landschaftsschutzgebiet befindet und an das FFH-Gebiet „Gewässerverbund schwäbische und fränkische Rezat“ angrenzt wird bei der Planung bereits berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.*

Die Stellungnahme vom 24.03.2021 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.07.2021 vollumfänglich behandelt. Auf die Ergebnisse der Abwägung – in der Begründung umfassend dargestellt - wird verwiesen. Weiter wird nochmals darauf verwiesen, dass gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Kapitel 3.2 „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gemäß Begründung zu (Z) 3.2. LEP müssen die vorhandenen und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“.

Aus Sicht der Gemeinde ist ein überörtlich raumbedeutsamer Bezug zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung durch die o.g. Planung schwer nachzuvollziehen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Antragsteller ist in Mühlstetten aufgewachsen und möchte dort bauen. Alternative Bebauungsoptionen bestehen für den Bauwerber nicht. Auch unter Berücksichtigung der überörtlich-raumbedeutsamen Zielsetzungen bleibt festzustellen. Dass die 2017 im Rahmen der Fortschreibung des FNP/LP erstellte



Potential- und Bedarfsanalyse nach wie vor Gültigkeit besitzt. Verfügbare Potentiale an Bauflächen für Wohngebäude finden sich in der Gemeinde Röttenbach nach wie vor nicht.

Die Einwendungen der höheren Landesplanung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch die Weiterführung der Einbeziehungssatzung höher gewichtet, da aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche (eine Bauparzelle mit ca. 940 m<sup>2</sup>, GRZ 0,3) und der o.g. Zielsetzung der Bereitstellung von Bebauungsoptionen für die heimische Bevölkerung bei fehlenden verfügbaren Potentialen und angepasster Bebauung, die im LEP Kap. 3.2 formulierte Ausnahme hier greift und der Nachweis bereits erbracht wurde. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Der Planungsverband Region Mittelfranken verweist auf eine regionalplanerische Stellungnahme (vom 12.02.2020) die vollumfänglich aufrechterhalten wird und weist nochmals darauf hin, dass „die vorgenommene Abwägung eines raumordnerischen Ziels rechtlich unzulässig ist (vgl. Art 3 BayLplG) und im Widerspruch zu § 1.4 BauGB steht, wonach Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Der attestierte Zielverstoß ist in der kommunalen Abwägung nicht zugänglich“.

Weiter wird nochmals festgestellt, dass sämtliche freien im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu den Innenentwicklungspotenzialen gemäß Landesentwicklungsprogramm gehören und vorrangig zu nutzen sind. „Sollten sämtliche dieser Potenziale dauerhaft nicht verfügbar sein (was angesichts der nicht lange zurückliegenden Gesamtfortschreibung des FNP nicht plausibel erscheint) so sind Flächenreduzierungen angezeigt, falls an anderer Stelle weitere Flächen dargestellt werden sollen“ Hierzu wird die hier vorliegende Einbeziehungssatzung und eine Bebauungsplanänderung (BBP Nr. 6, 1. Änderung) herangezogen. „Ansonsten ist ein Zielverstoß gegen 3.2 (Z) und 1.2.1 (Z) des LEP zu konstatieren....“

Es ist keine Stellungnahme vom 12.02.2020 bekannt. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgte erst in der Gemeinderatssitzung am 10.03.2020. Ein Bezug kann nicht hergestellt werden. Zu dieser Planung wurde von Seiten des Planungsverbandes am 24.03.2021 Stellung bezogen. Die (wohl hier gemeinte) Stellungnahme des Planungsverbandes vom 24.03.2021 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.07.2021 vollumfänglich behandelt. Auf die Ergebnisse der Abwägung – in der Begründung umfassend dargestellt - wird verwiesen.

Der Planungsverband Region Nürnberg weist auf die bestehenden negativen regionalplanerischen Stellungnahmen zum Umfang der insgesamt dargestellten Wohnbauflächen im Zuge der FNP- Fortschreibung hin. Der dargestellte Flächenumfang wird weiterhin als überdimensioniert erachtet und ein Zielverstoß gegen das Ziel 3.2 des LEP (vorrangig Flächenpotenziale zur Innenentwicklung zu nutzen) gesehen. Von Seiten des Planungsverbandes erscheint „eine komplette Nichtverfügbarkeit sämtlicher im Zuge der FNP-Gesamtfortschreibung dargestellten Bauflächen aus regionalplanerischer Sicht nicht plausibel“ und fordert einen Beleg der bestehenden Situation. Hierzu wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarf neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07.01.2020 verwiesen.

Weiter wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und angrenzend an das FFH-Gebiet „Gewässerverbund schwäbische und fränkische Rezat“ hingewiesen und ein Widerspruch zu den Zielen 7.1.3.5 des Regionalplans der Region Nürnberg festgestellt „wonach bestehende Landschaftsschutzgebiete langfristig in ihrem Bestand gesichert werden sollen sowie das Europäische Lebensraumnetz Natura 2000, bestehend aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Vogelschutzgebieten, erhalten und gepflegt werden soll“. Eine entsprechende (Beteiligung) positive Stellungnahme der naturschutzfachlichen Stellen wird als erforderlich erachtet.

Die genannten Stellungnahmen des Planungsverbandes wurden im Zuge der FNP-Fortschreibung behandelt und abgewogen. Die Dimensionierung der Wohnbauflächen wurde am 01.06.2017 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit Bescheid durch das Landratsamt Roth bestätigt. Der FNP ist somit wirksam. Die gewünschte deutliche Flächenreduzierung im Gemeindegebiet ist aus Sicht der Gemeinde Röttenbach unbegründet und auch nicht Bestand, der hier vorliegenden Einbeziehungssatzung.

Auch ein Zielverstoß gegen das Ziel 3.2 des LEP ist nicht gegeben, da keine Potenziale zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Potenzial- und Bedarfsanalyse 2017 hat nachgewiesen, dass keine nennenswerten Flächen mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Die genannte Auslegungshilfe liegt der Verwaltung der Gemeinde Röttenbach vor. Die gewünschte erneute Bedarfs und Potentialanalyse wird von Seiten der Gemeinde als nicht notwendig erachtet, da Wohnungsdruck, Marktsituation und Bedarf nicht nachgelassen haben.

Ein Widerspruch bzgl. der Ziele 7.1.3.5 des Regionalplanes wird nicht gesehen. Festsetzungen zur Begrünung, Bepflanzung und Bewässerung sowie Regelungen zur Geländemodellierung erfolgen in Absprache mit den entsprechenden Stellen beim Landratsamt Roth. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen hierzu keine Bedenken.

Insgesamt werden die Einwendungen des Planungsverbandes zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird jedoch die Weiterführung der Einbeziehungssatzung höher gewichtet, da aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche (eine Bauparzelle mit ca. 940 m<sup>2</sup>) und fehlender verfügbarer Potentiale, die im LEP Kap. 3.2 formulierten Ausnahme hier greift und der Nachweis bereits erbracht wurde.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Bereitstellung eines Baugrundstückes zum Bau eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bestehende Bebauung. Der Bauwerber ist in Mühlstetten aufgewachsen und möchte dort bauen. Alternative Bebauungsoptionen bestehen für ihn nicht. Die Gemeinde Röttenbach unterstützt nach Berücksichtigung aller planungsrelevanten Belange angemessene und an den Bestand angepasste Bauanfragen von Einheimischen, die in der Heimatgemeinde weiter wohnen möchten. Auch ist aus Sicht der Gemeinde durch die o.g. Planung einer Einbeziehungssatzung für ein Einfamilienhaus (wie durch die Erweiterung um eine Bauparzelle in Oberbreitenlohe) – also bei Realisierung von 2 Einfamilienhäusern auf ortsüblichen Grundstücken für Einheimische, die weiter in ihren Dorf wohnen möchten - ein überörtlich raumbedeutsamer Bezug zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung der Region Nürnberg, der eine Flächenreduzierung im wirksamen Flächennutzungsplan auslöst, nicht gegeben. Die diesbezüglichen Aussagen des Planungsverbandes sind für die Gemeinde Röttenbach nicht nachvollziehbar.

Auch wird ein Zielverstoß gegen das Ziel 3.2 des LEP von Seiten der Gemeinde nicht gesehen, da keine Potenziale zur Innenentwicklung (im gesamten Gemeindegebiet) zur Verfügung stehen. Die Potenzial- und Bedarfsanalyse 2017 hat nachgewiesen, dass keine nennenswerten Flächen mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Das Baugebiet am Lerchenfeld ist vollständig realisiert, weitere Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Die Einwendungen des Planungsverbandes Region Nürnberg werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung wird die Weiterführung der Einbeziehungssatzung höher gewichtet, da aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Geringfügigkeit der Fläche (hier eine Bauparzelle mit ca. 940 m<sup>2</sup>, GRZ 0,3) und der o.g. Zielsetzung der Bereitstellung von Bebauungsoptionen für die heimische Bevölkerung bei fehlenden verfügbaren Potentialen und einer angepasster Bebauung, die im LEP Kap. 3.2 formulierte Ausnahme greift und der Nachweis bereits erbracht wurde. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.



6.2.5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB)

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 11.10.2021 wurde die Einbeziehungssatzung Flurstück Nr. 310/ Mühlstetten Teilfläche an der Pleinfelder Straße in der Sitzung des Gemeinderates am 11.10.2021 als Satzung beschlossen.

Planblatt Einbeziehungssatzung zum Satzungsbeschluss, Stand 11.10.2021

Röttenbach, den 11.10.2021

Thomas Schneider  
BÜRGERMEISTER

(Siegel)

7 **Anlagen**

7.1 **Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise für Bauleitpläne bzw. Satzungen**

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise für Bauleitpläne bzw. Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB			
0.	<b>Planungsvoraussetzungen</b>		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).	Satzung nach § 34 (4) BauGB mit integr. Grünordnung <b>X ja</b> nein	
1.	<b>Vorhabenstyp</b>		
1.1	Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?	<b>X ja</b> nein Art des Vorhabens: Einbeziehungssatzung für ein Wohngebäude	
1.2	Maß der baulichen Nutzung. Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<b>X ja</b> nein	
2.	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang <sup>4</sup> ). • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a Bay NatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- oder Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	<b>X ja</b> nein  Keine Flächen nach den Listen 1b und 1c Das Gebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Nach Absprache mit der UNB des Landratsamtes Roth ist eine Herausnahme der Fläche der Einbeziehungssatzung nicht notwendig. Gesetzlich geschützte Biotop- oder Lebensstätten oder Waldflächen sind nicht betroffen.	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	<b>X ja</b> nein Art der Maßnahmen: Festsetzung einer minimalen Versiegelung, gärtnerische Gestaltung, Verwendung heimischer Laubgehölze und Obstbäume, Dachbegrünung, Verbot von anorganischen Materialien zur Flächengestaltung	
3.	<b>Schutzgut Boden</b>		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<b>X ja</b> nein Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ auf 0,3; Festsetzung sickerfähiger Beläge, extensive Begrünung von Flachdächern	
4.	<b>Schutzgut Wasser</b>		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X ja    nein	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X ja    nein	

<sup>4</sup> Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasser-durchlässige Beläge	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: wasserdurchlässige Beläge bei Zufahrten o-der Stellplätzen, Zisternen, Versickerung auf dem Grundstück	
5.	<b>Schutzgut Luft/ Klima</b>		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschnei-sen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluft-schneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maß-geblich beeinträchtigt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  Es liegt keine Beeinträchtigung vor	
6.	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Land-schaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistori-sche bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Ka-pelle o a.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksich-tigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  Es liegt keine Beeinträchtigung vor	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maß-nahmen vorgesehen (z. B Ausbildung eines grünen Ortsran-des. vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Verwendung heimischer Laubgehölze und Obstbäume je 200 m <sup>2</sup> nicht bebauter Grund-stücksfläche. Eine harmonische Einbindung des Baukör-pers in das Landschaftsbild ist zu gewährleis-ten. Anlage einer mindestens 2-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen entlang der südlichen Grundstücksgrenze.	
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf			