



AELF-RW · Johann-Strauß-Straße 1 · 91154 Roth

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Herrn Christian Klos
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 08.08.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-RW-L2.2-4612-23-4-2

Name
C. Schwab / H. Kleemann

Telefon
09171 842-1023

Roth-Weißenburg i.Bay., 21.08.2024

**Bebauungsplan Raitenbuch Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“
Gemeinde Raitenbuch, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen:

Bereich Landwirtschaft:

Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Raitenbuch Nr. 8 für das allgemeine Wohnbaugebiet „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ der Gemeinde Raitenbuch umfasst die Flurnummer 206/2 und Teilflächen der Flurnummern 204/1, 205/1, 207 und 214 jeweils in der Gemarkung Raitenbuch. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,22 ha. Der überwiegende Teil der einbezogenen Flächen wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Bei der Bodenart handelt es sich um einen Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 49 bis 52 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 37 bis 43 Wertpunkten angegeben; sie liegen leicht über dem Durchschnitt des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen.

Kompensationsbedarf/Ausgleichsmaßnahmen:

Laut den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan entfällt die formelle Eingriffsregelung. Ausgleichsmaßnahmen sind somit für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) hat ergeben, dass keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Landwirtschaftliche Betriebe/ Tierhaltung

Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind im näheren Umkreis (< 100 m) zum Planungsgebiet nicht vorhanden.

Seite 1 von 2

Hinweise Landwirtschaft

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt an. Erfreulicherweise wird in der Satzung i.d.F. vom 23.07.2024 unter Punkt 4.6 „Landwirtschaftliche Emissionen“ auf das Auftreten von Emissionen und Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Lärm, Staub und Geruch hingewiesen.

In der Satzung vom 23.07.2024 ist die Textpassage unter Punkt 4.6 folgendermaßen zu ändern:

„Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.“

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zur Randeingrünung eine Heckenanpflanzung geplant. Dabei ist der gesetzliche Grenzabstand zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten, ebenso sind überhängende Äste, die in das landwirtschaftliche Grundstück ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.

Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet, ist darauf zu achten, dass für die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungerschwernisse entstehen: Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gegeben sein.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Raitenbuch Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ der Gemeinde Raitenbuch keine Bedenken, wenn die o.g. Hinweise und Anmerkungen beachtet werden.

Bereich Forsten:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Schwab
Landwirtschaftsoberinspektor



ALE Mittelfranken • Postfach 6 19 • 91511 Ansbach

E-Mail
Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Christian Klos
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
ck/gj PN 23-001, 08.08.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
ALE-MFR-A-7500-162-3-2

Name
Uwe Soldner

Telefon
0981 591-299

Ansbach, 13.08.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB,
Bebauungsplan Raitenbuch Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“,
Gemeinde Raitenbuch, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ der Gemeinde Raitenbuch keine fachlichen Bedenken.

Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.

Im Osten angrenzend an das geplante Baugebiet ist die Ortsstraße Flst. 214, Gemarkung Raitenbuch „Eckerleinstraße“, in das Verfahren „Ländliches Kernwegenetz Rezattal-Jura“ einbezogen. Sofern die bestehenden Grundstücksgrenzen zur Zufahrtsstraße unverändert beibehalten bleiben, wird der Verfahrensfortschritt nicht behindert.

Die Gemeinde Raitenbuch ist Mitglied der Integrierten Ländlichen Entwicklung Nr. 35 Rezattal-Jura. Im Zuge der dortigen Analyse der Innenentwicklungspotentiale hat die Gemeinde Raitenbuch mit Stand 22.02.2024 einen Vitalitätscheck erstellen lassen, in dem sie im Ergebnis zum Ausdruck bringt, „Der unverhältnismäßige Flächenbedarf im Außenbereich sollte reduziert werden“. Der Gemeinde Raitenbuch wird daher empfohlen, weiterhin aktiv jede Möglichkeit zu nutzen, Baulücken und Leerstände zu erwerben bzw. private Initiativen zu unterstützen.

Das Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken bietet der Gemeinde Raitenbuch seine Unterstützung durch Instrumente der Innenentwicklung an.

Seite 1 von 2

Ziel dieser „Innen statt Außen“-Werkzeuge wie z. B. ein dorfräumlicher Vor-entwurf ist, dass die Gemeinde Raitenbuch ihre vorhandenen Potenziale durch Leerstände, Baulücken und Brachflächen nutzen und so den Flächenverbrauch für neue Baugebiete im Außenbereich minimieren kann. Information und Beratung erfolgen auf Wunsch durch Frau Dr. Verena Walter (Tel.: 0981/591-291 bzw. E-Mail: Verena.Walter@ale-mfr.bayern.de), die sich über eine Rückmeldung seitens der Gemeinde Raitenbuch freuen würde.

Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o. a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ingo Steinbrecher
Leitender Baudirektor



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle
Roth - Weißenburg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Roth
Münchener Str. 67 · 91154 Roth

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Roth
Telefon: 09171 9660-100
Telefax: 09171 9660-119
E-Mail: Roth@
BayerischerBauernVerband.de

Ingenieurbüro KLOS GmbH & Co. KG
Herrn Christian Klos
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Datum: 26.08.2024

Per Mail: info@ib-klos.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
ck/gj PN 23-001 vom 08.08.24

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
vo

**Bebauungsplan Raitenbuch Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“
Gemeinde Raitenbuch, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Klos,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum o.g. Bebauungsplan, nach Rücksprache mit unserem Ortsverband, wie folgt Stellung:

1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.
- **Erhalt des landwirtschaftlichen Verkehrswegs zwischen der Holzgasse und der Eckerleinstraße:** Der nördlich des geplanten Baugebiets verlaufende Verbindungsweg wurde im Zuge der Flurbereinigung errichtet und dient seitdem als wichtige Verkehrsader für die Landwirtschaft. Dieser Weg ist essenziell für den landwirtschaftlichen Verkehr, da er stark von den ortsansässigen Landwirten genutzt wird, um ihre Flächen effizient zu erreichen und zu bewirtschaften. Durch die geplante Bebauung würde dieser Weg entweder vollständig verschwinden oder für den landwirtschaftlichen Verkehr unbrauchbar werden. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe dar.
 - **Kritische Alternative über den Kellerweg:** Sollte der Verbindungsweg entfallen, wäre der landwirtschaftliche Verkehr gezwungen, den Kellerweg zu nutzen. Dies ist aus mehreren Gründen äußerst problematisch: Zum einen würde dies zu einer erheblichen

.../2

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Münchener Str. 67 · 91154 Roth · Telefon 09171 9660-100 · Telefax 09171 9660-119

Roth@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

Raiffeisenbank Roth-Schwabach · Konto 121 657 · BLZ 764 600 15 · IBAN: DE28 7646 0015 0000 1216 57 · BIC: GENO DE F1 SWR

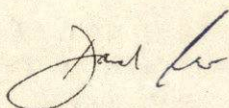
Verkehrsbelastung führen, was nicht nur die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigt, sondern auch die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, gefährdet. Zum anderen wäre der Transport von landwirtschaftlichem Gerät durch die enge Ortsstraße ineffizient und potenziell schädlich für die Infrastruktur.

- **Vorschlag: Ausbau des südlich gelegenen Grünwegs:** Als mögliche Lösung schlagen wir vor, den im Süden liegenden Grünweg für den landwirtschaftlichen Verkehr auszubauen. Dies würde nicht nur den Verlust des nördlichen Verbindungswegs kompensieren, sondern auch eine bessere und sicherere Anbindung für die Landwirte schaffen, ohne den Ortskern zusätzlich zu belasten.
- 2. Alle bereits bestehenden Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet muss während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen.
- 3. Etwaige Lärm-, Staub - und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden.
- 4. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.
- 5. Wir regen an, für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückzugreifen.

Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLand-Stiftung in München zur Verfügung. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass Landwirtschaftliche Nutzflächen dabei nicht in Anspruch genommen werden oder eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden.

Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Meier
Geschäftsführer

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Christian Klos
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

IHR ZEICHEN
ck/gl

IHRE NACHRICHT VOM
08.08.2024

UNSERE ZEICHEN
P-2024-3893-1_S2

DATUM
14.08.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Raitenbuch, Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen: Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 8 "Erweiterung I Raitenbuch Süd"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Bernhard Niethammer

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie,
bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser
Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung
nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange,
wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen den
Bebauungsplan Raitenbuch Nr. 8 Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ in Raitenbuch,
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen soweit aus den vorliegenden Unterlagen
ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem
Kenntnisstand die Baudenkmäler:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-163 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@bfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.bfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

2 Baudenkmäler

- **D-5-77-163-10, Flur-Nr. 248/5.** Feldkapelle, kleiner Rechteckbau mit Satteldach, 19. Jh.; vor Eckerleinstraße 15.
- **D-5-77-163-39, Flur-Nr. 207.** Wegkreuz, farbig gefasster Gusseisen-Corpus mit Assistenzfigur, um 1900; an der Eckerleinstraße bei Kapelle.

Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähe Bereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähe Bereich betroffen sind, zu beteiligen.

Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten den Bebauungsplan Nr. 8 ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung,

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLFD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

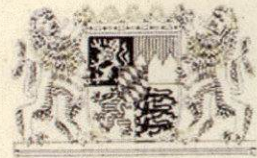
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für
Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene
Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Per E-Mail

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben): Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: franziska.wurzinger@reg-mfr.bayern.de		
08.08.2024 ck/gl PN 23-001	RMF-SG24-8314.01-209-3-2 Frau Wurzinger	Telefon / Fax 0981 53- 1359 / 981359	Erreichbarkeit Promenade 27 Zi. Nr. 445	Datum 19.08.2024

Gemeinde Raitenbuch, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 "Erweiterung I - Raitenbuch Süd"

hier: Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Raitenbuch beabsichtigt den Bebauungsplan Nr.8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes am südlichen Ortsrand von Raitenbuch zu schaffen. Der Bebauungsplan weist das Plangebiet (ca. 1,2 ha) als Allgemeines Wohngebiet mit 15 Bauplätzen aus und ist gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zufolge sind für das o.g. Vorhaben insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung einschlägig:

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) „Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Frachtschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ergibt sich gemäß der Auslegungshilfe ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Der Demographiespiegel des Bayerischen Landesamt für Statistik geht für die Gemeinde Raitenbuch von einer steigenden Bevölkerungsentwicklung bis in das Jahr 2033 (2019 - 2033: +2,3%) aus. Betrachtet man die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Gemeinde bereits im Jahr 2024 einen Bevölkerungsstand von 1.245 Einwohner und liegt damit über der Prognose für das Jahr 2033. Aufgrund der Abweichung zwischen der amtlichen Bevölkerungsprognose und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes wurde gemäß den Planunterlagen eine überarbeitete Bedarfsprognose bis zum Jahr 2033 erstellt. Diese geht von einem Bevölkerungszuwachs von 38 Einwohnern bis 2033 aus, was bei einer abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und bei anteiliger Berücksichtigung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale (20 Prozent der 43 Baulücken) einem ermittelten Wohnbaulandbedarf von 25 Wohneinheiten entspricht. Es wird begrüßt, dass die Gemeinde Raitenbuch zur Aktivierung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale im Jahr 2023 einen Vitalitätscheck durchgeführt hat und auch weiterhin bestrebt ist, Innenentwicklungspotentiale zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln.

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Wurzinger
Regierungsrätin



WWA Ansbach - Postfach 18 62 - 91509 Ansbach

info@ib-klos.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-WUG163-18647/2024

Bearbeitung
+49 (981) 9503-330
Roland Rösler

Datum
03.09.2024

**Bebauungsplan Raitenbuch Nr. 8 „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“,
- frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.	Gemeinde Raitenbuch	
1.1	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan /integriert
1.2	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Erweiterung I – Raitenbuch Süd“	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan integriert
1.3	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
1.4	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
1.5	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 09.09.2024 (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)	



18647/2024



Standort
Dürmerstraße 2
91522 Ansbach

Telefon / Telefax
+49 981 9503-0
+49 981 9503-210

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-an.bayern.de
www.wwa-an.bayern.de

2.	Träger öffentlicher Belange
	Wasserwirtschaftsamt Ansbach Dürnerstraße 2, 91522 Ansbach
	Tel. 0981/9503-0
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung) Siehe 2.5 Ziffer 5
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen 1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. 2. Grundwasser Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Mit flurnahem Grundwasser ist nicht zu rechnen. Dennoch kann Schicht- oder Stauwasser angetroffen werden. Die Ableitung von Grund-, Schicht- oder Stauwasser über Drainagen ist nicht zulässig. 3. Trinkwasserversorgung Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Grundstück kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des ZV Burgsalacher Juragruppe zuverlässig sichergestellt werden. 4. Niederschlagswasser Wie in der Begründung beschrieben, soll das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden. Somit wird die Forderung des § 55 WHG erfüllt. In der Begründung wird dargelegt, dass bereits im Vorfeld die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüft und eine hohe Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wurde. Deshalb ist eine Versickerung vor Ort geplant. Hierbei soll Niederschlagswasser der privaten Flächen unter Beachtung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln

zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über Versickerungsmulden oder Rigolen versickert werden.

Diese Planung entspricht voll den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen.

Für die Entwässerung der öffentlichen Flächen ist hierfür eine gesonderte Entwässerungsplanung zu erstellen, die mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen ist. Für die Entwässerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

Wie weiterhin in der Begründung hervorgeht, sollen Wege, Einfahrten und Hofbefestigungen sowie auch öffentlichen Parkflächen möglichst mit versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden. Die Errichtung von Zisternen wird empfohlen.

Somit wird im Sinne des Art. 44 BayWG darauf hingewirkt, die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten sowie ein Teil des Niederschlagswassers dezentral dem Boden zuzuführen.

Wir weisen jedoch hin, dass der Überlauf der Zisternen ebenfalls dezentral zu versickern ist.

5. Schmutzwasser- und Mischwasserbehandlung

Das anfallende Schmutzwasser kann der Kläranlage ZV Jura über den vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet werden. Die Kläranlage ZV Jura ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Schmutzwasseranfall nach dem Stand der Technik zu behandeln.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt dabei über den Stauraumkanal West. Der Stauraumkanal West entspricht in der bestehenden Form nicht den gemäß § 57 WHG geforderten Stand der Technik. Für die Einleitung des Mischwassers aus dem Stauraumkanal besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 03.01.2023 welche fordert, dass die baulichen Sanierungen und Erweiterungen im Bereich der Mischwasserbehandlung Burgsalach West bis zum 30.06.2025 abzuschließen sind. Da die Umsetzung aller Maßnahmen im Bereich der Mischwasserbehandlung nicht rechtzeitig eingeleitet wurde, wurde diese Frist bereits auf das o. g. Datum verlängert.

Solange die baulichen Maßnahmen nicht umgesetzt sind, kann die ordnungsgemäße Form der Mischwasserbehandlung entsprechend dem Stand der Technik nicht bestätigt werden. Da nicht zu erwarten ist, dass die Umsetzung bis zum 30.06.2025 erfolgt, wird ein Einwand mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

6. Starkregenvorsorge

Auch wenn, wie in der Begründung dargelegt, aufgrund der topographischen Lage kein erhöhtes Risiko von wild abfließendem Wasser besteht, sind die Empfehlungen konstruktive Schutzvorkehrungen vor Gebäudeeingängen oder Lichtschächte vorzusehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

7. Hinweis auf abfallrechtliche Belange

Uns liegen keine Erkenntnisse über Altlastenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Mit freundlichen Grüßen

Rösler