



Gemeinde Rednitzhembach
Landkreis Roth

Bebauungsplan Nr. 1 Untermainbach
6. Deckblatt, 1. Änderung

Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswir-
kungen der Planung

Fassung vom 18.05.2022

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planungsträger: 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.
Aline Schnee, B.Eng. (FH)

Planstand Fassung vom 18.05.2022

Nürnberg, 18.05.2022
TB|MARKERT

Rednitzhembach, 18.05.2022
Gemeinde Rednitzhembach

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Jürgen Spahl

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Räumlicher Geltungsbereich und Grundzüge der geplanten Änderung	5
A.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
B	Rechtsgrundlagen	7

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1 a Untermainbach wurde bereits im Jahr 1973 aufgestellt und ist vollständig bebaut. In diesem Bebauungsplan war der vorliegende Geltungsbereich in zwei Grundstücke parzelliert und jeweils die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen. Die westliche Parzelle wurde im Folgenden nie bebaut. Im Rahmen der Aufstellung des 6. Deckblattes zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Grundstücke Flst.-Nrn. 418/38 und 418/48, Gemarkung Walpersdorf wurde die Baugrenze auf das im Osten des Plangebietes bestehende Wohnhaus begrenzt.

Der Eigentümer der beiden Grundstücke ist nun mit dem Ansinnen an die Gemeinde herantreten, das westliche Grundstück ebenfalls zu bebauen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine gemäßigte Nachverdichtung hier begrüßenswert, um dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Änderung ist es, eine gemäßigte Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Wohngebietes zuzulassen und damit Nutzung von bestehenden Innenentwicklungspotentialen zu unterstützen. Dazu wird die Baugrenze auf das westliche Grundstück erweitert, um eine Bebauung auf diesem zu ermöglichen.

A.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen für annehmbar erachtet:

- Die zulässige Grundfläche des Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 700 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.
- 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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. 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 Räumlicher Geltungsbereich und Grundzüge der geplanten Änderung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung eines unbebauten Grundstücks im Rednitzhembacher Ortsteil Untermainbach. Für das Plangebiet bestehen bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise, die aufgrund einer vorhergehenden Bebauungsplanänderung nur für das östliche Baugrundstück im Plangebiet gelten. Für das westliche Grundstück war bislang eine Bebauung nicht zulässig. Durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf das westliche Grundstück soll eine Bebauung hier nun auch ermöglicht werden.



Räumlicher Geltungsbereich (rote Umrandung)

A.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird eine geringfügige Nachverdichtung eines bereits vollständig bebauten Wohngebietes ermöglicht. Durch die Planung entstehen Auswirkungen in geringem Ausmaß.

Aufgrund der umgebenden Einfamilienhausbebauung und der gleichartig geplanten Neubebauung eines Hauses, ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr und Lärm gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan verursachen

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um eine gärtnerisch genutzte Fläche, innerhalb der bebauten Siedlung. Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 1772 m², von denen etwa 700 m² künftig als Baufläche nutzbar sind.

Derzeit wird das westliche Grundstück als Gartengrundstück genutzt. Aufgrund des Baumbestandes wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt. Diese sieht vor die Fällzeiten von Gehölzen vom Oktober- Februar einzuhalten. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Durch die Gehölze, welche auf der Fläche verbleiben, sind Ausweichmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorhanden.

Der westliche Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch Lage im Siedlungsgebiet vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um lehmigen Sand. Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem ca. 400 m² großen Bereich kann ein neues Wohnhaus entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die Lage vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Aufgrund der Lage sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das lokale Mikroklima zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich angrenzend

Gemeinde Rednitzhembach

bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur sehreingeschränkt möglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der darauffolgenden Erweiterung im Siedlungsgebiet um einen neuen Bauplatz, sind keine erhöhten Immissionen zu erwarten.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die teilweise Erhaltung des Baumbestands sowie die Begrünung von Flachdächern wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Aufgrund Größe des Gebietes sowie der Lage sind die Auswirkungen auf Natur und Umwelt als mittel zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- 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 geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)