



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

**Bebauungsplan Nr. 1 c Untermainbach**  
**"Am Hohen Hof", 1. Änderung**

**Begründung**

**Rechtverbindliche Fassung vom 29.07.2021**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** 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:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
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:** Lena Lindstadt, M.A.

**Planstand: Rechtsverbindliche Fassung vom 29.07.2021**

Nürnberg, 29.07.2021  
**TB|MARKERT**

Rednitzhembach, .....  
**Gemeinde Rednitzhembach**

---

Lena Lindstadt

---

1. Bürgermeister Jürgen Spahl

---

Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
<b>A.5</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>5</b>
A.5.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	5
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
A.5.3	Änderungsinhalte	5
<b>A.6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>6</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1 c Untermainbach „Am Hohen Hof“ wurde im Jahr 2018 aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum aufgestellt und wird derzeit bebaut. Im Norden des Plangebietes wurde eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Wertstoffsammelplatz und Kinderspielplatz festgesetzt. Aufgrund des potentiellen Nutzungskonfliktes dieser beiden Zweckbestimmungen zueinander erscheint es nun nicht mehr zweckmäßig einen Wertstoffsammelplatz an dieser Stelle zu realisieren (Scherben, Verkehrserzeugung des Wertstoffsammelplatzes).

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel der Änderung ist es, die alleinige Nutzung der Grünfläche als Kinderspielplatz zu gewährleisten. Dazu wird eine Anpassung der festgesetzten Zweckbestimmung vorgenommen.

### **A.3 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das vereinfachte Verfahren wird zudem aus den folgenden Gründen für annehmbar erachtet:

- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Im vereinfachten Verfahren kann,

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **A.4 Ausgangssituation**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 806 m<sup>2</sup> und liegt im Norden des größtenteils fertiggestellten Baugebietes „Am Hohen Hof“ im Rednitzhembacher Ortsteil Untermainbach.

---

Für das Plangebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 c Untermainbach „Am Hohen Hof“. Dieser setzt für das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Wertstoffsammelstelle und Kinderspielplatz fest.

## **A.5 Planinhalt**

### **A.5.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

Die städtebauliche und grünordnerische Konzeption des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 c Untermainbach „Am Hohen Hof“ bleibt bestehen.

### **A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 806 m<sup>2</sup> eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 640/16, Gemarkung Walpersdorf.

### **A.5.3 Änderungsinhalte**

Die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben weitestgehend unangetastet. Durch die vorliegende 1. Änderung wird ausschließlich die Zweckbestimmung der als Grünfläche festgesetzte Fläche geändert. Die bislang festgesetzte Zweckbestimmung Wertstoffsammelstelle wird gestrichen. Die bislang ebenfalls festgesetzte Zweckbestimmung Kinderspielplatz bleibt als alleinige Zweckbestimmung erhalten. Hierdurch sollen potenzielle Nutzungskonflikte dieser beiden Zweckbestimmungen zueinander (Scherben, Verkehrserzeugung des Wertstoffsammelplatzes) vermieden werden.

Im Übrigen gelten die Regelungsinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 c Untermainbach „Am Hohen Hof“ in der Fassung vom 26.07.2018 unverändert weiter.

## **A.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr, Lärm etc. gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verursachen.

## **B        Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## **C        Abkürzungsverzeichnis**

Flst.-Nr.        Flurstücksnummer