

GEMEINDE RÖTTENBACH
BBP/GOP NR. 19 „AM LERCHENFELD“, 3. ÄNDERUNG

Begründung zur 3. Änderung

Stand: 20.06.2022

letztmalig geändert am

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82



1	Anlass und Ziele zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“	2
1.1	Anlass der Aufstellung / Planungserfordernis	2
1.2	Ziele und Leitgedanken	2
1.3	Beschlussfassung	2
2	Bestandsbeschreibung	3
3	Planung	3
3.1	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften	3
3.2	Grünordnerische Belange	3
3.3	Belange des Artenschutzes	3
4	Ablauf der Planung	4
4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	4
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	4

1 Anlass und Ziele zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“

1.1 Anlass der Aufstellung / Planungserfordernis

Im Rahmen der Bebauung der einzelnen Bauparzellen ergeben sich im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Probleme bei der Gestaltung einzelner Grundstücke. Zum Anschluss an die freie Landschaft sind hier teilweise Stützmauern erforderlich. Zur Klarstellung wird eine entsprechende Festsetzung ergänzt.

Weiter ist im südlichen, zur Kreisstraße angrenzenden Teil des Bebauungsplanes eine Anbaubeschränkung mit einer Breite von 15 Metern zur Fahrbahnkante der Kreisstraße festgesetzt.

In dieser Zone dürfen derzeit keinerlei baulichen Anlagen, zu denen auch Einfriedungen gehören, errichtet werden (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG). Ausnahmen vom Anbauverbot können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

Nachdem sich die Situation für die Grundstückseigentümer äußerst unbefriedigend darstellt, fand zusammen mit dem Landratsamt eine Ortsbegehung statt. Dabei wurde besprochen, wie Einfriedungen unter entsprechenden Voraussetzungen errichtet werden dürfen. Hierfür wird eine entsprechende Festsetzung dargestellt.

Für die Änderung / Ergänzung der Festsetzungen ist die 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird Regelverfahren durchgeführt.

Alle weiteren planungsrechtlichen und alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen der Grünordnung werden vollinhaltlich beibehalten. Änderungen in der Planzeichnung ergeben sich nicht.

1.2 Ziele und Leitgedanken

Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdende bauliche Nutzung i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB zu schaffen.

Hierzu ist u. a. folgendes beabsichtigt:

- Die Klarstellung der Festsetzungen bei der Realisierung von Bauvorhaben in den Bereichen Gestaltung der Grundstücke zur freien Landschaft (Punkt 7.5)
- und die Möglichkeit zur Errichtung von Einfriedungen im Bereich der Anbaubeschränkungszone zur (Punkt 9.3) durch Ergänzung des entsprechenden Sachverhaltes.

1.3 Beschlussfassung

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 11.04.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 04.05.2022 bis 06.06.2022.
- Zu dem Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.04. 2022 bis 06.06.2022 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom2022 bis2022.
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom2022 bis2022 beteiligt.
- Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Gemeinderates vom2022 wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Fassung vom2022 in der Sitzung des Gemeinderates am2022 als Satzung beschlossen.

2 Bestandsbeschreibung

Änderungen im Bestand bestehen nicht.

3 Planung

3.1 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zum **Anschluss an die freie Landschaft** sind im westlichen Teilbereich Stützmauern zur freien Landschaft erforderlich. Zur Klarstellung wird eine entsprechende textliche Festsetzung (Punkt. 7.5) wie folgt ergänzt:

„Höhendifferenzen zur freien Landschaft sind soweit möglich mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Konstruktiv notwendige Stützmauern sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken“.

Weiter werden **Einfriedungen für den Bereich der Anbaubeschränkung zur Kreisstraße** ermöglicht. Diese sind entsprechend der Vorgaben (kein starres / festes Hindernis und keine blickdichte Gestaltung) auszuführen. Die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen werden unter Punkt 9.3 wie folgt ergänzt:

„Im Bereich der Anbaubeschränkungszone zur Kreisstraße dürfen nur umfahrbare, leicht verformbare bzw. abscherbare Masten errichtet werden, die nicht als Hindernisse im Sinne der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) gelten. Sichtschutzplatten bzw. Geflechte sind nicht zulässig“.

Eine entsprechende Erläuterung wird unter VII Nachrichtliche Übernahme (Punkt 1 Anbaubeschränkung Kreisstraße) wie folgt ergänzt:

Gem. Art. 23 Bayerisches Straßen und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

„Ausnahmen vom Anbauverbot können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Lichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Hindernisse im Sinne der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) dürfen nicht errichtet werden. Zur Definition der Begriffe wird auf das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 21/2000 "Grundzüge für die Aufstellung von Verkehrsschildern an Bundesstraßen" verwiesen“.

Die Grundsätze für die Aufstellung von Verkehrsschildern an Bundesfernstraßen (Ausgabe 2000) der Bundesanstalt für Straßenwesen und die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, RPS (Ausgabe 2009) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde vor.

3.2 **Grünordnerische Belange**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Durch die Festsetzung eines mindestens 4 m breiten Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor den Stützmauern im westlichen Bereich ist hier durch die bereits festgesetzte Anlage einer extensiven Grünfläche mit einheimischen standortgerechten Gehölzen eine entsprechende Ortsrandeingrünung gewährleistet.

Die Anlage von Einfriedungen im Bereich der Zone Anbaubeschränkung Kreisstraße hat keine Auswirkungen auf die Belange der Grünordnung.

3.3 **Belange des Artenschutzes**

Die Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen

4 Ablauf der Planung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.05.2022 bis 06.06.2022. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. **Änderungen in der Planung bestehen nicht.**

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)

Es wurden insgesamt 33 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 26.04.2022 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 06.06.2022 gem. BauGB § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.

Keine planungsrelevanten Anregungen bzw. keine Rückmeldung gingen ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerische Bauernverband, Roth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. BQ Bauleitplanung, München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger G. Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Markt Pleinfeld
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, höhere Landesplanungsbehörde, Ansbach
- Regierung von Mittelfranken, SG 24, Ansbach
- Staatliche Bauamt, Nürnberg
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

Hinweise und planungsrelevante Anregungen und/oder Bedenken gingen ein:

Von Seiten des **Landratsamtes Roth** wird festgestellt, dass aus Sicht der Kreisstraßenverwaltung dem Änderungsentwurf in Bezug auf Anbaubeschränkungszone zugestimmt werden kann.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Änderungen, die sich im weiteren Verfahren ergeben sollten, diese drucktechnisch auf dem ersten Blick erkennbar sein sollten und sie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung unterrichtet werden. Auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung wird ebenfalls hingewiesen und neben der digitalen Fassung um eine Ausfertigung in Papierform gebeten.

Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Die Hinweise zum weiteren Verfahren bzw. zu den ordnungsgemäßen Ausfertigungen und der Bekanntmachung des Bebauungsplanes werden berücksichtigt.

Die **Deutsche Bahn AG** (DB Services Immobilien GmbH, Nürnberg), die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Nürnberg und die **N-Ergie Netz GmbH**, Nürnberg weisen auf bereits abgegebene Stellungnahmen und allgemeine Hinweise hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen in der Planung ergeben sich nicht.

Bezüglich der Wasserversorgung / Bodenschutz wurde von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg** der Wasserverbrauch der letzten Jahre (2017 bis 2021) dargestellt und auf das Wasserrecht für die Brunnen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes als Versorger hingewiesen. Auf die Notwendigkeit der Prüfung und Gewährleistung der Versorgungssicherheit durch den Verband wird hingewiesen. „Dies umfasst Themen wie z.B. Hochbehältervolumen, Leitungsdimensionierung, Brandschutz, Bauzustand von Leitungen, Maschinenteknik und Gebäuden, Notfallpläne bei Ausfall von Teilen der Wasserversorgung sowie Wasserverluste“.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass kein Notverbund mit einem benachbarten Wasserversorger besteht. Somit gilt die Versorgungssicherheit gem. der Veröffentlichung „Wasserversorgungsbilanz Mittelfranken“ durch die Regierung von Mittelfranken als eingeschränkt. Es wird eine Hebung der Gesamtsituation in der Wasserversorgung auf das heute übliche Versorgungsniveau empfohlen. Zusätzlich wird auf die Mitteilungspflicht bei möglichen Bodenveränderungen, die auf Altlasten hinweisen und dem Umgang mit dem Material hingewiesen.

Bezüglich der Thematik Wasserbau wurde von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg** auf die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Oberflächenwassers bei Baugebieten in Hanglagen hingewiesen, um Schäden an der künftigen Bebauung auszuschließen. Auf entsprechende Planungen in der vorbereitenden Bauleitplanung und die entsprechende Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz vom 08.08.2019 wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen über die Risikoabschätzung von Starkregenereignissen. Der Gemeinde wird eine entsprechende Abschätzung empfohlen. Weiter wird mitgeteilt, dass der Osten des Baugebietes an einen wassersensiblen Bereich angrenzt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise kann dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten zugestimmt werden.

Eine eingeschränkte Versorgungssicherheit kann nicht festgestellt werden. Die Ursachen zur einmaligen Überschreitung der festgesetzten Wasserentnahmemenge 2018 wurden behoben. In den Folgejahren lag der Verbrauch weit unter der genehmigten Entnahmemenge. Es besteht bei der Wasserversorgung eine Versorgungssicherheit. Die Einschränkung des WWA Nürnberg zur Sicherheit der Wasserversorgung wird zurückgewiesen.

Bei der Erstellung des Gesamtbebauungsplanes BBP/GOP Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ mit Satzungsbeschluss am 29.11.2018 wurden in Pkt. 7.9 (Überflutungsnachweis) die Wasserhältnisse bei Starkregenereignissen betrachtet und berücksichtigt.¹ Auf die entsprechenden Festsetzungen zur Behandlung von Oberflächenwasser wird verwiesen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt und die hier geäußerten Hinweise berücksichtigt. Die in diesem Rahmen dargestellten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen der Grünordnung werden vollinhaltlich beibehalten und gelten weiterhin.

Es ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 20.06.2022 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB beschlossen

¹ Aktennotiz der Gemeinde Röttenbach vom 25.06.2018