



**Gemeinde Rednitzhembach**  
**Landkreis Roth**

**Flächennutzungsplan**  
**29. Änderung**

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 6a BauGB**

**Gemeinde** Gemeinde Rednitzhembach  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Jürgen Spahl  
Rathausplatz 1  
91126 Rednitzhembach

**Planverfasser:** **TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

info@tb-markert.de

www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** Martina Häring

Nürnberg, 27.07.2023

**TB|MARKERT**



i.A. Martina Häring

Rednitzhembach, 26.09.2023

**Gemeinde Rednitzhembach**



1. Bürgermeister Jürgen Spahl

## **Gemeinde Rednitzhembach Flächennutzungsplan, 29. Änderung im Parallelverfahren**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gartenbau Rednitzhembach Schmid GmbH & Co. KG ist Eigentümerin eines Gebäudebestandes mit Einzelhandelsbetrieben an der Rother Straße und beabsichtigt, diesen zu modernisieren und zu erweitern. Zeitgleich erfolgt die Umsetzung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung RH1/St 2409 und der Ausbau des Geh- und Radweges entlang der RH1. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels überschreitet die Zulässigkeitschwelle für festgesetzte Gewerbegebiete. Für die Planungsabsichten des Vorhabenträgers besteht somit gegenwärtig kein Baurecht. Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da die Änderung des Bebauungsplanes wiederum nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach entwickelbar ist, ist dessen Änderung im Parallelverfahren erforderlich. Im Zuge dessen wird ebenso die Aufweitung der bestehenden Verkehrsfläche im Bereich des entstehenden Kreisverkehrs an der Staatsstraße in der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,3 ha und befindet sich im Nordwesten des Gewerbegebietes Süd der Gemeinde Rednitzhembach, im Bereich zwischen Staatsstraße 2409 und dem Kreisverkehr der RH1 zur Rother Straße.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Die Versiegelung von Fläche durch die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes des Vorhabenträgers und durch die Kreisverkehrsanlage stellt einen mittleren und damit den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar. Sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches und auf externer Planungsfläche ausgeglichen. Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Bebauungsplan auch sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen).

### **3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### 3.2. Behördenbeteiligung

Die **Regierung von Mittelfranken** regte an, auch den weiterhin als Gewerbefläche dargestellten Bereich als Sonderbaufläche darzustellen, um auch hier die maximal mögliche Verkaufsfläche pro Sortiment nutzen zu können. Davon wurde abgesehen, da das geplante Vorhaben durch den Gebietstypus einer Gewerbefläche bereits in ausreichendem Maß gesteuert werden kann. Wie auch der **Regionale Planungsverband**, wurde außerdem darauf verwiesen, dass die Flächensubstanz des Waldes im Bereich des geplanten Kreisverkehrs erhalten werden soll. Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** stellte die Genehmigung für die erforderlichen Rodungsarbeiten in Aussicht, sofern flächengleiche Ersatzaufforstungen innerhalb des regionalen Verdichtungsraumes vorgenommen werden. Da die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes festgesetzt werden, wurde hierzu auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** des Landratsamtes Roth forderte eine fachliche Stellungnahme hinsichtlich möglicher Biotop-Bestände im Norden des Plangebietes. Auch der **Landesbund für Vogelschutz** äußerte sich zu möglichen Biotopbeständen auf der Freifläche und damit verbundene Schutzmaßnahmen. Der **Bund Naturschutz** forderte eine Erfassung der realen Bestandssituation der Zauneidechse an. Den Anregungen wurde durch Einholen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme nachgekommen; weitere Maßnahmen wurden in der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen und bestimmt.

Die **Tiefbauverwaltung** des Landratsamtes Roth forderte eine Anpassung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung an die bereits konkrete Erschließungsplanung des Geh- und Radweges der südlich tangierenden Kreisstraße und des geplanten Kreisverkehrs an der St 2409. Dies forderte auch das **Staatliche Bauamt Nürnberg** und verwies auf die geltende Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße mit entsprechenden Auflagen. Für bestehende Gebäudeteile, befestigte Flächen zur Umfahrung und bestehende Stellplätze innerhalb der Zone wurde dabei eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Den Anregungen wurde schließlich gefolgt und die Darstellungen entsprechend angepasst.

Das Wasserwirtschaftsamt stimmte der Flächennutzungsplanänderung zu; auch das Amt für ländliche Entwicklung und die **Handwerkskammer** zeigten keine Einwände. Die **Industrie- und Handelskammer** stimmte der Planung angesichts der damit verbundenen Stärkung und des Erhalts des bestehenden Handelsstandortes zu und regte für die Bebauungsplanung einen effizienten Umgang mit Fläche an.

Der **Bayerische Bauernverband** äußerte sich zur Zufahrtssituation für landwirtschaftliche Flurstücke während der Bauphase, mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen und gab Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen. Zu deren Berücksichtigung wurde ebenfalls auf die verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung verwiesen.

Die **Fachstelle Immissionsschutz** des Landratsamtes Roth forderte, die Lärmeinwirkung an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes zu prüfen. Da die vorhabenbezogene Bauleitplanung im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durch ihre Gebäudeausrichtung und der nur geringfügigen Erweiterung einer bestehenden

Einzelhandelsnutzung keine Verschlechterungen gegenüber möglichen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld verursacht, wurden keine weiteren Maßnahmen bestimmt.

Der **Kreisbrandrat** verwies im Wesentlichen auf geltende Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr und eine ausreichende Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung. Zu deren Berücksichtigung wurde ebenso auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung verwiesen.

#### **4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Die Darstellung der Verkehrsflächen für den geplanten Kreisverkehr der Staatsstraße wurde in Anpassung an vorhergehende Planungen zur Verkehrssicherung aufgenommen, entsprechend wurden keine Standortalternativen erwogen.

Die Änderung einer Teilfläche der bestehenden gewerblichen Fläche zu einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel dient der Ermöglichung großflächigen Einzelhandels. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bewährten Einkaufsstandort im Süden der Gemeinde Rednitzhembach handelt, wurde von der detaillierten Prüfung von Alternativstandorten für eine derartige Nutzfläche abgesehen.