

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
am 25. Mai 2023**

---

**T A G E S O R D N U N G**

1. Erschließung Bebauungsplan Nr. 36 Ulmenweg; Annahme der Entwurfsplanung für den Straßenbau
2. Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Gemeindeteil Freiröttenbach, "Freiröttenbach Nord"
  - 2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
  - 2.2 Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen durch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
    - 2.2.1 Regierung von Mittelfranken – 24.01.2023
    - 2.2.2 Planungsverband Region Nürnberg – 24.01.2023
    - 2.2.3 Landratsamt Nürnberger Land – 26.01.2023
    - 2.2.4 Landratsamt Nürnberger Land, Kreisbrandrat Herrmann – 22.01.2023
    - 2.2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 17.01.2023
    - 2.2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 17.01.2023
    - 2.2.7 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – 27.01.2023
    - 2.2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH – 13.01.2023
    - 2.2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 02.02.2023
      - 2.2.9.1 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 02.02.2023 – Grundsätzliches
      - 2.2.9.2 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 02.02.2023 – Ausgleichsmaßnahmen
      - 2.2.9.3 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - 02.02.2023 - Bestandsschutz Hecke, Bäume
    - 2.2.10 Kreisheimatpfleger Dr. Bernd Mühldorfer – 10.01.2023
  - 2.3 Erlass einer Satzung
3. Bauanträge
  - 3.1 über den Neubau eines Bewegungsplatzes für Pferde auf dem Grundstück Fl.Nr. 377 der Gemarkung Großbellhofen (Röhrischhof)
  - 3.2 über die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1672 der Gemarkung Schnaittach (Josef-Otto-Kolb-Straße)
  - 3.3 über die Errichtung von 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1158/11 der Gemarkung Schnaittach (Geisbühlstraße)

- 3.4 über die Errichtung eines Spielhauses aus Holz auf dem Grundstück Fl.Nr. 212/6 der Gemarkung Hedersdorf (Drosselweg)
- 3.5 über die Erweiterung des best. Wohnhauses durch Dachgeschossausbau mit Dachstuhlerneuerung
- 4. KiTa-St. Walburga Kirchröttenbach; Umbau + Erweiterung; Vergabe des Auftrages für die Blitzschutzarbeiten
- 5. Tiefgarage Marktplatz 1; Vergabe des Auftrages für die Videoüberwachung.
- 6. Brandschaden Bücherei; Vergabe des Auftrages für die Trockenbauarbeiten.
- 7. Brandschaden Bücherei; Vergabe des Auftrages für die Malerarbeiten.
- 8. Brandschaden Bücherei; Vergabe des Auftrages für die Elektroinstallation
- 9. Windenergie im Gemeindegebiet, Anlage/n auf der Rüsselbacher Höhe  
- Sachstandsbericht
- 10. Bekanntgaben
- 11. Anfragen

Um 18:35 Uhr eröffnet Herr Erster Bürgermeister Pitterlein die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und das Gremium beschlussfähig ist. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

**1. Erschließung Bebauungsplan Nr. 36 Ulmenweg; Annahme der Entwurfsplanung für den Straßenbau**

**Beschluss:**

Die Planung für die Verlängerung der Straße Ulmenweg wird in der Fassung vom 23.05.2023 angenommen.

**Beschlossen mit 8 : 1 Stimmen**

**2. Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Gemeindeteil Freiröttenbach, "Freiröttenbach Nord"**

(V.s. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24. November 2022)

Der in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.11.2022 angenommene Entwurf des Architekturbüros TEAM4 Bauernschmitt • Wehner wurde im Januar 2023 öffentlich ausgelegt sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

**2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Weise statt, dass der Entwurf der Einbeziehungssatzung einschließlich der Begründung in der Zeit vom 02. Januar 2023 bis 03. Februar 2023 öffentlich auflag. Während der Auslegungsfrist bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

**Beschluss:**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

**2.2 Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen durch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. Dezember 2022 beteiligt. Sie wurden von der öffentlichen Auslegung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich verständigt und gebeten, bis zum 03. Februar 2023 Stellungnahmen abzugeben.

**Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:**

- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Regensburg
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schnaittachtal, Neunkirchen a.S.
- Markt Eckental
- Markt Igensdorf
- Stadt Lauf a.d. Pegnitz
- Gemeinde Kirchensittenbach
- Gemeinde Simmelsdorf

- Gemeinde Weißenhohe
- Verwaltungsgemeinschaft Betzenstein

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg, Hersbruck
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Staatliches Gesundheitsamt, Lauf a.d.Pegnitz
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Riegelsteingruppe, Schnaittach-Hormersdorf
- Gemeinde Neunkirchen a.S.

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- Regierung von Mittelfranken, Ansbach
- Planungsverband Region Nürnberg
- Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d.Pegnitz
- Landratsamt Nürnberger Land, Kreisbrandrat Holger Herrmann, Hersbruck
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg, Hersbruck
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Winkelhaid
- Kreisheimatpfleger Dr. Bernd Mühldorfer, Lauf-Neunhof

**Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:**

2.2.1 Regierung von Mittelfranken – 24.01.2023

Für den Norden des Ortsteils Freiröttenbach soll eine Einbeziehungssatzung erlassen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,25 ha.

Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

2.2.2 Planungsverband Region Nürnberg – 24.01.2023

Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben des Marktes Schnaittach als Planungsvorhaben nicht überörtlich raumbedeutsam ist.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist daher nicht erforderlich.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

2.2.3 Landratsamt Nürnberger Land – 26.01.2023

## **Planungsrecht**

Die Einbeziehungssatzung wird begrüßt.

Die getroffenen Festsetzungen sind ausreichend.

## **Immissionsschutz:**

Die im Rahmen der Einbeziehungssatzung festgelegte Entfernung zwischen der landwirtschaftlichen Hofanlage/Stall und dem geplanten Wohnhaus wird im Rahmen einer dörflichen Einbeziehungssatzung als ausreichend angesehen. Eine weitere Annäherung an den landwirtschaftlichen Betrieb findet nicht statt. Eine Entwicklungsmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Betrieb ist immissionsschutzrechtlich damit grundsätzlich noch gegeben. Auf dorfüblich zu erwartende Einwirkungen wurde im Rahmen der Satzung hingewiesen.

Gegen die entsprechende Einbeziehungssatzung bestehen immissionsschutzrechtlich daher keine Einwände. O.E.

## **Naturschutz:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung der Satzung keine Einwände.

Da sich die Kompensationsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, ist gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG eine rechtliche Sicherung in Form einer Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit Reallast ins Grundbuch des Grundstücks, auf dem die Kompensationsmaßnahme durchgeführt wird, erforderlich.

Diese Dienstbarkeit ist bis zur Rechtskraft der Satzung bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## **Bodenschutz:**

Für den Bereich liegen keine Informationen oder Hinweise über Altlasten im Sinne § 2 Abs. 5 BBodSchG vor.

Laut UmweltAtlas befindet sich nordöstlich vom Einbeziehungsbereich eine Anbruchkante mit einer Länge von 247 m.

Weiter finden in der davon ausgehenden Rutschung in südwestliche Richtung immer wieder Aktivitäten in Teilbereichen statt. Die Rutschmasse hat von der Anbruchkante eine Reichweite von 230 m und reicht bis in den Einbeziehungsbereich.

So wird aufgeführt, das im Jahr 2000 ein Kirschbaum angeblich etwa 100 m hangabwärts rutschte. Auch eine Auffüllung an der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Lillinghof bewegt sich nach Aussagen eines Anwohners immer wieder und schiebt Richtung Straße.

Mit zukünftigen Reaktivierungen ist daher insbesondere im sich im Einbeziehungsbereich befindenden Fußbereich der Rutschung zu rechnen. Auch eine Reaktivierung der gesamten Rutschung ist nicht auszuschließen. Zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen daher einer sorgfältigen Abklärung der Standsicherheit bezüglich Rutschungen im Baugrundgutachten.

## **Wasserrecht:**

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern.

## **Hinweise:**

1. Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
2. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
3. Die im Plangebiet noch zu erstellende Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Marktgemeinde Schnaittach anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.

4. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten. Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> können Nutzer in wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.
5. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
6. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

#### **Tiefbau:**

Fehlanzeige. Nicht betroffen

Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist -als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit- zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Ein Hinweis auf die Rutschgefährdung wird in die Begründung aufgenommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

#### **2.2.4 Landratsamt Nürnberger Land, Kreisbrandrat Herrmann – 22.01.2023**

##### **1. Feuerwehreinsatz allgemein:**

Für dieses Objekt steht ein Löschgruppenfahrzeug mit dem entsprechenden Personal in der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

##### **2. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr:**

**Hinweis:** In diesem Bereich steht kein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherung des zweiten Rettungsweges für Brüstungshöhen von mehr als 8 m über dem natürlichen Gelände zur Verfügung.

##### **3. Feuerwehrzufahrten öffentlich und auf Privatgrundstücken:**

Alle öffentlichen Straßen müssen mind. der technischen Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Sollte der Abstand von einer öffentlichen Straße zu einem Gebäudezugang mehr als 50 m betragen, müssen auf dem Grundstück die gleichen Zufahrten vorgesehen werden.

##### **4. Löschwasserversorgung:**

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen. Es werden Oberflurhydranten empfohlen.

### **5. Kennzeichnung von Gebäuden:**

Es wird empfohlen den vorgesehenen Bauherren mitzuteilen, dass am Gebäude gut sichtbare (nach Möglichkeit beleuchtete) Hausnummern angebracht werden.

### **6. Belange des abwehrenden Brandschutzes:**

Bauliche Ergänzungen bei Straßen etc. sind bzgl. der Lage und der Namensgebung der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherren mitgeteilt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

## **2.2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 17.01.2023**

### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Von Seiten der Bodendenkmalpflege weisen wir lediglich darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

## **2.2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 17.01.2023**

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 17.01.2023**

### **Stellungnahme Bereich Landwirtschaft, Meier, LAR:**

### **Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.

Die Bonität liegt im Durchschnitt im mittleren Bereich.

(Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41)

### **Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen**

Die Erreichbarkeit von Hofstellen wird nicht beeinträchtigt.

### **Bewirtschaftung von Nutzflächen**

Angrenzend liegen durch eine Hecke getrennt Grünlandflächen.

Da das Planungsgebiet z.T. an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzt wird darauf hingewiesen, dass durch die Flächenbewirtschaftung, z.B. Ausbringung von Wirtschaftsdüngern, usw. mit entsprechenden Wahrnehmungen (Geruch, Lärm, Staub usw. zu rechnen ist.

Bei extremen Starkregenereignissen kann es an Hangflächen, trotz Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis, zu Erosion bzw. Abschwemmungen kommen. Dies ist bei der geplanten Infrastruktur entsprechend zu berücksichtigen.

### **Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich**

Im angrenzenden Ort sind landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Im Dorfgebiet ist mit ortsüblichen Immissionen zu rechnen. Wir verweisen auf § 5 BauNVO („Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, ... Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen..“).

Ca. 60 m vom geplanten Baufenster liegt der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb Sommerer, mit Fahrstall, Milchviehstall, derzeit rd. 130 GV, im Offenstall und Trauffirstlüftung.

Die Entwicklungsmöglichkeiten und eine Ausweitung des Tierbestandes müssen auch in der Zukunft möglich sein.

### **Widmung des Gebietes**

Zur Konfliktvermeidung ist das Baugebiet als ein Dorfgebiet auszuweisen.

### **Eingriffsausgleich**

Es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschöpft werden. (z.B. Minimierungsmaßnahmen, multifunktionalem Ausgleich, Entsiegelungsmaßnahmen, sonstige Rückbaumaßnahmen oder Aufwertungsmaßnahmen auf bereits vorhandenen Ausgleichs- und Biotopflächen).

Bei der Eingrünung von Baugebieten sind die Grenzabstände so zu wählen, dass eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen konfliktlos möglich ist (z.B. Heckenpflanzung).

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten soweit möglich in die Bauleitplanung aufgenommen werden (z.B. Pflanzung von Streuobstbäumen).

In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis auf das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 ...

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Le-



bensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

### **Ökokontoflächen**

Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sollten in ein Ökokonto gegeben werden. Einbindung des AELF Roth-Weißenburg i. B. bei der Ausweisweisung von Ökokontoflächen, wenn diese auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

### **Stellungnahme Bereich Forsten, Jüstl, FR:**

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.

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Widmung des Gebietes erfolgt nicht. Der Einbeziehungsbereich hat den Charakter eines Dorfgebietes, dies ist in der Begründung erläutert. Bei einer formellen Ausweisung als Dorfgebiet müssten innerhalb des Geltungsbereiches sowohl landwirtschaftliche Betriebe wie auch Wohnnutzungen angesiedelt werden. Dies ist nicht vorgesehen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

## **2.2.7 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – 27.01.2023**

### **1) Allgemeines**

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Das betreffende Grundstück ist im aktuellen FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Das Grundstück ist im Entwässerungsentwurf nicht beinhaltet.

Das Grundstück für welches die Einbeziehungssatzung aufgestellt werden soll, liegt entgegen der Ausführung in der Begründung hierzu nicht im Karst. Die Aussage, dass der Niederschlagswasserabfluss von metallgedeckten Dachflächen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt ist nicht richtig.

### **2) Abwassertechnische Erschließung**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück nicht im aktuellen abwassertechnischen Entwurf enthalten ist.

Der Ortsteil Freirötenbach wird im Trennsystem entwässert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die Erläuterungen zum Erlass der Einziehungssatzung enthalten keine konkreten Angaben hinsichtlich der Entwässerung der zusätzlichen Baufläche. In der Begründung wird lediglich angemerkt „aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche wird davon ausgegangen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann“. Eine dezentrale Versickerung ist vorgesehen.

### **Wasserwirtschaftliche Wertung**

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist derzeit nicht nachgewiesen und demnach nicht gesichert.

Die Bauleitplanung muss die Voraussetzungen für eine normgerechte Entwässerung schaffen. Die Entwässerung des besagten Grundstückes ist hinsichtlich der Vorgaben des abwassertechnischen Entwurfes im Trennsystem zu planen.

Zur weiteren Ausplanung der Niederschlagswasserversickerung und -rückhaltung werden folgende Hinweise gegeben:

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-138, Anhang B, nachzuweisen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf dem Grundstück vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer-, Blei-, Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Bei einer Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien der NWFreiV mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

### **3) Starkregengefahr**

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalbliegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse zu beachten sind. Auf die „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen.

### **Zusammenfassung**

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist derzeit nicht nachgewiesen. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen.

Die entsprechenden Nachweise sind vor dem Erlass der Einbeziehungssatzung zu erbringen. Neue Bauflächen können erst als erschlossen gelten und in der Bauleitplanung ausgewiesen werden, wenn die abwassertechnische Erschließung nachgewiesen wurde.

Neubauf Flächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeit gültigen Vorschriften und Richtlinien ordnungsgemäße Entwässerung für Schmutzwasser und für Niederschlagswasser sichergestellt und nachgewiesen wird sowie die dafür notwendigen rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. eine kontrollierte schadlose Überflutung des Grundstückes ist nachzuweisen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Angaben in der Begründung zur Lage im Karst werden korrigiert. Vom Bauherrn ist ein Erschließungskonzept zur ordnungsgemäßen Entwässerung vorzulegen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

#### **2.2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH – 13.01.2023**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Tele-

kom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

## **2.2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 02.02.2023**

### **2.2.9.1 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 02.02.2023 - Grundsätzliches**

Grundsätzlich sehen wir neue Wohnbebauung nur in Ortsteilen mit mindestens stündlichen ÖPNV-Verbindungen. Derzeit ist der Fahrplan sehr leer, die Dauer variiert zwischen 7 min und 1h:48min. Daher ist Freiröthenbach nicht gut für weitere Wohnbebauung geeignet. Viele Autofahrten sind die Folge.

Durch die begrenzten Möglichkeiten einer Einbeziehungssatzung können weitergehende Regelungen nicht erfolgen: Verbot von Schottergärten, Durchlässigkeit von Stellplätzen .... Es wäre sinnvoll, den Flächennutzungsplan zu bearbeiten bzw. umzusetzen. Ein Flächennutzungsplan sollte für die nächsten 15 Jahre Bauflächen festlegen, Bebauungspläne können dann sehr genau die Nutzung regeln. Im FNP sind noch freie Bauflächen im Zentrum des Ortes erkennbar, ebenso am Südwest-Eck.

Wir halten die Einbeziehung einer randlichen Fläche für unnötig. Es gibt freie Flächen im Inneren.

Gewässerränder gehören zu den wertvollsten Lebensräumen und Biotopverbindungen, die wir noch in Resten in der ausgeräumten Landschaft haben. 20 m Gewässerrandstreifen an allen Gewässern wären Lebensadern durch die intensive Landnutzung. Eine unnötige Bebauung an Gewässerrändern lehnen wir daher ab.

### **Beschluss:**

Der Markt Schnaittach möchte nachgeborenen Ortsansässigen ein Verbleiben im Heimatort ermöglichen, auch wenn die ÖPNV-Anbindung schlecht ist.

Weitergehende Festsetzungen über das getroffene Maß hinaus sind aus Sicht des Marktes nicht erforderlich.

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringfügigen Fläche nicht erforderlich.

Durch die Planung werden Abstände zu den Gewässerrändern (untergeordneter Graben) eingehalten.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

#### 2.2.9.2 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 02.02.2023 - Ausgleichsmaßnahmen

Es wird eine Verbreiterung der Hecke (gesetzliches Biotop durch Bestand, nicht durch Eintragung) um 5 m als Ausgleich angegeben (in der Skizze eingezeichnet). Dazu kommt ein Krautsaum von 5 m (ebenfalls eingezeichnet).

Wo sollen da noch 3 neue Hochstamm-Obstbäume hin, ohne die vorhandenen Bäume zu belasten? Diese Bäume sollen riesig werden dürfen. Es geht eben nicht alles gleichzeitig auf einer so kleinen Fläche, die bereits ökologisch wertvoll ist.



Diese Ausgleichsmaßnahme ist nicht ausreichend. Die abgetrennte Fläche sollte einfach so bleiben, wie sie ist, Baumpflanzungen können erfolgen. Sinnvollerweise könnte eine Hecke nach Norden bis zum Beginn des Landschaftsschutzgebietes erweitert/neu gegründet werden oder sogar bis zum Waldrand entlang des Grabens. Dies wäre wenigstens ein Beitrag zum Biotopverbund.

### **Beschluss:**

Die Ausgleichsfläche umfasst 460 qm, hier ist ausreichend Platz für die genannten Maßnahmen vorhanden. Die in der obigen Luftbildskizze erkennbaren Gehölze sind Kronenüberstand von überwiegend außerhalb bzw. am direkten Rand der Ausgleichsfläche stockenden Gehölzen. Die eingezeichnete Hecke grenzt zudem nicht an die bestehende Hecke an, die Pflanzung kann weiter östlich erfolgen. Hier ist ausreichend Platz für die erforderlichen Pflanzungen vorhanden. Der Krautsaum ist auch an der nördlichen Hecke vorzusehen. Ein Maßnahmenplan wird zur Klarstellung ergänzt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

### 2.2.9.3 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - 02.02.2023 - Bestandsschutz Hecke, Bäume

Der Bestandsschutz der Hecke und der Bäume im Osten des zu bebauenden Grundstücks als private Grünfläche ist ebenfalls nicht ausreichend ausgewiesen. Die Hecke ist auch ohne Biotopkennzeichnung als gesetzlich geschütztes Biotop einzuordnen, ebenso wie der Gewässer- rand des temporären Gewässers. Die private Grünfläche sollte diese Hecke nicht treffen und daher nicht bis zum Rand gezogen werden, stattdessen muss hier die zu erhaltende Vegetation in nördlicher Richtung ergänzt werden. Die bestehende Hecke liegt zu großen Teilen auf dem benachbarten Grundstück, ein Heckenbereich auf der Fläche 8/3 wäre in Anschluss sinnvoll, da sonst der "Überhang" ganz schnell gerodet wird.

Optimal wäre eine Einzäunung auf Hausseite, Obstwiese und Hecke sollten außerhalb liegen und nur für Tiere durchgängig bleiben (Zaunabstand 15 cm). Für die vorhandenen Bäume (in der Karte Private Grünfläche) muss ein Beseitigungsverbot bestehen (sonst werden sie gefällt und durch Mini-Bäumchen ersetzt).

#### **Beschluss:**

Durch die Festsetzung als private Grünfläche ist sichergestellt, dass die angrenzende Hecke erhalten bleibt und hier keine Eingriffe erfolgen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

### 2.2.10 Kreisheimatpfleger Dr. Bernd Mühldorfer – 10.01.2023

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundstellen von dem benannten Areal nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht für bei Baumaßnahmen aufgedeckte Bodendenkmäler gem. Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

### 2.3 Erlass einer Satzung

Nach Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen wird die Einbeziehungssatzung „Freiröttenbach – Nord“ in der Fassung vom 25.05.2023 als Satzung beschlossen.

#### **Beschluss:**

Der Markt Schnaittach erlässt nachfolgende Satzung in der Fassung vom 25.05.2023 über die Festlegung von Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Gemein- de- teil Freiröttenbach (Einbeziehungssatzung) – Anlage 1 der Niederschrift

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

## **3. Bauanträge**

### 3.1 über den Neubau eines Bewegungsplatzes für Pferde auf dem Grundstück Fl.Nr. 377 der Gemarkung Großbellhofen (Röhrschhof)

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

- 3.2 über die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1672 der Gemarkung Schnaittach (Josef-Otto-Kolb-Straße)

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Wegen der Überschreitung der Baugrenze, des abweichenden Garagenstandortes, des fehlenden Stauraums und der abweichenden Dachform sowie Dacheindeckung wird einer Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 zugestimmt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

- 3.3 über die Errichtung von 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1158/11 der Gemarkung Schnaittach (Geisbühlstraße)

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Wegen des abweichenden Stellplatzstandortes sowie der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird einer Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 zugestimmt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

- 3.4 über die Errichtung eines Spielhauses aus Holz auf dem Grundstück Fl.Nr. 212/6 der Gemarkung Hedersdorf (Drosselweg 3)

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Wegen der Überschreitung der Baugrenze wird einer Befreiung und wegen der Errichtung einer Nebenanlage wird einer Ausnahme von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Dörnigbach“ zugestimmt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

- 3.5 über die Erweiterung des best. Wohnhauses durch Dachgeschossausbau mit Dachstuhlerneuerung

**Beschluss:**

Zu dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Wegen der abweichenden Geschossigkeit, der abweichenden Dachneigung sowie des abweichenden Kniestocks wird einer Befreiung von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 Osternohe zugestimmt.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

**4. KiTa-St. Walburga Kirchröttenbach; Umbau + Erweiterung; Vergabe des Auftrages für die Blitzschutzarbeiten**

**Beschluss:**

Dem Bau- und Umweltausschusses wird vorgeschlagen, den Auftrag für die **Blitzschutzarbeiten** der Firma ... zu den Preisen des Angebots vom ... mit einer Angebotssumme von ...€ zu erteilen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

**5. Tiefgarage Marktplatz 1; Vergabe des Auftrages für die Videoüberwachung.**

**Beschluss:**

Dem Bau- und Umweltausschusses wird vorgeschlagen, den Auftrag für die **Videoüberwachung** der Firma ... zu den Preisen des Angebots vom ... mit einer Angebotssumme von ...€ zu erteilen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

**6. Brandschaden Bücherei; Vergabe des Auftrages für die Trockenbauarbeiten.**

**Beschluss:**

Dem Bau- und Umweltausschusses wird vorgeschlagen, den Auftrag für die **Trockenbauarbeiten** an die Firma ... zu den Preisen des Angebots vom ... mit einer Angebotssumme von ...€ zu erteilen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

**7. Brandschaden Bücherei; Vergabe des Auftrages für die Malerarbeiten.**

**Beschluss:**

Dem Bau- und Umweltausschusses wird vorgeschlagen, den Auftrag für die **Malerarbeiten** der Firma ... zu den Preisen des Angebots vom ... mit einer Angebotssumme von ...€ zu erteilen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

**8. Brandschaden Bücherei; Vergabe des Auftrages für die Elektroinstallation**

Dieser Tagesordnungspunkt konnte aufgrund des knappen Angebotstermins nicht rechtzeitig in die Sitzungsladung aufgenommen werden. Deshalb wurde die Vergab zusätzlich in der Sitzung mit aufgenommen.

Die im Angebot enthaltenen Einheitspreise werden als ortsüblich und sehr wirtschaftlich bewertet. Die maximalen Höchstsätze für Stundenlohnarbeiten, die von der Versicherungskammer vorgegeben wurden, werden eingehalten bzw. um bis 10% unterschritten. Nach Inaugenscheinnahme müssten auch die im Bestand vorhandenen Elektroverteilungen erneuert werden.

Auf Grund des Baujahres der Elektroverteilung müssen diese auch nach Vorgabe VDE, hier im Wesentlichen offene Stromschienen, durch neue Unterverteilungen ersetzt werden.

### **Beschluss:**

Dem Bau- und Umweltausschusses wird vorgeschlagen, den Auftrag für die **Elektroinstallationsarbeiten** der Firma ... zu den Preisen des Angebots vom ... mit einer Angebotssumme von ... € zu erteilen.

**Beschlossen mit 9 : 0 Stimmen**

### **9. Windenergie im Gemeindegebiet, Anlage/n auf der Rüsselbacher Höhe - Sachstandsbericht**

Herr 1. Bürgermeister Pitterlein berichtet über das Treffen mit Hubert Aiwanger in Triesdorf.

### **10. Bekanntgaben**

Mit den Bewohnern aus Enzenreuth fand ein Treffen hinsichtlich der Errichtung einer PV-Freiflächenanlage statt.

Gewerbegebiet Hormersdorf; der Spatenstich wird Ende Juli stattfinden. Bei der Vermarktung Von Flächen wird das Markt mit einbezogen.

Nürnberger Straße 63; wahrscheinlich durch eine Unachtsamkeit entstand im Erdgeschoss des Anwesens ein Wasserschaden.

Felssturz Freiröttenbach; für die Sicherung der Felsen liegt ein Angebot in Höhe von ...vor. Hier muss nochmal eine andere Lösung für das Problem gesucht werden.

### **11. Anfragen**

Herr Sommerer bedankt sich beim Gremium für die Umsetzung und letztendliche Beschlussfassung der Einbeziehungssatzung Freiröttenbach.

Um 20:11 Uhr schließt der Vorsitzende die Sitzung.