

**GEMEINDE RÖTTENBACH**  
**BBP/GOP NR. 19 „AM LERCHENFELD“, 2. ÄNDERUNG**

---

Begründung zur 2. Änderung

*Stand: 10.05.2021*

*letztmalig geändert am .....*

---

**Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung**

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0911) 47440-82



<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass der Aufstellung / Planungserfordernis	2
1.2	Ziele und Leitgedanken	2
1.3	Beschlussfassung	2
<b>2</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>3</b>
3.1	Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungs-vorschriften	3
3.2	Grünordnerische Belange	3
3.3	Belange des Artenschutzes	3
<b>4</b>	<b>Ablauf der Planung</b>	<b>4</b>
4.1	Öffentliche Auslegung mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB)	4
4.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	4
<b>5</b>	<b>Ausfertigung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>

## **1 Anlass und Ziele zur Aufstellung der 2. 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 – topographisch bewegten - Teilbereich des Bebauungsplanes Probleme bei der Gestaltung einzelner Grundstücke. Zum Anschluss an die Nachbargrundstücke sind hier teilweise Stützmauern erforderlich. Zur Klarstellung soll die entsprechende Festsetzung aktualisiert werden.

Weiter werden die Dachflächen von Terrassen und Wintergärten explizit als Dachflächen der Hauptgebäude gesondert gewertet, um hier eine transparente Dacheindeckung zu ermöglichen.

Für die Änderung der Festsetzungen ist die 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Alle weiteren planungsrechtlichen und alle bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen der Grünordnung werden für den Änderungsbereich 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 (Punkt 7.4) und Gestaltung der Dachflächen von Wintergärten und Terrassenüberdachungen (Punkt 8.2) durch Aktualisierung bzw. Ergänzung des entsprechenden Sachverhaltes.

### **1.3 Beschlussfassung**

- Der Gemeinderat Röttenbach hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren geändert.
- Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 wurden die planungsrelevanten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 28.12.2020 bis 29.01.2021.
- Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.02.2021 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Fassung vom 10.05.2021 in der Sitzung des Gemeinderates am 10.05.2021 als Satzung beschlossen.

## 2 Bestandsbeschreibung

Änderungen im Bestand bestehen nicht.

## 3 Planung

### 3.1 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zum **Anschluss an die Nachbargrundstücke** sind hier in Teilbereichen Stützmauern erforderlich. Zur Klarstellung wird die entsprechende textliche Festsetzung (Punkt. 7.4) wie folgt aktualisiert:

#### **Bisherige Fassung:**

„Die unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Konstruktiv notwendige Stützmauern für Eingänge, Einfahrten und Terrassen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken“.

#### **Fassung im Rahmen der 2. Änderung:**

„Die unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken sind soweit möglich mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Konstruktiv notwendige Stützmauern sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Diese dürfen gemeinsam mit evtl. zu errichtenden Einfriedungen auf der Mauer 2,0 m (gemessen vom Schnittpunkt natürliches Gelände mit der Stützmauer bis Oberkante Einfriedung) nicht überschreiten“, um keine Abstandsflächenpflicht auszulösen.

Weiter werden die **Dachflächen von Terrassen und Wintergärten** explizit als Dachflächen der Hauptgebäude gesondert gewertet, um hier eine transparente Dacheindeckung zu ermöglichen. Zur Klarstellung wird die entsprechende textliche Festsetzung (Punkt. 8.2) wie folgt aktualisiert:

#### **Bisherige Fassung:**

„Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in dunklem Farbton zu gestalten. Glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig“.

#### **Fassung im Rahmen der 2. Änderung:**

„Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen und Wintergärten in dunklem Farbton zu gestalten. Glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig“.

### 3.2 Grünordnerische Belange

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

### 3.3 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen

## 4 Ablauf der Planung

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 28.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021. Anregungen und/oder Bedenken gingen nicht ein. **Änderungen in der Planung bestehen nicht.**

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

Es wurden insgesamt 34 planungsrelevante Behörden bzw. Nachbargemeinden mit Anschreiben vom 18.12.2020 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 29.01.2021 gem. BauGB § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schwabach
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ – Bauleitplanung, München
- DB AG Immobilien GmbH, Nürnberg
- Bayernwerk, Netzcenter Bamberg
- Bund Naturschutz, Roth
- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Ansbach
- Evangelisches Pfarramt Georgensgmünd
- Gemeinde Georgensgmünd
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Nürnberg
- Höhere Landesplanung, Ansbach
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg
- Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
- Katholisches Pfarramt Röttenbach
- Kreishandwerkerschaft Mittelfranken Süd, Schwabach
- Kreisheimatpfleger G. Schultheiß, Heideck
- Kreisjugendring Roth
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Markt Pleinfeld
- N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken, Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, SG 24, Ansbach
- Staatliches Bauamt, Nürnberg
- Stadt Heideck
- Stadt Spalt
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg VGN,
- Wasser- und Abwasserzweckverband Rezattal, Röttenbach
- Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum, Nürnberg

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

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**, Roth weist auf eine notwendige Duldung von Geruchsbelästigungen sowie von Immissionen (Staubentwicklung, Lärm) durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bzw. durch Tierhaltung hin.

Weiter ist auch während der Bauphase eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten und eine Beschädigung landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

**In der Begründung zum Gesamtplan (BBP 19) wurde bereits unter (Pkt. 2.6) aufgenommen, dass auf das Plangebiet u.a. Immissionen durch die Landwirtschaft einwirken. Dazu zählen auch Staub, Lärm sowie**

Gerüche. Eine ordnungsgemäße Landwirtschaft ist bereits gesichert. Weiter stellt die 2. Änderung stellt eine rein redaktionelle Änderung von zwei Festsetzungen bzgl. Stützmauern und Dachflächen untergeordneter Gebäudeteile dar. Änderungen für die Belange der Landwirtschaft und somit in der Planung ergeben sich hier nicht.

Der Bayerische Bauernverband weist darauf hin, dass die Nutzung und Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege durch Stützmauern nicht beeinträchtigt werden darf und eine Bewirtschaftung uneingeschränkt möglich sein muss. Auch wird der sparsame Umgang mit Fläche empfohlen. Weiter sind etwaige Lärm- und Geruchsbelästigungen hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Nutzung und Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege wird durch etwaige Stützmauern nicht beeinträchtigt. Durch die 2. Änderung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bzw. keine Beeinträchtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft. Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung.

Von Seiten des Landratsamtes Roth wird festgestellt, dass unter 8.2 der textlichen Festsetzungen bei Wintergärten/Terrassenüberdachungen die Vorgabe dunkler Farbton nicht zur Anwendung kommen soll. „Die Auslegung dieser Festsetzungen würde bei den genannten Anbauten zum Beispiel, helle oder auch farbige Eindeckungen zulassen“. Von Seiten des Landratsamtes wird davon ausgegangen, „dass dies nicht der Zweck der Änderung sein soll, sondern vielmehr für diese Anlagen transparente Eindeckungen (z.B. Glas) zugelassen werden sollen. Die Festsetzung sollte daher nochmals überdacht und aus unserer Sicht geändert werden“.

Weiter wird vom Landratsamt festgestellt, dass „mit der Änderung unter Ziffer 7.4 der textlichen Festsetzungen die Geländemodellierung bei Baugrundstücken weitergehend geregelt werden soll. „Bisher waren „notwendige“ Stützmauern auf die Bereiche Eingänge/Einfahrten/Terrassen beschränkt. Die hier enthaltene Lockerung wird grundsätzlich - bei der teilweise vorhandenen Topographie - begrüßt. Kritisch zu sehen sind allerdings die unbestimmten Formulierungen ("konstruktiv notwendige Stützmauern", "erforderliches Mindestmaß").

Hier sollte nach Möglichkeit eine konkretere Vorgabe erfolgen.

Auch „die vorgesehene Regelung einer max. Gesamthöhe (2 m) wird gleichfalls grundsätzlich begrüßt. Diese Beschränkung erfasst aber nur Konstruktion von Stützmauern mit direkt verbundener Einfriedung. Aus Sicht des Landratsamtes „wäre daher eine Ausführung dahingehend denkbar, an der Grenze eine Stützmauer mit 2,00m und unmittelbar dahinter eine Einfriedung mit 1,50m ... zu errichten (denkbare Gesamthöhe „grenznah 3,50m). Eine andere Regelung wird empfohlen.

Vom Landratsamt wird weiter darauf hingewiesen, dass bei einer nochmaligen Beteiligung im weiteren Verfahren zur besseren Übersichtlichkeit die Bereiche der 1. und 2. Änderung eindeutig gekennzeichnet werden.

Die Hinweise des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen ist für Terrassenüberdachungen und Wintergärten als untergeordnete Gebäudeteile eine weitere Konkretisierung nicht beabsichtigt.

Bezug nehmend auf Punkt 7.4. der textlichen Festsetzungen wird angemerkt, dass ausschließlich konstruktiv notwendigen Stützmauern errichtet werden dürfen, die auf ein Mindestmaß zu beschränkt sind. Hierbei soll eine gewisse Toleranz nach Ansicht der Gemeinde Röttenbach bestehen bleiben. Der Nachweis über die Notwendigkeit einer Stützmauer, das notwendige Mindestmaß der Mauerhöhe sowie eventuelle abstandsflächenrelevante Errichtungen sind unter Berücksichtigung der Topographie, des natürlichen Geländes, des angrenzenden Straßenniveaus sowie einem möglichen Höhenausgleich durch ein gleichmäßiges Gefälle auf dem Grundstück vorab durch den Bauherrn zu prüfen.

Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung. Eine nochmalige Beteiligung erfolgt nicht.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg äußert bei Berücksichtigung nachfolgender Anregungen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Das Wasserwirtschaftsamt weist hier auf eine eingeschränkte Versorgungssicherheit mit Trinkwasser hin und verweist auf eine wesentliche Überschreitung der Trinkwassermenge im Jahr 2018. Aus diesem Grunde soll die Versorgungssicherheit regelmäßig durch den Wasserversorger geprüft werden und der geplante Notverbund mit dem Markt Pleinfeld zügig auf den Weg gebracht werden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die zur Neuverbescheidung anstehenden abgelaufenen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Misch- und Niederschlagswasser in diverse Gewässer in einem gesammelten Antrag dem WWA Nürnberg zur Prüfung vorliegt.

Auch ist die Neuversiegelung zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung durch z.B. Begrünungsmaßnahmen, Mulden oder eine Versickerung bzw. einer teilweisen Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW usw.) anzustreben. Wenn dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, „kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden“.

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

Bezüglich der Abwasserbeseitigung sind die dargelegten Hinweise zur NwFreiV und TRENGW wie auch die formulierten Maßnahmen zur Stärkung der Verdunstung und Versickerung in den textlichen Festsetzungen bereits dargestellt.

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (Abwasserbeseitigung) bzw. nicht mehr akut (Wasserversorgung 2018). Die Inhalte der 2. Änderung besitzen weiter keine wasserwirtschaftliche Relevanz. Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung. Eine nochmalige Beteiligung erfolgt nicht.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates am 08.02.2021 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Lerchenfeld“ in der Sitzung des Gemeinderates am 10.05.2021 als Satzung beschlossen

## 5 Ausfertigung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Am Lerchenfeld" besteht aus der von dem Planungsbüro "Projekt 4", Nürnberg, ausgearbeiteten Planblatt mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.05.2021 sowie der hier vorliegenden Begründung.

Röttenbach, den .....

Thomas Schneider  
Erster Bürgermeister