

Gemeinde Georgensgmünd
BP Nr. 2 „Im Weinhölzel“ mit 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Versand durch die Gemeinde Georgensgmünd am 24.11.2025

A) Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

Nr.	Behörde
4	Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe
5	Stadt Spalt
6	Stadt Heideck
7	Stadt Abenberg
12	Kreisbrandrat
15	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
19	Bayerischer Bauernverband
20	Amt für ländliche Entwicklung
21	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
22	Bund Naturschutz e.V. Kreisgeschäftsstelle
25	Kreisheimatpflegerin Annett Haberlah-Pohl
26	PLEdoc GmbH Leitungsauskunft und Fremdplanungsbeteiligung
27	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
30	Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd

B) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt:

Nr.	Behörde	Schreiben vom
9	Gemeinde Büchenbach	22.12.2025
10	Gemeinde Röttenbach	10.12.2025
24	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	17.12.2025
16	Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern	27.11.2025
18	Planungsverband Region Nürnberg	19.12.2025

8	Stadt Roth	12.12.2025
1	Vodafone GmbH	17.12.2025
13	Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	10.12.2025

C) Folgende Behörden und die Öffentlichkeit haben eine Stellungnahme abgeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

Bauplanungsrechtliche Anregungen und Einwände

Naturschutzfachliche Anregungen und Einwände

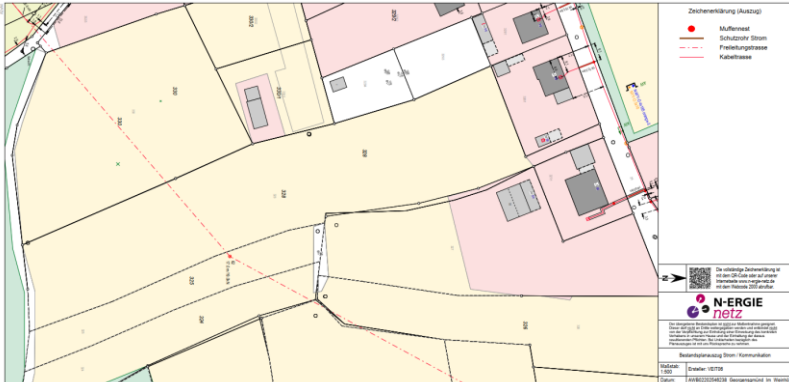
Hinweise zur Planung

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach	BP: Gegen die o.a. Planung bestehen keine Einwände. Die Vergabe und Mitteilung der Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
23	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay. 16.12.2025	BP: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Ausgangssituation: Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Mäbenberg Nr. 2 für das allgemeine Wohngebiet „Im Weinhölzel“ der Gemeinde Georgensgmünd umfasst Teilflächen der Flurnummern 2/4 und 328 jeweils in der Gemarkung Mäbenberg. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.000 m². Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerland, das bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde. Bei der Bodenart handelt es sich um einen lehmigen Sandboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 36 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 34 bis 36 Wertpunkten angegeben. Die Bodenwerte liegen insgesamt im Durchschnitt des Landkreises Roth. Kompensationsbedarf / Ausgleichsflächen: Der Kompensationsbedarf im Planungsgebiet wurde mit 2.216 Wertpunkten festgesetzt. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird südlich vom Planungsgebiet auf der Flurnummer 328 in der Gemarkung Mäbenberg an der Grundstücksgrenze	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>auf 314 m² erbracht. Auf einer Teilfläche von 158 m² werden vier Streuobstbäume angepflanzt und auf 156 m² eine Heckenpflanzung durchgeführt. Mit den beiden Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt 2.354 Wertpunkte erbracht.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, das kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.</p> <p>Landwirtschaftliche Betriebe/ Tierhaltung Landwirtschaftliche Hofstellen sind im näheren Umkreis (< 150 m) zum Planungsgebiet vorhanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● - Landwirtschaftliche Hofstelle: Konrad von Megenberg Str. 56. <ul style="list-style-type: none"> - Flächenumfang: ca. 6 ha LF. - Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. - Tierhaltung vorhanden – private Pferdehaltung ca. 1 GVE. - Die Hofstelle liegt nordwestlich vom Planungsgebiet in ca. 65 m Entfernung. ● - Landwirtschaftliche Hofstelle: Konrad von Megenberg Str. 58. <ul style="list-style-type: none"> - Flächenumfang: ca. 4 ha LF. - Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. - keine Tierhaltung vorhanden. - Die Hofstelle liegt nördlich vom Planungsgebiet und grenzt direkt an. ● - Landwirtschaftliche Hofstelle: Konrad von Megenberg Str. 59. <ul style="list-style-type: none"> - Flächenumfang: ca. 7 ha LF. - Betrieb wird im Nebenerwerb bewirtschaftet. - Tierhaltung vorhanden – private Geflügelhaltung. - Die Hofstelle liegt nördlich vom Planungsgebiet in ca. 90 m Entfernung. ● - Landwirtschaftliche Hofstelle: Krumme Leite 2. <ul style="list-style-type: none"> - Flächenumfang: ca. 38 ha LF. - Betrieb wird im Haupterwerb bewirtschaftet. - Tierhaltung vorhanden – Rinderhaltung ca. 45 GVE. - Die Hofstelle liegt nördlich vom Planungsgebiet in ca. 120 m Entfernung. <p>Hinweise Landwirtschaft: Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Hopfengärten befinden sich in der näheren Umgebung des Planungsgebiets bzw. grenzen direkt an. „Die von den 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.“ Dies trifft insbesondere auf die Sonderregelung mit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis sowie Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Immissionen und Emissionen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis zur Ableitung des abfallenden Oberflächenwassers sowie zur Zufahrt und Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke wird ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Pflanzenschutzmaßnahmen in Hopfengärten zu. Auszugsweise wurden diese Punkte in der Begründung i.d.F. vom 22.10.2025 unter Punkt A.5.5. mit aufgenommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Zufahrt und Zugänglichkeit zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken müssen ganzjährig und dauerhaft auch während der Bauphase gewährleistet sein.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung, wenn die o.g. Hinweise beachtet werden.</p> <p><u>Bereich Forsten:</u> 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 forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>FNP: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Ausgangssituation: Der Geltungsbereich zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Georgensgmünd umfasst Teilflächen der Flurnummern 2/4 und 328 jeweils in der Gemarkung Mäbenberg. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.000 m². Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerland, das bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde. Bei der Bodenart handelt es sich um einen lehmigen Sandboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 36 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 34 bis 36 Wertpunkten angegeben. Die Bodenwerte liegen insgesamt im Durchschnitt des Landkreises Roth.</p> <p>Die Landwirtschaftlichen Belange sind unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 2 „Im Weinhölzel“ (Gz. AELF-RW-L2.2-4612-54-25-3) im Parallelverfahren zu entnehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Planung, wenn Hinweise aus den genannten Stellungnahmen beachtet werden.</p> <p>Bereich Forsten: Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch die o.g. 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Georgensgmünd nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
2	N-ERGIE Netz GmbH 11.12.2025	<p>BP und FNP: Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Im Zuge der Erschließung müssen Kabel verlegt werden. Bitte halten Sie uns auf den laufenden, wann die Maßnahme durchgeführt wird. [REDACTED] [REDACTED] Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Es erfolgt eine Übernahme des Hinweises zur Versorgung des Baugebiets mit Strom in die Begründung zum Bebauungsplan. Der Hinweis zu Versorgungsleitungen und geplanten Baumstandorten findet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan wieder.</p> <p>Aufgrund der Detailschärfe des Flächennutzungsplans ist eine Änderung an den Planunterlagen nicht erforderlich.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			
17	Regierung von Mittelfranken 18.12.2025	<p>BP: Die Gemeinde Georgensgmünd beabsichtigt den Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 2 aufzustellen. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Fl.Nr. 328 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2/4, beide Gemarkung Mäbenberg und beträgt ca. 2.970 m².</p> <p>Im Parallelverfahren wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die 13. Änderung angepasst.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>Für das oben genannte Vorhaben sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) folgende Erfordernisse (Ziel = Z, Grundsatz = G) der Raumordnung und Landesplanung einschlägig:</p> <p>LEP 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.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Ziel 3.2 des LEP Bayern ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Durch die 13. Änderung des FNP im Parallelverfahren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern aus dem wirksamen FNP entwickelt.</p>
		<p>LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine Aufnahme des Ziels in die Begründung zum Bebauungsplan. Durch die Lage des Geltungsbereichs am südöstlichen Ortsrand besteht eine Anbindung an den Siedlungskörper des Ortsteils Mäbenberg. Dem Ziel 3.3 LEP Bayern wird somit Rechnung getragen.</p>
		<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u> Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich derzeit in einem im Flächennutzungsplan (FNP) als Dorf- bzw. Mischgebiet ausgewiesenen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Bereich. Durch die parallele 13. Änderung des FNPs wird für den Geltungsbereich Wohnbaufläche ausgewiesen, der Bebauungsplan ist somit gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern aus dem wirksamen FNP entwickelt. Der Bebauungsplan liegt am südlichen Ortsrand von Mäbenberg und erweitert den bestehenden Siedlungskörper und steht somit im Einklang mit Ziel 3.3 LEP Bayern. Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	Das Ziel 3.2 LEP Bayern ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Das Ziel 3.3 LEP Bayern wird entsprechend in die Begründung aufgenommen.
		FNP: Die Gemeinde Georgensgmünd beabsichtigt ihren rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) durch die 13. Änderung anzupassen. Ziel ist es, die im FNP als Misch- /Dorfgebiet dargestellte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO umzuwandeln. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Fl.Nr. 328 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2/4, beide Gemarkung Mäbenberg und beträgt ca. 2.970 m ² . Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 2 aufgestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
		Für das oben genannte Vorhaben sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Nürnberg (RP7) folgende Erfordernisse (Ziel = Z, Grundsatz = G) der Raumordnung und Landesplanung einschlägig: LEP 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.	Der Anregung wird gefolgt. Das Ziel 3.2 des LEP Bayern ist der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Durch die 13. Änderung des FNP im Parallelverfahren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern aus dem wirksamen FNP entwickelt.
		LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Aufnahme des Ziels in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Durch die Lage des Geltungsbereichs am südöstlichen Ortsrand besteht eine Anbindung an den Siedlungskörper des Ortsteils Mäbenberg. Dem Ziel 3.3 LEP Bayern wird somit Rechnung getragen.
		Bewertung aus landesplanerischer Sicht Der Änderungsbereich schließt an bestehende Siedlungsfläche an und ist derzeit im FNP als Dorf- bzw. Mischgebiet dargestellt. Diese Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik 09.12.2025	BP und FNP:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationslinien sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Ein

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Wir werden zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Weinhölzel“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.</p> <p>Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>entsprechender Hinweis über die Gewährleistung des Betriebs und Bestands der vorhandenen Telekommunikationslinien wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, dass durch die vorliegende Planung der Bestand und der Betrieb der von der Deutschen Telekom betriebenen Anlagen beeinträchtigt wird.</p> <p>Eine weitere, detaillierte Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Weinhölzel“ liegt nicht vor.</p> <p>Aufgrund der Detailschärfe des Flächennutzungsplans ist eine Änderung an den Planunterlagen nicht erforderlich.</p>
11	Landratsamt Roth 16.01.2026	<p>BP: der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 0,3ha. Der Planungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Mäbenberg, südlich der Konrad-von-Megenberg-Straße, und soll als allgemeines Wohngebiet - WA - i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren). Öffentliche Belange unseres Aufgabebereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>1. Belange Gesundheitsamt: Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist sicherzustellen. Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Deckung von Spitzen muss gewährleistet sein.</p> <p>Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht für Zisternen und sog. Grauwasseranlagen wird der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt.</p> <p>Weiterhin wird ein entsprechender Hinweis zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Baugebiets durch die ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser wird der Begründung zum Bebauungsplan hinzugefügt.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.	
		<p>2. wasserrechtliche Belange: Die unter Punkt A.6.13 dargestellten Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung sind detaillierter darzustellen. Handelt es sich um ein Trennsystem oder eine Mischwassersystem? Wohin geht das Schmutzwasser? Wie ist die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraßen geplant? Diese Angaben sind nachzuliefern.</p> <p>Bezüglich der Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke ist noch an entsprechender Stelle auf die Einhaltung der Vorgaben für die Versickerung nach der NwFreiV i. V. m. der TRENGW hinzuweisen. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens im Rahmen des Bauantrages durch den Planer zu bestätigen.</p> <p>Weiter sollte ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer potentiellen Bauwasserhaltung (Art. 15 i. V. m. Art.70 BayWG)-an entsprechender Stelle ergänzt werden. (Hinweis in Satzung und in der Begründung)</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Nach Auskunft der Gemeinde Georgensgmünd wird der Ortsteil Mäbenberg größtenteils über ein Mischwassersystem entwässert und in einer Kläranlage der Gemeinde Georgensgmünd behandelt. Im Plangebiet ist die Entsorgung des Schmutzwassers im Trennsystem vorgesehen, mit einer Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Süden/Südwesten. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 329, 329/2 und 330, Gemarkung Mäbenberg, abgeleitet (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel II“). Dies ist der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Unverschmutztes Niederschlagswasser ist innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern. Dies gilt ebenso für das Oberflächenwasser von Erschließungsstraßen. Die Versickerung soll auf den jeweiligen Baugrundstücken stattfinden. Dies ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p>Im Bereich des Weges „Schmiedbuck“ befindet sich der Anschluss an das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025). Das gereinigte Abwasser wird am Auslauf der Kläranlage in die Rezar eingeleitet. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan nachgeschärft bzw. ergänzt.</p> <p>Es erfolgt eine Übernahme der Hinweise zur Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke in die Begründung sowie der Genehmigungspflicht einer potentiellen Bauwasserhaltung in die Begründung sowie auf das Planblatt zum Bebauungsplan. Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>
		<p>3. Belange kommunales Abfallwesens: Es wird darauf hingewiesen, dass die Müllentsorgung der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude nur an der Konrad-von-Megenberg-Str. erfolgen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht bereits eine Entsorgung an der Konrad-von-Megenberg-Straße vor. Dies ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p>
		<p>4. naturschutzfachliche Belange: Gegen das Vorhaben bestehen unter Beachtung der folgenden Anmerkungen und Auflagen keine Einwände:</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Planblatt wird um die Qualitätsangabe „H, 3xv, StU 12-14 cm“, der zu pflanzenden Obstgehölze innerhalb der Ausgleichsfläche ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Umweltbericht Mit Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten Umweltprüfung besteht Einverständnis.</p> <p>Eingriffsregelung und Ausgleichskonzept Mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie dem Ausgleichskonzept besteht Einverständnis.</p> <p>Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 328: > Die Pflanzgröße der Obst-Hochstämme, z. B. „H, 3xv, StU 12-14 cm“, ist in der Satzung zu ergänzen.</p> <p>> Die Pflanzabstände zwischen den Bäumen müssen mindestens 8 m betragen. Folgende Ergänzung zur Flächenpflege ist in die Satzung aufzunehmen: Die Freiflächen (Grünland) sind extensiv ohne Düngung und ohne Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist nicht vor dem 15.06. durchzuführen.</p>	<p>Innerhalb der textlichen Festsetzung wird der notwendige Abstand von mind. 8 m zwischen zu pflanzenden Obstgehölzen ergänzt. Innerhalb der Ausgleichsflächendarstellung (Zeichnung) findet sich bereits ein zeichnerischer Hinweis auf den Mindestabstand.</p> <p>Die zusätzlichen Angaben zur Pflege eines extensiven Grünlandes werden in die Festsetzungen des Planblattes aufgenommen.</p>
		<p>Hinweis: Bei der Heckenanlage wird von der Verwendung von <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) wegen des starken Konkurrenzdrucks abgeraten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Art „<i>Prunus spinosa</i>“ wird aufgrund ihres Konkurrenzdrucks aus der Pflanzliste genommen.</p>
		<p>Die festgelegte Ausgleichsfläche ist bei Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, zu melden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung sowie das Planblatt werden um einen Hinweis zur Meldung der Ökokontofläche durch die Gemeinde ergänzt.</p>
		<p>3. Satzung- Grünordnung: Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung wird empfohlen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Umweltbericht wird unter Kapitel 6.10.4 Grünordernische Hinweise um eine Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenraum (Abstrahlung in die freie Landschaft) ergänzt.</p>
		<p>Artenschutz: Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung(saP) vom Juli 2023, Büro Bachmann Artenschutz GmbH, besteht Einverständnis. Es wurden keine Betroffenheiten von sap-relevanten Arten ermittelt. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entfallen somit. Das Kapitel A 5.4.5 der Begründung ist zu berichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Da im vorliegenden Verfahren nur artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden und keine CEF-Maßnahmen notwendig werden, wird die Überschrift des Kapitels entsprechend angepasst, um Missverständnisse zu vermeiden.</p>
		<p>5. immissionsschutzfachliche Belange: Die Flächen östlich und südlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebiets schließt sich ein „faktisches“ Dorfgebiet an, während nördlich entlang der Konrad-von-Mengenbergs-Straße eine Häuserzeile liegt, die ebenfalls zum Dorfgebiet gehört. Südwestlich des Änderungsgebiets befindet sich im Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 3 „Im Weinhölzl II“ ein Mischgebiet, das ein</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, ausgehend von der vorliegenden Planung, eingehalten werden. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB) wurden berücksichtigt. Bei der Bodenart handelt es sich um</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Wohngebäude sowie die Ansiedlung einer Zimmerei mit Betriebsleiterwohnung und Nebengebäude als Werkstofflager umfasst. Südlich des Mischgebiets und südwestlich des Plangebiets liegt ein Hopfengarten.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. einerseits die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und andererseits die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe b BauGB) zu berücksichtigen. Die Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Die Anforderungen an den Hopfenbau werden jährlich von der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) im Grünen Heft Hopfen zusammengestellt. Die aktuelle Fassung vom März 2025 (Grünes Heft 2025) wird für die Beurteilung der Abstände herangezogen. Andere Erkenntnisquellen liegen uns nicht vor. In der Tabelle auf S. 72 der aktuellen Ausgabe sind die Abstandsaufgaben zu Nicht-Zielflächen zusammenfassend dargestellt. Die Begründung nimmt darauf Bezug. Im Grünen Heft sind Abstände zwischen Hopfengarten und Nicht-Zielflächen je nach eingesetztem Spritzmittel von bis zu 25 m dargestellt. Eine Verringerung ergibt sich, wenn seitens des Hopfenbauers eine Abdriftminderung eingesetzt wird. Um den Hopfenbauer nicht in seinem Betrieb einzuschränken ist auch unserer Sicht grundsätzlich ein Abstand von 25 m in die Abwägung einzustellen. Eine Verringerung der Abstände ist aus unserer Sicht nur möglich, wenn wie beabsichtigt, dauerhaft der Einsatz einer Abdriftminderung durch den Hopfenbauer gewährleistet wird (vgl. angefügte Schreiben der Regierung von Oberbayern aus den Jahren 2000 und 2022). Unabhängig von der eingesetzten Technik darf ein Abstand von 5 m (s. 6.1.20.3) keinesfalls unterschritten werden, auch wenn in der Tabelle auf S. 72 bei einer Abdriftminderungsklasse 90 % ein Abstand von 0 m dargestellt ist.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht wird empfohlen, den Schutzstreifen im Plangebiet des Mischgebiets „Im Weinhölzl II“ über den südlichen Teil des Plangebiets hinweg fortzuführen.</p> <p>Darüber hinaus ist im Mischgebiet in etwa 30 Metern Entfernung zum Plangebiet die Ansiedlung eines Zimmereibetriebs geplant. Von dieser Nutzung sind Immissionen von Lärm und Staub zu erwarten. Zur Sicherstellung, dass die geplante Wohnbebauung keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgesetzt ist, wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens nach DIN 18005 empfohlen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im weiteren Bauleitverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>einen lehmigen Sandboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 36 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 34 bis 36 Wertpunkten angegeben. Die Bodenwerte liegen insgesamt im Durchschnitt des Landkreises Roth. Es handelt sich somit um eine durchschnittlich ertragsfähige Fläche im Sinne der Landwirtschaft.</p> <p>Der aktuelle Abstand zwischen der Flurstücksgrenze des Flurstück Nr. 330 (Hopfenanlage) und der südlichen Baugrenze beträgt 20,4 m. Der Hopfengarten wurde bereits in Teilen zurückgebaut und soll zukünftig weiter rückgebaut werden. (vgl. Begründung und Planblatt zum Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzl II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025), sodass nach weiterem Teilerückbau ein Abstand von 40,4 m eingehalten werden kann.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt nach Auskunft der Gemeinde der Einsatz einer Abdriftminderung, sodass eine Verringerung der Abstände zwischen Hopfengarten und Nicht-Zielfläche angenommen werden kann. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzl II“ ist zu entnehmen, dass „der Eigentümer des angrenzenden Hopfengartens [sich] gegenüber der Gemeinde bereit erklärt [hat], sich dauerhaft zur Nutzung der dort genannten Kombinationen [Bezug zum Grünen Heft 2024] für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu verpflichten. Zur rechtlichen Sicherung auch für Rechtsnachfolger wird der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vornehmen und der Gemeinde vorlegen.“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzl II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025). Unter der geschilderten Situation kann der im Grünen Heft 2025 angegebene Schutzabstand zu Nicht-Zielflächen und zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, bei Nutzung einer Abdriftminderung und der angegebenen Spritzmittel, auf die angegebenen 5 m verringert werden.</p> <p>Es ist demnach nicht mit Beeinträchtigung durch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im Bereich des Plangebiets zu rechnen. Zusätzlich wird die geplante Ausgleichsfläche im Süden des Flurstücks Nr. 328 nach Norden, direkt angrenzend an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet verlagert. Es wird eine private Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche es mit regionaltypischen Obstgehölzen zu bepflanzen gilt. Dadurch wird auch die Eingrünung zur freien Landschaft gestärkt. Die geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Umgebung der Hopfenbaufläche umgesetzt. Die Maßnahme dient vorwiegend der</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>naturschutzfachlichen Aufwertung. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden hier nicht festgesetzt. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche orientiert sich an den Vegetationsstrukturen im Umfeld der Ortschaft Mäbenberg. Eine Beeinträchtigung durch die übliche Nutzung des Hopfengartens auf die geplante Ausgleichsfläche wird als gering angesehen.</p> <p>Dem o.g. Entwurfsstand des Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“ ist zu entnehmen, dass die Errichtung eines „Inhaber-Wohnhauses mit Büroraum“ sowie die „die Errichtung einer Doppelgarage sowie eines Nebengebäudes für die Lagerung von Werkzeug und handgeführten Zimmerei-Kleinmaschinen“ vorgesehen ist. Weiterhin heißt es in der Begründung zum Entwurf i. d. F. vom 07.11.2025, dass die „Unterbringung von stationären Holzbearbeitungsmaschinen ist ebenso wenig vorgesehen wie die Lagerung und Unterbringung von Baustoffen. Lärm- und staubproduzierende (Holz-)Arbeiten sind auf dem Gelände ebenfalls nicht geplant“ sind und „[a]ufgrund dieser geplanten Nutzung [...] kein erhebliches Konfliktpotenzial innerhalb des Mischgebiets oder mit umliegenden Wohnnutzungen festgestellt werden [kann].“ (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, S. 13). Eine Immissionsschutzkonflikt, über die reguläre Abstufung zwischen einem gemischten Gebiet und einem allgemeinen Wohngebiet hinaus, kann nicht erkannt werden. Aufgrund der geschilderten Situation wird von der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens DIN 18005 abgesehen (abgestimmt mit dem Landratsamt Roth). Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Darüber hinaus sind nach Angaben der Gemeinde in näherer Umgebung zum Plangebiet folgende Gewerbetreibende angemeldet: das Mambercher Kuhstallcafe, ein Idee- und Grafik-Design-Gewerbe sowie der Betrieb einer PV-Anlage auf dem eigenen Hausdach mit Stromeinspeisung. Weiterhin befindet sich ein Betrieb für Elektrotechnik, Steuerungstechnik, Automatisierung, Soft-Hardware, Telefonanlagen und EDV-Anlagen in direkter Nähe zum Plangebiet.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahme mit der Nr. [2] sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Handelskammer für Mittelfranken eingegangenen Stellungnahme wird Bezug auf den angrenzenden Betrieb für Elektrotechnik, Steuerungstechnik, Automatisierung, Soft-Hardware, Telefonanlagen und EDV-Anlagen genommen. Da es sich hierbei lediglich um eine Gewerbebeanmeldung</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>handelt und somit keine immissionsschutzfachliche Prüfung im Rahmen einer Baugenehmigung stattfand, ist davon auszugehen, dass der Betrieb in Bezug auf den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes als verträglich einzustufen ist und keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten sind.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Ein entsprechender Hinweis zu ortsüblichen gewerblichen und landwirtschaftlichen Emissionen befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind demnach als gebietsverträglich mit dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet einzustufen. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Bestandsaufnahmen in der baulichen Umgebung werden entsprechend ergänzt.</p>
		<p>6. Belange Denkmalpflege: Im Baugebiet befinden sich weder bekannten Bau- noch Bodendenkmäler. Unter Nr. A.5.6 sowie unter Nr. B.2.7 und B.3.8 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf denkmalpflegerische Belange, wie z.B. der Meldepflicht, eingegangen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können soweit mitgetragen werden. Zur Wahrung des Ortsbildes von Mäbenberg und um störende Blickbeziehungen zu Baudenkmalern zu vermeiden, sind für die Satteldachflächen eine naturrote Dachindeckung vorzusehen. Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen ansonsten keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zur Wahrung des Ortsbildes und um störende Blickbeziehungen zu Baudenkmalern zu vermeiden, wird folgende Festsetzung ergänzt: „Für Satteldachflächen von Hauptgebäuden sowie von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden sowie von verbindenden Dächern zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind als Dacheindeckung Dachsteine oder Dachziegel in Rottönen zulässig.“</p>
		<p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen Zur vorhergehenden Planung sollten farblich abgesetzt und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt.</p> <p>Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin:</p> <p>Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen reicht bei der Offenlegung, lediglich die Angabe der Flummer/Gemarkung zur Erfüllung der Anstoßfunktion nicht aus, ein entsprechender Kartenausschnitt ist für diese</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Die Änderungen zum Vorentwurf in der Fassung von 22.10.2025 werden in roter Schriftfarbe kenntlich gemacht.</p> <p>Über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird im Zuge des Anschreibens zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Ausgleichsfläche im Süden des Flurstücks Nr. 328 wird nach Norden, direkt angrenzend an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet verlagert. Es wird eine private Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Flächen erforderlich (andernfalls liegt ein Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 2, Halbs. 1 BauGB vor).</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche es mit regionaltypischen Obstgehölzen zu bepflanzen gilt. Dadurch wird auch die Eingrünung zur freien Landschaft gestärkt.</p> <p>Die Zonierung und notwendigen Abständen innerhalb der Planzeichnung sind bereits als eigenständige maßstäblich Abbildung vorhanden.</p>
		<p>FNP der Vorentwurf/Entwurf des im Betreff genannten FNP-Verfahrens umfasst ein Planungsgebiet von ca.0,3 ha. Der Planungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Mäbenberg, südlich der Konrad-von-Megenberg-Straße, und soll als Wohnbaufläche dargestellt werden (bisherige Darstellung: Dorfgebiet). Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist erforderlich damit der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 2 "Im Weinhölzel" dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entspricht. Deshalb werden zeitgleich beide Verfahren durchgeführt (Parallelverfahren).</p> <p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>1. naturschutzfachliche Belange: Gegen die Planung bestehen keine naturschutzfachlichen Versagungsgründe. Mit Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten Umweltprüfung besteht Einverständnis. Detaillierte Angaben sind der Stellungnahme zu Bbpl-19-2025 vom 12.01.2026 zu entnehmen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>2. immissionsschutzfachliche Belange: Die von der Gemeinde Georgensgmünd geplante Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, die bisher als potentiell Dorfgebiet ausgewiesene Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, um die Realisierung von Einzel- und Doppelhausbebauungen zu ermöglichen. Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Mäbenberg und umfasst Teilflächen der Flurstücke 328 und 2/4, Gemarkung Mäbenberg.</p> <p>Die Flächen östlich und südlich des Änderungsgebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt direkt an die Änderungsfläche ein „faktisches“ Dorfgebiet an. Nördlich verläuft entlang der Konrad-von-Mengenbergs-Straße eine Häuserzeile, die ebenfalls zum Dorfgebiet gehört.</p> <p>Im Südwesten des Änderungsgebiets ist im Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 3 „Im Weinhölzl II“ ein Mischgebiet vorgesehen, das ein Wohngebäude sowie die</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Es wird auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB von Landratsamt Roth zum Bebauungsplan Nr. 2 „Im Weinhölzel“ und den Umgang mit immissionsschutzrechtlichen Belangen dazu verwiesen (S. 10ff.).</p> <p>Der aktuelle Abstand zwischen der Flurstücksgrenze des Flurstück Nr. 330 (Hopfenanlage) und dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beträgt 17,4 m. Der Hopfengarten wurde bereits in Teilen zurückgebaut und soll zukünftig weiter in Teilen rückgebaut werden. (vgl. Begründung und Planblatt zum Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzl II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025), sodass nach weiterem Teilrückbau ein Abstand von 37,4 m (bzw. 40,4 m bis zur südlichen Baugrenze des Bebauungsplans) eingehalten werden kann.</p>

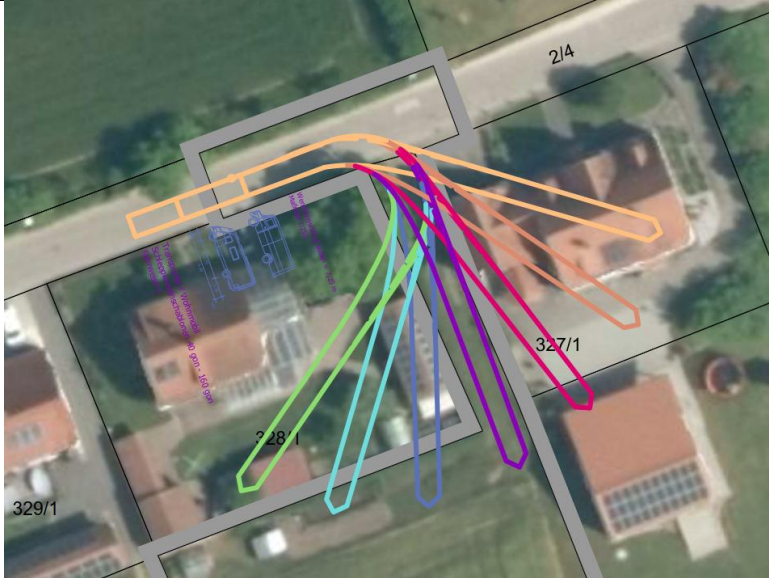
Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Ansiedlung einer Zimmerei mit Betriebsleiterwohnung und Nebengebäuden als Werkzeuglager umfasst. Südlich des Mischgebiets und südwestlich der Änderungsfläche liegt ein Hopfengarten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Hopfengarten ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten ist, da bei der Pflege des Hopfengartens Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden, die zu erheblichen Belästigungen führen können.</p> <p>Außerdem ist in etwa 30 Metern Entfernung zum Änderungsgebiet im Mischgebiet die Ansiedlung eines Zimmereibetriebs geplant. Die dabei entstehenden Lärm- und Staubemissionen können das Wohnen in der angrenzenden Wohnbebauung erheblich beeinträchtigen. Im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens ist es notwendig, eine sorgfältige Prüfung möglicher Konflikte durch Immissionen vorzunehmen. Dabei müssen insbesondere die Umweltauswirkungen durch Lärm, Staub sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln umfassend berücksichtigt werden.</p>	<p>Darüber hinaus erfolgt nach Auskunft der Gemeinde der Einsatz einer Abdriftminderung, sodass eine Verringerung der Abstände zwischen Hopfengarten und Nicht-Zielfläche angenommen werden kann. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel II“ ist zu entnehmen, dass „der Eigentümer des angrenzenden Hopfengartens [sich] gegenüber der Gemeinde bereit erklärt [hat], sich dauerhaft zur Nutzung der dort genannten Kombinationen [Bezug zum Grünen Heft 2024] für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu verpflichten. Zur rechtlichen Sicherung auch für Rechtsnachfolger wird der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vornehmen und der Gemeinde vorlegen.“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025). Unter der geschilderten Situation kann der im Grünen Heft 2025 angegebene Schutzabstand zu Nicht-Zielflächen und zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, bei Nutzung einer Abdriftminderung und der angegebenen Spritzmittel, auf die angegebenen 5 m verringert werden.</p> <p>Es ist demnach nicht mit Beeinträchtigung durch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu rechnen.</p> <p>Dem Entwurfsstand des Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“ ist zu entnehmen, dass die Errichtung eines „Inhaber-Wohnhauses mit Büroraum“ sowie die „die Errichtung einer Doppelgarage sowie eines Nebengebäudes für die Lagerung von Werkzeug und handgeführten Zimmerei-Kleinmaschinen“ vorgesehen ist. Weiterhin heißt es in der Begründung zum Entwurf i. d. F. vom 07.11.2025, dass die „Unterbringung von stationären Holzbearbeitungsmaschinen ist ebenso wenig vorgesehen wie die Lagerung und Unterbringung von Baustoffen. Lärm- und staubproduzierende (Holz-)Arbeiten sind auf dem Gelände ebenfalls nicht geplant“ sind und „[a]ufgrund dieser geplanten Nutzung [...] kein erhebliches Konfliktpotenzial innerhalb des Mischgebiets oder mit umliegenden Wohnnutzungen festgestellt werden [kann].“ (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, S. 13). Die Änderung des Flächennutzungsplans in die Darstellung einer Wohnbaufläche ist daher als verträglich einzustufen.</p> <p>Darüber hinaus sind nach Angaben der Gemeinde in näherer Umgebung zum Plangebiet folgende Gewerbetreibende angemeldet: das Mambercher Kuhstallcafe, ein Idee- und Grafik-Design-Gewerbe sowie der Betrieb einer PV-Anlage auf dem eigenen Hausdach mit Stromspeisung. Weiterhin befindet sich</p>


Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>ein Betrieb für Elektrotechnik, Steuerungstechnik, Automatisierung, Soft-Hardware, Telefonanlagen und EDV-Anlagen in direkter Nähe zum Plangebiet.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahme mit der Nr. [2] sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Handelskammer für Mittelfranken eingegangenen Stellungnahme wird Bezug auf den angrenzenden Betrieb für Elektrotechnik, Steuerungstechnik, Automatisierung, Soft-Hardware, Telefonanlagen und EDV-Anlagen genommen. Da es sich hierbei lediglich um eine Gewerbebeanmeldung handelt und somit keine immissionsschutzfachliche Prüfung im Rahmen einer Baugenehmigung stattfand, ist davon auszugehen, dass der Betrieb in Bezug auf die Darstellung der Wohnbaufläche als verträglich einzustufen ist und keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten sind.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Ein entsprechender Hinweis zu ortsüblichen gewerblichen und landwirtschaftlichen Emissionen befindet sich bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Dorfgebietes sind bezogen auf die vorliegende Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung einer Wohnbaufläche demnach als verträglich einzustufen. Die Ausführungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden nachgeschärft.</p>
		<p>Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten farblich abgesetzt und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt.</p> <p>Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Textliche Änderungen sowie Änderungen an den Festsetzungen werden zur besseren Lesbarkeit farblich abgesetzt.</p> <p>Über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird im Zuge des Anschreibens zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.</p>
28	Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken 17.12.2025	<p>BP und FNP: nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

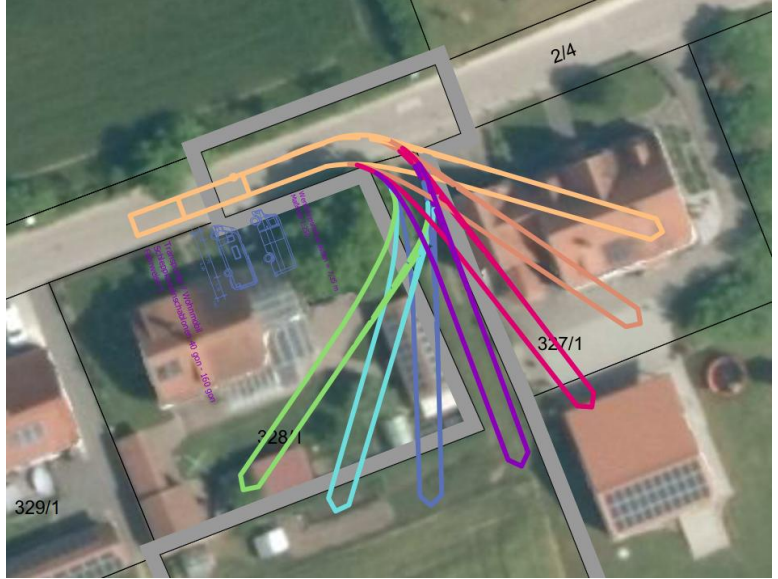
Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.</p> <p>Die IHK tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört auch ein ausreichendes Angebot an Wohnen.</p> <p>Die Planung kommt dem Bedarf an Wohnraum vor Ort entgegen, kann zur Fachkräftesicherung und zur Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raums beitragen, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist.</p>	
	<p>Öffentlichkeit [1] 28.12.2025</p>	<p>BP und FNP</p> <p>Das betroffene Grundstück Fl.Nr. 328 der Gemarkung Mäbenberg wurde bisher komplett intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 330 wird aktuell mit einer bestehenden Hopfenanlage intensiv landwirtschaftlich, nach üblicher fachlicher Praxis, genutzt. Die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche und aller damit verbundenen Umnutzungen der Fläche Fl.Nr. 328 dürfen künftig keine Einschränkungen und Beeinträchtigungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 330 zur Folge haben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der aktuelle Abstand zwischen der Flurstücksgrenze des Flurstück Nr. 330 (Hopfenanlage) und des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sowie der Flächennutzungsplanänderung beträgt 17,4 m. Der Hopfengarten wurde bereits in Teilen zurückgebaut und soll zukünftig weiter in Teilen rückgebaut werden (vgl. Begründung und Planblatt zum Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025), sodass nach weiterem Teilrückbau ein Abstand von 37,4 m (bzw. 40,4 m bis zur südlichen Baugrenze des Bebauungsplans) eingehalten werden kann.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt nach Auskunft der Gemeinde der Einsatz einer Abdriftminderung, sodass eine Verringerung der Abstände zwischen Hopfengarten und Nicht-Zielfläche angenommen werden kann. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Weinhölzel II“ ist zu entnehmen, dass „der Eigentümer des angrenzenden Hopfengartens [sich] gegenüber der Gemeinde bereit erklärt [hat], sich dauerhaft zur Nutzung der dort genannten Kombinationen [Bezug zum Grünen Heft 2024] für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu verpflichten. Zur rechtlichen Sicherung auch für Rechtsnachfolger wird der Grundstückseigentümer die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vornehmen und der Gemeinde vorlegen.“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 3 „Im Weinhölzel II“, Entwurfsstand i. d. F. vom 07.11.2025). Unter der geschilderten Situation kann der im Grünen Heft 2025 angegebene Schutzabstand zu Nicht-Zielflächen und zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, bei Nutzung einer Abdriftminderung und der angegebenen Spritzmittel, auf die angegebenen 5 m verringert werden. Durch die zukünftige Wohnnutzung sind keine Einschränkungen und Beeinträchtigungen der bestehenden Hopfenanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330 zu erwarten.</p> <p>Die geplante Ausgleichsfläche im Süden des Flurstücks Nr. 328 wird nach Norden, direkt angrenzend an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet verlagert. Es wird eine private Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche es mit regionaltypischen Obstgehölzen zu bepflanzen gilt. Dadurch wird auch die Eingrünung zur freien Landschaft gestärkt. Die geplanten naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Umgebung der Hopfenanbaufläche umgesetzt. Die Maßnahme dient vorwiegend der naturschutzfachlichen Aufwertung. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden hier nicht festgesetzt. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche orientiert sich an den Vegetationsstrukturen im Umfeld der Ortschaft Mäbenberg. Eine Beeinträchtigung durch die übliche Nutzung des Hopfengartens auf die geplante Ausgleichsfläche wird als gering angesehen.</p> <p>Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die anzulegende Ausgleichsmaßnahme zu einer Einschränkung (z.B. durch Verschattung oder Pflegearbeiten) der Bewirtschaftung der angrenzenden Hopfenanlage führt.</p> <p>Eine entsprechende Ausführung wird in die Begründungen zum Bebauungsplan sowie zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p>
	<p>Öffentlichkeit [2] 19.12.2025</p>	<p>1. [REDACTED] der nunmehr beabsichtigen Planungsfläche von der etwaigen Umsetzung [REDACTED] betroffen. Hier soll am Ortsrand auf die bisher freie Wiese entgegen der bisherigen Bebauung nur in 1. Reihe entlang der Konrad-von-Megenberg-Straße in 2., 3. und 4. Reihe eine Bebauung ermöglicht werden, und dann auch noch mit mehr als nur Einfamilienhäusern. Dies passt schon nicht zur hier bislang vorliegenden Siedlungsstruktur und rundet auch das Ortsbild nicht ab, sondern lässt den Ort in die freie Landschaft „wuchern“.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd als Dorf- bzw. Mischgebiet dargestellt. Durch die Änderung des FNP im Parallelverfahren ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen FNP entwickelt und steht damit in Einklang mit dem Ziel 3.2 LEP Bayern.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an den Siedlungskörper des Ortsteils Mäbenberg und soll diesen maßvoll erweitern. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit Ziel 3.3 LEP Bayern.</p> <p>Das Siedlungsbild des Ortsteils ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser, auch in hinteren Reihen, sowie ehemals und aktiv landwirtschaftliche genutzte Hofstellen. Neben kleineren Gebäudestrukturen zeichnet sich der Ortsteil somit auch durch größere bauliche Strukturen aus. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an den Bebauungsstrukturen und städtebaulichen Charakteristiken im nahen Umfeld des Plangebietes. An der Festsetzung wird daher festgehalten.</p> <p>Aus den Anregungen ergeben sich keine Änderungen an den Planunterlagen.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>2. Noch gravierender ist jedoch, dass die Erschließung dieser neuen „Kleinsiedlung“ nicht ausreichend gesichert ist. Hier soll eine – wohl private – Zufahrtsstraße aus und in die neue Kleinsiedlung im rechten Winkel von/in die Konrad-von-Megenberg-Straße ohne jede Schleppkurve und ohne die erforderlichen Sichtdreiecke im Rahmen des Bebauungsplangebietes geschaffen werden. Dies ist schon bei dem zu erwartenden Verkehr bei der Nutzung durch mehrere Parteien unzulässig.</p> <p>Nach der Planung soll die Errichtung von drei Wohngebäuden ermöglicht werden (vgl. nur Begründung TB Markert, S. 34). Auch sollen jeweils 2 Vollgeschosse, dann auch noch ein zusätzliches Dachgeschoss (nicht als Vollgeschoss) zulässig sein.</p> <p>Da dann nach S. 23 der Begründung Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen, schafft die Planung schon direkt Baurecht für 3 Doppelhäuser mit mindestens 6 Parteien. Dies ist umso gravierender, da noch nicht einmal eine weitere Aufteilung z.B. durch Einliegerwohnungen ausgeschlossen ist. In einem Einzelhaus sind grundsätzlich ebenso mehrere Wohnungen zulässig wie in einem Doppelhaus. Jegliche Begrenzung (im Rahmen der vorgeschlagenen GRZ) fehlt.</p> <p>Die Einfahrt würde dann nach Art. 26 BayStrWG zu einer Einschränkung der Rechte führen. Dieser Eingriff in die Eigentumsrechte die dann hier z.B. noch nicht einmal eine Hecke über ca. 80 cm behalten dürften, macht die derzeitige Planung bereits rechtswidrig.</p> <p>Dies ist umso gravierender, als es sich bei der Konrad-von-Megenberg-Straße um die kürzeste und schnellste Verbindung zur St2224 und damit nach Schwabach und Georgensgmünd (Hauptgemeinde) handelt. Der Verkehr von der St2224 erreicht hier im Gegenzug von der Landstraße her mit häufig noch erheblicher Geschwindigkeit (das Ortsschild befindet sich erst hinter dem Abzweig nach Asbach nur ca. 50 m davor) die neu geplante kritische Zufahrt. Hier für ein Kleinbebauungsgebiet mit 3 Häusern und 6 bis mindestens 9 Wohneinheiten nur eine enge T-Zufahrt vorzusehen ist unzulässig.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung und auch der dem Planblatt zu entnehmende Längsschnitt zeigen die maximale Gesamthöhe und Geschossigkeit auf. Die Festsetzung der Geschossigkeiten und Höhen orientiert sich an der umgebenden baulichen Struktur sowie des natürlichen Geländeverlaufs und damit auch dem Einfügen in das Ortsbild. An der Festsetzung wird daher festgehalten.</p> <p>Die Festsetzungen ermöglichen den zukünftigen Eigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von Gebäuden, im Rahmen der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,4. Ein erhöhter Nutzungsdruck durch mehrere Parteien auf vorhandene Infrastrukturen ist nicht zu erwarten, da die Planung eine Abwicklung der infrastrukturellen Belange auf dem Privatgrundstück vorsieht (z.B. Stellplätze, technische Infrastruktur). Eine Einschränkung der Wohneinheiten oder in der Errichtung von Einliegerwohnungen wird daher als nicht zielführend erachtet.</p> <p>Bei der Zufahrt zum vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine private Grundstückszufahrt. Dafür wurde eine Festsetzung im Rahmen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes getroffen. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche und demnach nicht um einen Knotenpunkt mit den entsprechenden Vorgaben (z.B. Freihaltung eines Sichtdreiecks). Es erfolgt kein Eingriff in die Eigentumsrechte der angrenzenden Grundstücke. Die Grundstückszufahrt befindet sich innerhalb einer Tempo-30-Zone. Der Verkehr beschränkt sich vorrangig auf die Nutzung durch die zukünftigen Grundstückseigentümer. Die Zufahrt ist an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Die Dimensionierung der Zufahrt beträgt im engsten Bereich 4,30 m und 5,10 m im Einfahrtsbereich an der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3,0 m ist demnach gewährleistet (siehe auch Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, BayMBI 2025 Nr. 480). Die Schleppkurve für durchschnittliche Personenkraftwagen mit einer Länge von 4,74 m wird eingehalten. Transporter und Wohnmobile mit einer Länge von 7,35 m, und somit auch für die Fahrzeuggröße von Rettungsfahrzeugen, können ohne größere Einschränkungen die Schleppkurve einhalten (siehe Abbildung).</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert, ein erhöhtes Konfliktpotential wird nicht erkannt.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			 <p data-bbox="1386 884 2141 911">Aus den Anregungen ergeben sich keine Änderungen an den Planunterlagen.</p>
		<p data-bbox="555 951 1364 1190">3. Die Situation wird dann nach der Planung auch noch dadurch verschärft, dass dann die neuen Bewohner auch noch Ihre Mülleimer zur Entleerung auf die Konrad-von-Megenberg-Straße stellen sollen. Ein sicherer Abstellplatz ist nicht geplant und auch auf öffentlichen Flächen nicht ersichtlich. Spätestens diese Mülleimer würden dann aber erst recht am derzeit vorgesehenen Platz, die sichere Aus- und Einfahrt unmöglich machen. Hier krankt die Planung erneut am Fehlen einer ausreichenden Einfahrt mit Schleppkurven und im beplanten Gebiet liegenden ausreichenden Sichtdreiecken.</p> <p data-bbox="555 1198 1364 1463">In der Begründung-TB Markert heißt es hierzu auf Seite 32/60: Die Abfallentsorgung erfolgt über die Konrad-Von-Megenberg-Straße. Die Bewohner müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung an der Konrad-Von-Megenberg-Straße bereitstellen. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich an der Einmündung zu den hinter liegenden Grundstücken (siehe Abbildung). Die diesbezügliche Abb. 9: Übersicht Abfallentsorgung zeigt dann den Straßenrand der Konrad-von-Megenberg-Straße unmittelbar westlich von der Zufahrtsstraße in das neue Baugebiet.</p>	<p data-bbox="1386 951 2141 978">Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p data-bbox="1386 986 2141 1066">Die Planung sieht vor, die Mülltonnen auf dem gehwegähnlichen, nach Angaben der Gemeinde, öffentlichen, Abschnitt zwischen Straße und Einzäunung aufzustellen.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Die Abfall- und Wertstoffbehälter würden dann nicht nur im öffentlichen Verkehrsraum oder unzulässig auf fremdem Grund stehen, sondern auch noch die freie Sicht in den fließenden Verkehr nach Westen endgültig unmöglich machen. Die Erschließung ist entgegen der utilitaristischen und pauschalen Behauptung in der Begründung TB Markert nicht gesichert, erst recht nicht für mehrere Häuser mit mehreren Nutzungseinheiten und entsprechend mindestens zulässigen 6, wenn nicht sogar 9 oder 12 Abfall- und mindestens so vielen Wertstoffbehältern.</p>	<p>Es liegt im Interesse der Eigentümer, ein gewisses Sichtfeld für die Ein- und Ausfahrt freizuhalten, dies bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan.</p>  <p>(Bildquelle: Kartendaten ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009) Bilder ©2026 Airbus, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies)</p> <p>Die Dimensionierung der Zufahrt beträgt im engsten Bereich 4,30 m und 5,10 m im Einfahrtsbereich an der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3,0 m ist demnach gewährleistet (siehe auch Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, BayMBI 2025 Nr. 480). Die Erschließung ist damit gesichert.</p> <p>Aus den Anregungen ergeben sich keine Änderungen an den Planunterlagen.</p>
		<p>4. Die Situation ist umso bedenklicher, als dann die ohnehin zu schmale Zufahrt zum „neuen Gebiet“ auch noch für die normalen Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr ausreichend sein müssen. Wie dies ohne Schleppkurve gesichert sein soll, erschließt sich nicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Schleppkurve für durchschnittliche Personenkraftwagen mit einer Länge von 4,74 m wird eingehalten. Transporter und Wohnmobile mit einer Länge von 7,35 m, und somit auch Rettungsfahrzeuge können ohne größere Einschränkungen die Schleppkurve einhalten (siehe Abbildung).</p> <p>Die Dimensionierung der Zufahrt beträgt im engsten Bereich 4,30 m und 5,10 m im Einfahrtsbereich an der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Zufahrt für</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Rettungsfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3,0 m ist demnach gewährleistet (siehe auch Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, BayMBl 2025 Nr. 480). Die Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert, ein erhöhtes Konfliktpotential wird nicht erkannt.</p>  <p>Aus den Anregungen ergeben sich keine Änderungen an den Planunterlagen.</p>
		<p>5. Wir gehen auch davon aus, dass Ihnen die Beteiligung der Handwerkskammer für Mittelfranken vom 04.12.2025 bereits vorliegt. Diese fügen wir vorsorglich bei. Auf die dortigen Bedenken nehmen wir Bezug. Die bestehende Ortsrandlage des Grundstücks [redacted] außerhalb eines Bebauungsplangebietes und aufgrund der Nutzung der umliegenden Gebäude ermöglicht bislang eine Mischnutzung und insbesondere auch die Ausübung eines Gewerbebetriebs, mit zulässigem Lärmpegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. Hierauf ist [redacted] Elektrotechnikbetriebes insbesondere für das Be- und Entladen [redacted] Firmenfahrzeugs auch angewiesen. Das „neue“ geplante allgemeine Wohngebiet ermöglicht aber nur 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Dies ist deshalb gravierend, da das Gebiet unmittelbar, [redacted] angrenzt. Die Planung verletzt damit auch den geschützten</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Nach Angaben der Gemeinde sind in näherer Umgebung zum Plangebiet folgende Gewerbetreibende angemeldet: das Mambercher Kuhstallcafe, ein Idee- und Grafik-Design-Gewerbe sowie der Betrieb einer PV-Anlage auf dem eigenen Hausdach mit Strominspeisung. Weiterhin befindet sich ein Betrieb für Elektrotechnik, Steuerungstechnik, Automatisierung, Soft-Hardware, Telefonanlagen und EDV-Anlagen in direkter Nähe zum Plangebiet.</p> <p>Da es sich beim benachbarten Elektrotechnikbetriebes lediglich um eine Gewerbebeanmeldung handelt und somit keine immissionsschutzfachliche Prüfung im Rahmen einer Baugenehmigung stattfand, ist davon auszugehen, dass der Betrieb in Bezug auf den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes als</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Gebietserhaltungsanspruch [redacted] Ohne die auch von der Handwerkskammer geforderten Sicherungen und/oder die erforderlichen Lärmgutachten ist die Planung rechtswidrig.</p>	<p>verträglich einzustufen ist und keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten sind.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Ein entsprechender Hinweis zu ortsüblichen gewerblichen und landwirtschaftlichen Emissionen befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind demnach als gebietsverträglich mit dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet einzustufen. Aufgrund dessen wird ebenso die Änderung der Flächendarstellung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung als verträglich erachtet. Aufgrund der geschilderten Situation wird von der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens DIN 18005 abgesehen (abgestimmt mit dem Landratsamt Roth).</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Bestandsaufnahmen in der baulichen Umgebung werden entsprechend ergänzt.</p>
		<p>6. Der hier vorgelegte Artenschutznachweis Bachmann ist über 2 ½ Jahre alt. Gerade in letzter Zeit – wohl aufgrund der milderer Winter – konnten sich [redacted] auf [redacted] Grundstück z.B. über die von der überplanten Fläche kommenden geschützten Zauneidechsen freuen. Diese würden durch die intensive Nutzung ihrer Lebensgrundlage entzogen. Insbesondere bei einer Bebauung in 3. und 4. Reihe zur freien Landschaft hin. Dies ist umso bedenklicher, als der kurze Fachbeitrag der Fa. Bachmann Artenschutz GmbH aus dem Jahre 2023 nicht von neutraler Seite beauftragt und damit ein reines Privatgutachten ist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde unter Berücksichtigung gesetzlichen sowie fachliche Vorgaben abgearbeitet. Die Prüfung des Artenschutzes wurden ebenfalls durch die zuständigen Behörden (UNB) als abgehandelt und erfüllt beurteilt. Weitere Erhebungen sind daher nicht notwendig.</p>
		<p>7. Auch ist die Erschließung des neuen Gebietes aus einem weiteren Grund nicht gesichert. Auf dem Plan und den Eigentumsverhältnissen mag die Zufahrt in das Gebiet -wenn überhaupt – gerade noch breit genug sein, um die Zufahrt z.B. für die Feuerwehr zu ermöglichen. Allerdings befindet sich auf der FINr. 328/1 an der Zufahrtsgrenze ein gesetzlich schon nach § 912 BGB geschützter Überbau. Die Grenzen in der Natur stimmen hier nicht mit den rechtlichen Grenzen überein. Dies macht ebenfalls die Erschließung unsicher.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Zufahrt zum vorliegenden Plangebiet ist als private Grundstückszufahrt zu bewerten. Dafür wurde eine Festsetzung im Rahmen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes getroffen. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche und demnach nicht um einen Knotenpunkt, welcher der Freihaltung eines Sichtdreiecks bedarf. Der geschützte Überbau unterliegt dem Bestandschutz. Der Verkehr beschränkt sich auf die Nutzung durch die zukünftigen Grundstückseigentümer.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Die Planung kann in der jetzigen Form nicht umgesetzt werden. Dies sowohl hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplans als auch hinsichtlich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Zufahrt ist an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Die Dimensionierung der Zufahrt beträgt im engsten Bereich 4,30 m und 5,10 m im Einfahrtsbereich an der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3,0 m ist demnach gewährleistet (siehe auch Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, BayMBI 2025 Nr. 480). Die Erschließung ist damit gesichert.</p> <p>Aus den Anregungen ergeben sich keine Änderungen an den Planunterlagen.</p>
		<p>Handwerkskammer für Mittelfranken (Anhang zur Stellungnahme Öffentlichkeit [2]):</p> <p>Die geplante Umwandlung von einem potenziellen Dorfgebiet (MD) in eine Wohnbaufläche (W) ist aus unserer Sicht kritisch zu bewerten, da sich angrenzend an dem geplanten Baugebiet ein bestehender Handwerksbetrieb mit seinen Lagerflächen befindet. Im Rahmen des Betriebsablaufs entstehen Geräuschimmissionen u. a. durch die Rüstung des Fahrzeuges, insbesondere beim Beladen und Vorbereiten für den Einsatz. Zusätzlich kommt es zu Lärmemissionen durch den Lieferverkehr der Zulieferer. Auch sind andere betriebsbedingten Emissionen wie z. B. Staub nicht auszuschließen.</p> <p>Vor einer Umwandlung sollte eine sorgfältige Prüfung der Lärmgrenzwerte erfolgen, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sicherzustellen. Eine Realisierung sollte nur erfolgen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass der angrenzende Handwerksbetrieb in seiner Funktion und Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Da es sich bei dem angrenzenden Handwerksbetrieb lediglich um eine Gewerbeanmeldung handelt und somit keine immissionsschutzfachliche Prüfung im Rahmen einer Baugenehmigung stattfand, ist davon auszugehen, dass der Betrieb in Bezug auf den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes als verträglich einzustufen ist und keine immissionsschutzfachlichen Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten sind.</p> <p>Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind demnach als gebietsverträglich mit dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet einzustufen. Aufgrund dessen wird ebenso die Änderung der Flächendarstellung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung als verträglich erachtet. Aufgrund der geschilderten Situation wird von der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens DIN 18005 abgesehen (abgestimmt mit dem Landratsamt Roth).</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Bestandsaufnahmen werden entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Handwerkskammer für Mittelfranken 04.12.2025</p>	<p>BP und FNP:</p> <p>Die geplante Umwandlung von einem potenziellen Dorfgebiet (MD) in eine Wohnbaufläche (W) ist aus unserer Sicht kritisch zu bewerten, da sich angrenzend an dem geplanten Baugebiet ein bestehender Handwerksbetrieb mit seinen Lagerflächen befindet. Im Rahmen des Betriebsablaufs entstehen Geräuschimmissionen u. a. durch die Rüstung des Fahrzeuges, insbesondere beim Beladen und Vorbereiten für den Einsatz. Zusätzlich kommt es zu Lärmemissionen durch den</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Da es sich bei dem angrenzenden Handwerksbetrieb lediglich um eine Gewerbeanmeldung handelt und somit keine immissionsschutzfachliche Prüfung im Rahmen einer Baugenehmigung stattfand, ist davon auszugehen, dass der Betrieb in Bezug auf den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes als verträglich einzustufen ist und keine immissionsschutzfachlichen Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten sind.</p>

Nr.	Behörde/Träger mit Schreiben vom	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
		<p>Lieferverkehr der Zulieferer. Auch sind andere betriebsbedingten Emissionen wie z. B. Staub nicht auszuschließen.</p> <p>Vor einer Umwandlung sollte eine sorgfältige Prüfung der Lärmgrenzwerte erfolgen, um die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte sicherzustellen. Eine Realisierung sollte nur erfolgen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass der angrenzende Handwerksbetrieb in seiner Funktion und Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind demnach als gebietsverträglich mit dem nach § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet einzuordnen. Aufgrund dessen wird ebenso die Änderung der Flächendarstellung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung als verträglich erachtet. Aufgrund der geschilderten Situation wird von der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens DIN 18005 abgesehen (abgestimmt mit dem Landratsamt Roth).</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie zur dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Bestandsaufnahmen werden entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Öffentlichkeit [3] 29.12.2025</p>	<p>grundsätzlich spricht aus meiner Sicht nichts gegen die Planung, jedoch sollte berücksichtigt werden das im südlichen Bereich des Plangebietes ein Wirtschaftsweg verläuft, welcher zur Bewirtschaftung der südlich und östlich gelegenen Grundstücke (Flurstücke 322 + 333) dient.</p> <p>Da das Flurstück 328 (Gmkg. Mäbenberg) im südlichen Bereich nicht vermessen ist, ist es auch nicht auszuschließen das der Wirtschaftsweg teilweise über dieses läuft.</p> <p>Dies sollte bei der Anlage der Ausgleichsmaßnahme (Hecke sowie Streuobstbäume) berücksichtigt werden. Ggf. sollte die Ausgleichsmaßnahme einige Meter nach Norden verschoben werden um auch in Zukunft die uneingeschränkte Nutzung des Wirtschaftsweges zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Ausgleichsfläche im Süden des Flurstücks Nr. 328 wird nach Norden, direkt angrenzend an das festgesetzte allgemeine Wohngebiet verlagert. Es wird eine private Grünfläche mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, welche es mit regionaltypischen Obstgehölzen zu bepflanzen gilt. Dadurch wird auch die Eingrünung zur freien Landschaft gestärkt. Die Ausgleichsfläche wird ausschließlich auf Flurnummer 328 verortet. Die Funktion des Wirtschaftsweges wird nicht durch die Planung eingeschränkt.</p>

aufgestellt:
 Nürnberg, 06.02.2026

TB MARKERT

i.A. Paula Sparborth
 M.Sc. Stadt- und Raumplanung