

# GEMEINDE REDNITZHEMBACH LANDKREIS ROTH

## 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET REDNITZHEMBACH SÜD II“,

### BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 20.10.2017



**thomas wenzel**   
architektur\_städtebau\_wertermittlung  
kugelbühlstrasse 15 91154 roth t\_09171 / 8535-0 f\_09171 / 8535-20

Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner  
Landschaftsarchitektin  
Kiefernweg 26  
91186 Büchenbach  
Tel.: 09171/ 895 48 46  
E-mail: be-baumgartner@t-online.de



## INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER ÄNDERUNG .....	3
2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNGEN .....	3
3. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG .....	4
4. RECHTLICHE GRUNDLAGE .....	7
4.1 Gesetze und Verordnungen .....	7
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
4.3 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) .....	8
4.4 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen .....	8
5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG .....	8
5.1 Natürliche Grundlagen .....	8
5.2 Natur- und Landschaftsausstattung .....	8
5.3 Artenschutz .....	8
6. FESTSETZUNGEN .....	9
7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	9
7.1 Eingriffsermittlung Änderungsbereich 1: .....	9
7.2 Eingriff Änderungsbereich 2: .....	9
7.3 Eingriffsermittlung Änderungsbereich 3: .....	10
8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN .....	12
8.1 Ausgleichsflächen /- maßnahmen für den Änderungsbereich 1: .....	12
8.2 Ausgleichsflächen / – maßnahmen für den Änderungsbereich 3: .....	12



## **1. ANLASS DER ÄNDERUNG**

Die Gemeinde Rednitzhembach plant die 1. Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebietes Rednitzhembach Süd II“.

Ziel ist es, notwendige gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet bereitzustellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

## **2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNGEN**

Die Planung sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Nordosten des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor. Weiterhin wird der Bereich der Wasserrückhaltung westlich der Staatsstraße 2409 angepasst. Zielsetzungen sind die Optimierung der Baugrenzen und damit der Grundstückszuschnitte sowie die Integration des Gewerbebestandes in das bestehende Siedlungsgefüge durch Ausbildung von Ortsrandeingrünungen.

Das Gelände des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs weist Höhenunterschiede auf.



Begründung

### 3. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

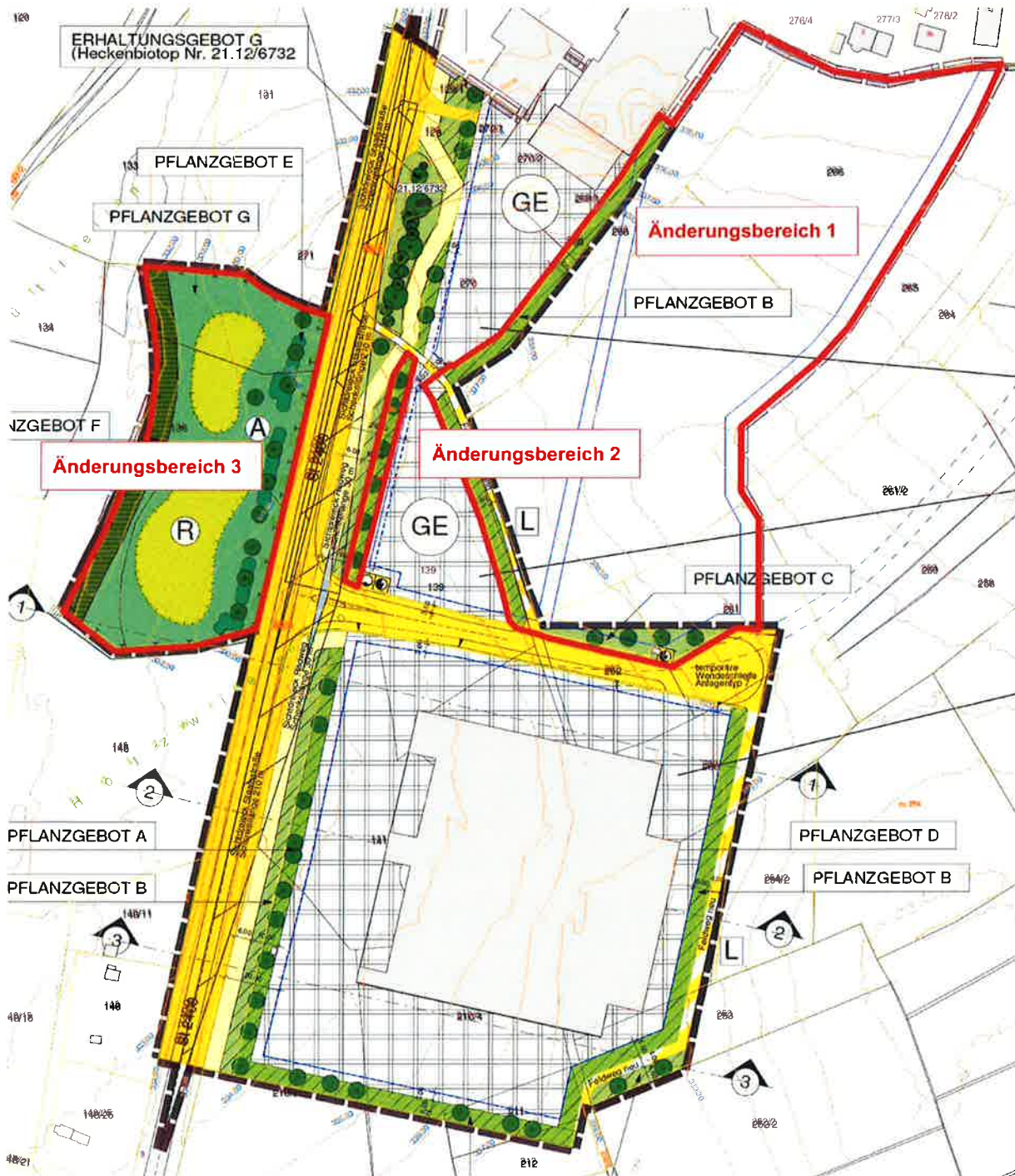


Abb.: rechtsverbindlicher B-Plan mit Darstellung der Änderungsbereiche





Begründung

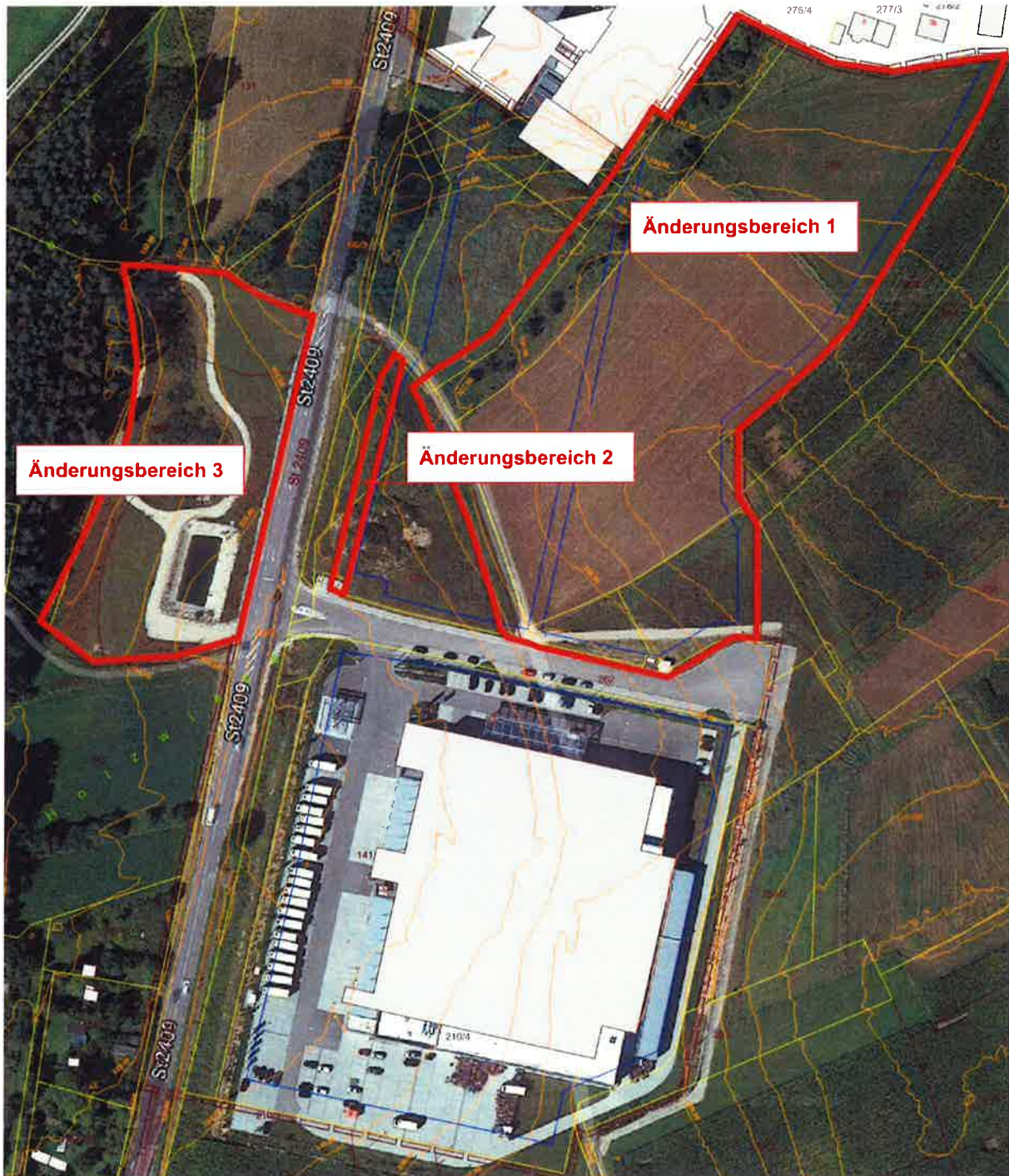


Abb.: Bestandsituation mit Änderungsbereichen (Grundlage: BayernViewer)



**Art und Umfang der vorliegenden Änderungen ist charakterisiert durch:**

- **Änderungsbereich 1 – Erweiterung** **2,318 ha**  
**(östlich der Staatsstraße 2409 und nördlich der Pfaffenhofener Straße)**
  - Erweiterung des Geltungsbereichs, (Gewerbegebiet): 2,081 ha
  - Verschiebung der im derzeit rechtsverbindlichen B-Plan dargestellten Randeingrünung nach Osten 0,165 ha
  - Teilweise Umwidmung einer straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche in GE (Reduzierung) 0,072 ha
  
- **Änderungsbereich 2 - Änderung** **0,049 ha**  
**(östlich der Staatsstraße 2409, Randeingrünung)**
  - Reduzierung des privaten Grünstreifens
  
- **Änderungsbereich 3 – Wasserrückhaltung (westlich der Staatsstraße): 0,801 ha**  
Bei der Realisierung der Wasserrückhaltung ergaben sich Änderungen in der Ausführung, die von den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen B-Planes abweichen. Die Änderungen werden im Rahmen der vorliegenden Planung beachtet.



## 4. RECHTLICHE GRUNDLAGE

### 4.1 Gesetze und Verordnungen

Der Änderung des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ werden die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Form zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplante Erweiterung bzw. Änderung entspricht dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach.

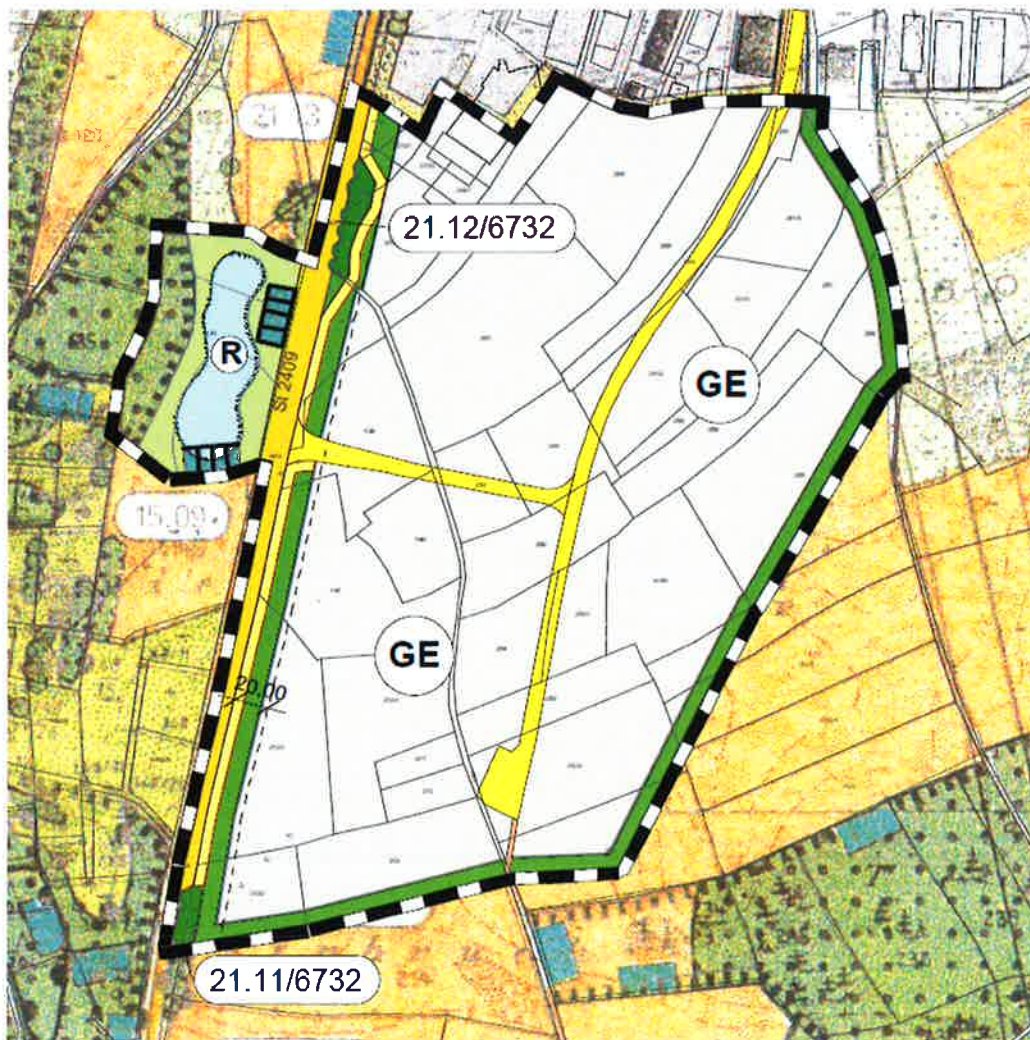


Abb.: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Gemeinde Rednitzhembach



### **4.3 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)**

Im Regionalplan wird der westlich der Staatsstraße verlaufende Talraum der Rednitz als regionaler Grünzug ausgewiesen. Er durchläuft das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung.

### **4.4 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen**

Der Bereich der Wasserrückhaltung westlich der Staatsstraße 2409 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Des Weiteren liegt auf Höhe des Änderungsbereichs 1 eine markante Gehölzgruppe, die als Biotop (Nr. 6732-0021-012) ausgewiesen ist.

## **5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

### **5.1 Natürliche Grundlagen**

#### **5.1.1 Naturraum**

Der östlich der Staatsstraße St 2409 gelegene Planungsraum ist dem Naturraum Rother Sandplatten (113.50) zugeordnet, der westlich der Staatsstraße gelegene Bereich dem Naturraum des Rednitztals (113.35). Der Talraum der Rednitz ist ein regionaler Grünzug, der das Gemeindegebiet von Norden nach Süden durchläuft und prägt. Der Bereich der Rother Sandplatten ist durch das wellige Gelände mit bewaldeten Erhebungen charakterisiert.

#### **5.1.2 Topographie**

Die Topographie im Änderungsbereich weist starke Bewegungen auf.

### **5.2 Natur- und Landschaftsausstattung**

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung der Erweiterung des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von 2,318 ha (Änderungsbereich 1) wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Topographie bestimmt.

Ca. 0,300 ha der Erweiterungsfläche werden von einer Brachfläche mit Gehölzaufwuchs bestimmt.

Zu beachten ist die östlich der Staatsstraße bestehende markante Gehölzgruppe, die in der Biotopkartierung mit Nr. 6732-0021-012 geführt wird.

### **5.3 Artenschutz**

Im Juni 2013 wurde anlässlich der Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ von der Ökologisch Faunistischen Arbeitsgemeinschaft (ÖFA), Schwabach die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, die auch den Bereich der Erweiterungspla-





Begründung

nung beinhaltet. Im Rahmen dessen wurde davon ausgegangen, dass der Lebensraum im Bereich der Überplanung einschließlich der vorliegenden Erweiterung verloren geht, daher wurden die erforderlichen Ausgleichsflächen im Vorgriff für Rebhuhn und Feldlerche geschaffen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Ökologisch Faunistischen Arbeitsgemeinschaft (ÖFA); Schwabach mit Stand Juni 2013 liegt den Unterlagen bei.

## 6. FESTSETZUNGEN

Die geänderten Festsetzungen sind in der vorliegenden Satzung eingearbeitet. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrensschrittes.

## 7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen) werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Für die Erweiterungs- und Änderungsplanung ist folgendes anzunehmen:

### 7.1 Eingriffsermittlung Änderungsbereich 1:

Planung:

Ausweisung als gewerbliche Baufläche

Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35

Eingriffsschwere: Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Bestandssituation und Bewertung:

Eingriff Flächennutzung	Kategorie lt. Leitfaden	Flächengröße (ha)	Kompensations- faktor	Aus- gleichs- bedarf
Brache, (> 5 Jahre)	II,u	0,300 ha	0,8	0,240 ha
Ackerflächen	I,o	2,018 ha	0,4	0,807 ha
<b>Gesamt</b>		<b>3,60 ha</b>		<b>1,047 ha</b>

Die Wahl des jeweiligen Kompensationsfaktors kann aufgrund des Maßes an grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Bei einer GRZ >0,35 ist für den Änderungsbereich 1 ein naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis von 1,047 ha auszugleichen.

### 7.2 Eingriff Änderungsbereich 2:

Durch die Umwidmung wird eine Grünfläche mit Pflanzgebot um eine Fläche von 0,049 ha reduziert. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die Eingrünung der geplanten Bebauung nach Westen kann jedoch gewährleistet.



### 7.3 Eingriffsermittlung Änderungsbereich 3:

Bei der Realisierung der Wasserrückhaltung ergaben sich Änderungen in der Ausführung, die von den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen B-Planes abweichen. Die Änderungen werden im Rahmen der vorliegenden Planung beachtet. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan GE Süd II der Gemeinde Rednitzhembach werden 0,62 ha auf Fl.Nr. 136 (T) als Ausgleich für das GE Süd II angesetzt.

Folgende Maßnahmen werden angerechnet:

- Naturnahe Gestaltung der Fläche zur Wasserrückhaltung und Schaffung unterschiedlicher Lebensräume  
 Einsaat der offenen flachen Mulde und der Wiesenbereiche mit artenreichen Blumenwiesen-Mischungen.  
 Pflege: extensiv,  
 Mahd: maximal 2x jährlich  
 Randbereiche im 3-4-jährigen Turnus abschnittsweise mähen.
- Pflanzung einer mehrreihigen Hecke (3-5 Reihen) mit Baumanteil westlich der Staatsstraße zur Abschirmung der Fläche gegenüber eventuellen Störungen von der Staatsstraße
- Vorpflanzung eines Waldsaumes an der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche

Fläche	Ausgangszustand	Wertstufe	Entwicklungsziel	Wertstufe	Aufwertung	anrechenbarer Ausgleich
Ausgleichsfläche, intern (Fl.Nr. 136, Gem. Rednitzhembach)  Biotopentwicklung; Fläche zur Wasserrückhaltung;  <u>Fläche:</u> ca. 0,8 ha	Grünland, intensiv	0,4	Hecken- und Gehölzsäume, extensive Wiese mit Wiesenbrachen in den Randbereichen	1,4	1,0	0,62 ha  (siehe Anmerkung unten)
<b>Anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs</b>						<b>0,62 ha</b>

#### Anmerkung zur Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche (0,62 ha):

Die Fl.Nr. 136, Gemarkung Rednitzhembach grenzt an die stark befahrene Staatsstraße 2409. Der Wert des DTV wird mit 7.746 Fahrzeugen, davon 275 Schwerlastverkehr angegeben.

Nach den Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben ist die Beeinträchtigungszone mit 30 m festzulegen.



Begründung

Gemäß Grundsatz 6.2 können Maßnahmen in begründeten Ausnahmefällen innerhalb der Beeinträchtigungszone liegen. Die verminderte Qualität der Maßnahme ist durch eine Verdoppelung der Ausgleichsflächen auszugleichen.

Im Fall der Fl.Nr. 136, Gemarkung Rednitzhembach bedeutet dies:

- die Beeinträchtigungszone ist mit 30 m festzulegen.  
Bei einer Gesamtfläche des Flurstücks von 0,8 ha liegen:
  - o 0,36 ha innerhalb der Beeinträchtigungszone, d.h. die anrechenbare Ausgleichsfläche für diesen Teilbereich beläuft sich auf: 0,18 ha
  - o 0,44 ha liegen außerhalb der Beeinträchtigungszone, d.h. die anrechenbare Ausgleichsfläche beläuft sich auf: 0,44 ha

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs  
aufgrund der Wasserrückhaltung im BA1**

Für die Wasserrückhaltung des BA 1 wurden folgende Flächen überbaut/ versiegelt:

Absetzbecken BA 1:	600 m <sup>2</sup>
Betriebs-/ Wirtschaftsweg Rückhaltebecken:	957 m <sup>2</sup>
<u>Einbauten Wasserrückhaltebecken:</u>	<u>240 m<sup>2</sup></u>
Zusätzlich auszugleichende Eingriffsfläche, real	1.797 m <sup>2</sup>

Unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) resultieren folgendes Ausgleichserfordernis:

Kategorie: I (o):

Kompensationsfaktor: 0,4

Eingriffsfläche Wasserrückhaltung BA 1: 1.797 m<sup>2</sup>

**Daraus ergibt sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis  
in Höhe von: 719 m<sup>2</sup>.**

Fazit:

Durch die Änderungen auf Fl.Nr. 136, Gem. Rednitzhembach ergibt sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis in Höhe von 0,072 ha. Der Nachweis erfolgte bereits im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes und wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

**Insgesamt besteht damit ein Ausgleichserfordernis von  
0,62 ha + 0,072 ha = 0,692 ha**





## 8. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

### 8.1 Ausgleichsflächen /- maßnahmen für den Änderungsbereich 1:

Die naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 1,047 ha für die Erweiterungsflächen (Änderungsbereich 1) werden im nächsten Verfahrensschritt nachgewiesen.

### 8.2 Ausgleichsflächen / – maßnahmen für den Änderungsbereich 3:

#### 8.2.1 Maßnahmen Fl.Nr. 136 (T)

- **Pflanzgebot E (ohne Standortbindung)**

Anlage einer mehrreihigen Hecke mit Baumanteil im Bereich der Fläche zur Wasserrückhaltung (parallel zur Staatsstraße)  
Reihen: zwischen 2-5 (buchtige Pflanzweise, tlw. kleinere Unterbrechungen)  
Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

#### **Anrechenbarer Ausgleich**

Ausgangszustand: Grünland, intensiv  
Entwicklungsziel: mehrreihige Heckenstruktur mit Baumanteil  
Fläche (real): 730 m<sup>2</sup>  
Aufwertungsfaktor: 0,3 (Lage innerhalb der Beeinträchtigungszone der Straße)  
Anrechenbare Fläche: **219 m<sup>2</sup>**

- **Pflanzgebot F (ohne Standortbindung) - Initialpflanzung**

Vorpflanzung Wald – Waldsaumentwicklung westlich der Fläche zur Wasserrückhaltung  
Breite: 8,0 m  
Reihen: zwischen 5-8 (buchtige Pflanzweise, tlw. kleinere Unterbrechungen)  
Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

#### **Anrechenbarer Ausgleich**

Ausgangszustand: Grünland, intensiv  
Entwicklungsziel: Waldsaumentwicklung  
Fläche (real): 850 m<sup>2</sup>  
Aufwertungsfaktor: 1,0  
Anrechenbare Fläche: **850 m<sup>2</sup>**

- **Pflanzgebot G (wechselfeuchte Randbereiche)**

Anlage einer extensiven Wiese  
Mahd: max. 2-schurig; Randbereiche im Turnus von ca. 3-4 Jahren freimähen.  
Ort: Flächen an der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze

#### **Anrechenbarer Ausgleich**

Ausgangszustand: Grünland, intensiv  
Entwicklungsziel: extensive Wiese ohne Düngung  
Fläche (real): 1.888 m<sup>2</sup>  
Aufwertungsfaktor: 1,0



Begründung

Anrechenbare Fläche:           **1.888 m<sup>2</sup>**

- **Pflanzgebot G (wechselfeuchte Bereiche innerhalb der Rückhaltemulde)**  
Anlage einer extensiven Wiese mit hohem Kräuteranteil, trocken - wechselfeuchte Lagen, Mahd: max. 2-schürig;  
Ort: Rückhaltemulde

***Anrechenbarer Ausgleich***

Ausgangszustand:           Grünland, intensiv  
Entwicklungsziel:       extensive Wiese ohne Düngung, artenreich  
Fläche (real):               2.034 m<sup>2</sup>  
Aufwertungsfaktor:       0,5  
Anrechenbare Fläche:     **1.107 m<sup>2</sup>**

**8.2.2 Maßnahmen auf Fl.Nr. 133 (T)**

- **Anlage der Fläche gem. Pflanzgebot G (wechselfeucht)**  
Anlage einer extensiven Wiese  
Mahd: max. 2-schürig; Randbereiche im Turnus von ca. 3-4 Jahren freimähen.

***Anrechenbarer Ausgleich***

Ausgangszustand:       Zwischenlagerung von Boden, nährstoffreiche Teilbereiche  
Entwicklungsziel:       extensive Wiese ohne Düngung  
Fläche (real):             1.604 m<sup>2</sup>  
Aufwertungsfaktor:     1,0  
Anrechenbare Fläche:   **1.604 m<sup>2</sup>**

- **Entwicklung eines grabenbegleitenden Gras- und Krautsaumes (Sukzession)**  
Mahd: im Turnus von ca. 2-3 Jahren

***Anrechenbarer Ausgleich***

Ausgangszustand:       nährstoffreicher Saum (Brennnessel)  
Entwicklungsziel:       Verbreiterung des Gras- und Krautsaumes  
Fläche (real):             211 m<sup>2</sup>  
Aufwertungsfaktor:     1,0  
Anrechenbare Fläche:   **211 m<sup>2</sup>**

- **Waldumbau**  
Umbau des bestehenden Kiefernwaldes mit Fichten und Pappeln in einen Laubmischwald durch Förderung der in der Strauch- und Krautschicht aufkommenden Laubbaumarten, wie Eiche und Vogelbeere durch:
  - Entnahme der Fichten und Pappeln an der Ostseite des Waldes
  - Entnahme einzelner Kiefern zur Verbesserung der Lichtverhältnisse in Abstimmung mit dem Forstamt
  - Regelmäßige Kontroll- und Pflegegänge durchführen in Abstimmung mit dem Forstamt



Begründung

### **Anrechenbarer Ausgleich**

<u>Ausgangszustand:</u>	Kiefernwald mit Fichten und Pappeln an der Ostseite der Fläche (Graben); feuchte - nasse Ausprägung
<u>Entwicklungsziel:</u>	Laubmischwald und Initialpflanzung von Erlen (10 St.) und Weiden (10 St.) entlang des Grabens an der Ostseite des Waldes.
<u>Fläche (real):</u>	2.256 m <sup>2</sup>
<u>Aufwertungsfaktor:</u>	1,0 bei bei 70 % der Fläche
<u>Anrechenbare Fläche:</u>	<b>1.579 m<sup>2</sup></b>

### **8.2.3 Zusammenfassung**

Das geänderte Ausgleichserfordernis in Höhe von 0,692 ha (=0,62 ha + 0,072 ha) kann auf den Fl.Nrn. 136 und 133 durch die Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen nachgewiesen werden. Insgesamt wird ein anrechenbarer Ausgleich in Höhe von 0,754 ha erzielt, so dass ein Ausgleichsüberhang in Höhe von 0,062 ha besteht. Der Ausgleichsüberhang wird mit dem Ausgleichserfordernis für den Änderungsbereich 1 verrechnet. Die Konkretisierung erfolgt im nächsten Verfahrensschritt

Die Begründung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.