GEMEINDE REDNITZHEMBACH

34. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 1a IGELSDORF

BEGRÜNDUNG

ENTWURF - 15.06.2026

APPELTAUER + BRANDL
ARCHITEKTEN

INHALTSVERZEICHNIS

1

1. Einleitung 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung 3
2.2. Verfahren 3
2.3. Plangebiet 3
2. Rahmenbedingungen der Planung 4
2.1.Regional- und Landesplanung 4
2.2.Flächennutzungsplan 4
2.3.Städtebauliche Situation 4
2.4.Immissionsschutz 5
3. Bebauungsplan, Festsetzungen, Hinweise 5
3.1. Festsetzungen 6
3.2. Hinweise 7
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung 7
4.1. Verkehrs Erschließung 7
4.2. Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser 7
4.3. Wasserversorgung 7
4.4. Energieversorgung 7
5. Natur und Landschaft 7
5.1. Schutzgebiete und Biotopkartierung 8
5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen 8
5.3. Schutzgut Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter 8

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Rednitzhembach ist für das Grundstück Fl. Nr. 815/5, Gemarkung Walpersdorf, eine Parzellierung in drei Einheiten geplant. Auf jeder Einheit soll der Bau eines Zweifamilienhauses möglich sein. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a „Igelsdorf“ der Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth, und ist schon bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Die Baugrenzen lassen jedoch die geplante Parzellierung nicht zu. Auch in der Gemeinde wird Wohnraum benötigt, was durch die Nachverdichtung im Innenbereich des bestehenden Ortsgebietes erreicht werden kann. Der Gemeinderat ermöglicht dieses durch den, am 31.07.2025 gefassten, Beschluss zur 34. Änderung des Bebauungsplans Nr.1a „Igelsdorf“.

2.2. Verfahren

Der Bebauungsplan Vorentwurf wurde durch das Büro Appeltauer + Brandl Architekten erstellt und wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB behandelt.
Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Bebauungspläne der Innenentwicklung wurden geprüft und sind erfüllt:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht nach Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1Abs. 6, Nr.7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 – Gebiete) bestehen nicht.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach §2a wird abgesehen. Ebenso abgesehen wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 2 BauGB.
Die Änderung des Bebauungsplanes wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

2.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Igelsdorf der Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth.

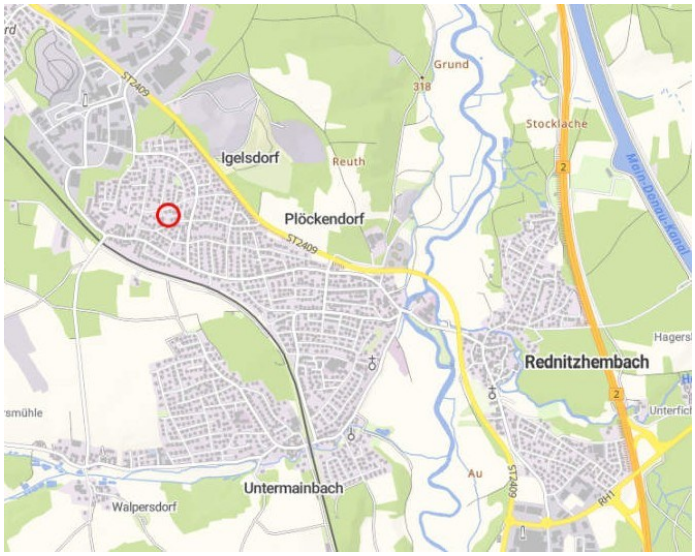

Abbildung 1: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Es umfasst das Grundstück Fl.Nr.815/5 der Gemarkung Walpersdorf und ist 1.608 qm groß.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	ein privates Anwesen Fl. Nr. 815/53 Gem. Walpersdorf
Im Osten:	die privaten Anwesen Fl. Nr. 815/13 und 815/6 Gem. Walpersdorf
Im Süden:	die öffentliche Straße „Am Südhang“
Im Westen:	die Grundstücke Fl. Nr. 841/2 und 815/4, Gem. Walpersdorf, der Gemeinde (AWO Kindergarten)

2. Rahmenbedingungen der Planung

2.1.Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023, Punkt 3.2 ist die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung zu stellen. In den Siedlungsgebieten sollen, neben anderen Innenentwicklungsmöglichkeiten, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt die genannten Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung dadurch, dass Flächen für die Wohnnutzung durch die Nachverdichtung bereitgestellt werden.

2.2.Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Rednitzhembach (rechtswirksam geworden am 01.02.1989) weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.3.Städtebauliche Situation

Im Norden und Osten grenzen jeweils Wohnbebauungen an. Im Westen des Plangebietes grenzt ein Kindergarten mit Spielfläche an. Das Gelände steigt von der Straße aus im Süden leicht um ca. 1,20 m an. Etwa ab der Mitte fällt das Gelände dann wieder nach Norden hin um ca. 1,40 m ab.

Abbildung 2: Luftbild aus Bayernatlas, ohne Maßstab

Die, auch schon bisher zugelassenen, zweigeschossigen Gebäudekörper fügen sich gut in die bestehende Bebauung ein. Es gibt auch keine Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Bebauungen.

2.4.Immissionsschutz

Die Fläche für den angrenzenden Kindergarten wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan für diesen Zweck freigehalten, siehe Begründung zum Bebauungsplan 1a „Igelsdorf“ vom 24.02.1969.

Der benachbarte Kindergarten zählt zu den Anlagen für soziale Zwecke. Für diese Anlagen beinhalten die einschlägigen Regelungen im Immissionsschutzgesetz keine Einschränkungen. Lärmbelästigung durch Kinder muss im allgemeinen Wohngebiet als sozialadäquat hingenommen werden. Schallimmissionen durch den bestehenden Kindergarten sind nur tagsüber zu erwarten. Zudem findet der Zu- und Abfahrtsverkehr nur an Wochentagen statt und wirkt sich somit am Wochenende nicht störend auf die Nutzung aus.

3. Bebauungsplan, Festsetzungen, Hinweise

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1a „Igelsdorf“ befindet sich **das Plangebiet** im Südwestlichen Teil.

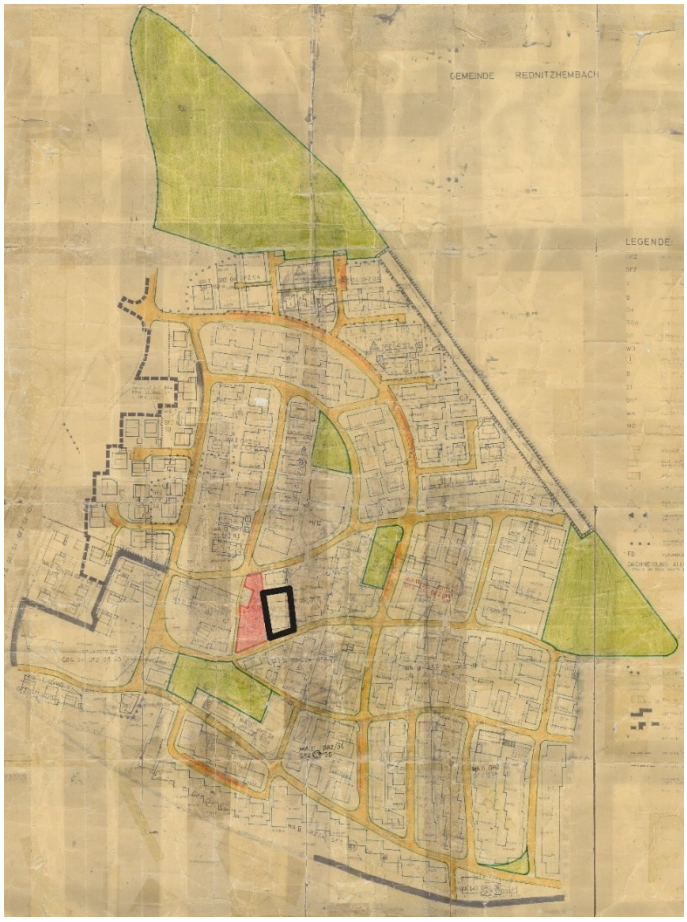

Abbildung 3: Lage innerhalb des Bebauungsplans

3.1. Festsetzungen

Die bestehenden Festlegungen im Plangebiet wurden zum großen Teil übernommen.

- Änderungen wurden in zwei Punkten vorgenommen: Baufenster, Dachneigung.
- Folgende Punkte neu aufgenommen: Grünordnung, Garagen und Flächenbefestigungen.

Folgende Festsetzungen wurden beibehalten, aber in das Planblatt und die Satzung mit aufgenommen:

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Anzahl Vollgeschosse: II
- Maß der Nutzung: GRZ 0,4, GFZ 0,7 jeweils als Höchstgrenze
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
- Dachform: Satteldach

Folgende Festsetzungen wurden geändert:

- Baugrenzen
- Dachneigung: 28° - 45 ° (vorher 28° - 38°)

<u>Baufenster:</u>

Das Baufenster wurde anders gefasst, um das Grundstück für die 3 Gebäude (in etwa gleich große Zweifamilienhäuser) parzellieren zu können.
Die Baugrenze wurde nach Norden um ca.10 m und nach Süden um ca. 4 m (im Mittel) erweitert. Im Westen und Osten hingegen wurde die Baugrenze zurückgenommen. Im Westen um 5 m und im Osten um 3,50 m. Die Anordnung der Baugrenzen wurde so gewählt, um eine gemäßigte Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Durch die Veränderung der Baugrenzen ist das Baufenster jetzt ca. 75 m² größer als vorher. Dies schafft etwas mehr Spielraum für die Anordnung der Gebäude. Die Beibehaltung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit wirken aber einer übermäßigen Verdichtung entgegen.

<u>Dachneigung:</u>

Für die Dachneigung wurde ein größerer Rahmen vorgegeben. Es sind jetzt Dächer mit einer Neigung zwischen 28° und 45° möglich. Vorher waren nur maximal 38° Dachneigung möglich. Die größere Dachneigung wurde gewählt um einem Dachgeschossausbau mit sinnvoller Nutzung zu ermöglichen.

<u>Grünordnung:</u>

Als grünordnerische Festsetzung wurde ein Pflanzgebot ergänzt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugleichen.
Es wurde festgelegt, dass je Parzelle ein Baum zu pflanzen ist. Insgesamt also drei heimische Laubbäume aus der Pflanzliste des Landratsamtes Roth. Der genaue Standort der Bäume ist nicht vorgegeben. Es soll möglich sein, dass die Lage der Bäume der Aufteilung der zukünftigen Freiflächen angepasst wird, und so z. B. die Verschattung einer Terrasse gewährleistet.
Zu nicht überbauten Flächen wurde festgelegt, dass Sie gärtnerisch anzulegen sind.

Im Übrigen wurde in die Satzung aufgenommen, dass nötige Rodungen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden dürfen.

<u>Garagen, Flächenbefestigungen:</u>

Es wurden noch ergänzende Festsetzungen zu den Garagen und Carports und zu den Flächenbefestigungen getroffen.
Um einer Versiegelung in größerem Ausmaß entgegenzuwirken wurde festgelegt, dass versickerungsfähige Befestigungen ausgeführt werden müssen. Eine Ausnahme bildet die private

Zufahrtsstraße.
In der nordöstlichen Ecke ist eine zusätzliche Fläche außerhalb der Baugrenze für Garagen und Carports vorgesehen. Da sich im Norden bereits ein Nebengebäude anschließt wird dieser Standort als verträglich eingestuft. Diese Fläche für Garagen und Carports wurde geplant, da sonst innerhalb des Baufensters für die nördlichste Parzelle keine sinnvolle Anordnung einer Garage möglich wäre.

3.2. Hinweise

Hinweise zur Ver- und Entsorgung (Pflanzabstände bei Leitungstrassen), zum Grundwasserschutz, Niederschlagswasser und zum Denkmalschutz wurden in die Satzung aufgenommen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1. Verkehrs Erschließung

Die Erschließung ist über, die im Süden angrenzende, Straße „Am Südhang“ gesichert, ein Neubau von öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht notwendig. Zur Erschließung der drei, hintereinander liegenden, Grundstücken ist eine 3,50 m breite Privatstraße geplant, welche die Zufahrt zu den Parzellen ermöglicht. (im Planblatt als private Verkehrsfläche dargestellt)

4.2. Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Kanalisationsnetz.
Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

4.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Rednitzhembach gewährleistet.

4.4. Energieversorgung

Die Stromversorgung ist über das Elektrizitätsnetz der N-ERGIE Netz GmbH gesichert.

5. Natur und Landschaft

Wie bereits dargelegt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da es sich im vorliegenden Fall um die Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen handelt.
Dieses Vorgehen entspricht daher in besonderem Maße den Vorgaben des Gesetzgebers, der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden Vorrang vor der weiteren Erschließung von Baugebieten an den Stadt- und Ortsrändern zu geben, um die weitere Zersiedlung des Landschaftsraumes sowie die Suburbanisierung der Kommunen zu verhindern.

Obwohl gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann, sind die Belange von Natur und Landschaft dennoch entsprechend des § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und gegen- sowie untereinander gerecht abzuwägen.

5.1. Schutzgebiete und Biotopkartierung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsfläche von Igelsdorf. Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sowie in der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen sind nicht betroffen.

5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das im Plangebiet befindliche Grundstück ist bereits als Wohnbaufläche durch den Ursprungsbebauungsplan 1a Igelsdorf überplant. Durch die vorgesehenen Pflanzungen können sich Strukturen entwickeln, die trotz der innerörtlichen Lage Lebensraum und Nahrungsquelle für störungsunempfindliche Arten bieten können. Aufgrund der geringen Größe, der innerörtlichen Lage, der geringen GRZ und der grünordnerischen Festsetzungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt als unerheblich eingestuft.

5.3. Schutzgut Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Der Bebauungsplan umfasst ein größeres Grundstück innerhalb der bebauten Umgebung des Ortsteils Igelsdorf. Die Nachverdichtung mit drei Zweifamilienwohnhäusern entspricht dem Bedarf und ist innerhalb des städtebaulichen Umfelds als verträglich einzustufen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung durch eine Erhöhung des Erschließungsverkehrs zu erwarten ist.

Das Ortsbild wird, insbesondere durch die Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschossanzahl, Bauweise und der Dachform berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind demnach nicht zu erwarten.

Schwabach, 15.06.2026

APPELTAUER + BRANDL
A R C H I T E K T E N