

# GEMEINDE REDNITZHEMBACH LANDKREIS ROTH

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

### BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 16.09.2019



**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) .....	7
4.4	Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen .....	7
5.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG .....	8
5.1	Natürliche Grundlagen .....	8
5.2	Natur- und Landschaftsausstattung .....	8
5.3	Artenschutz .....	9
6.	FESTSETZUNGEN .....	9
6.1	Städtebauliche Ordnung .....	9
7.	BAUMFALLZONE.....	11
8.	UMWELTPRÜFUNG .....	12
9.	AUSGLEICH UND ERSATZ .....	12
9.1	Naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis .....	12
9.2	Artenschutz .....	12
10.	BAUGEBIET IN ZAHLEN .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
11.	HINWEIS.....	12
	Aufstellungsvermerk.....	13



Begründung

## 1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Die Gemeinde Rednitzhembach plant die 2. Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebietes Rednitzhembach Süd II“.

Um der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen, ist es notwendig das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern. Die Planung dient dem Ziel der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet.

Derzeit kann die Gemeinde Rednitzhembach für weitere Ansiedlungswünsche keine Gewerbegrundstücke in ausreichender Größe und Form an anderer Stelle bereitstellen. Die mögliche Nutzung von gewerblichen Gebäudeleerständen oder eventueller Baulücken steht zurzeit in angemessener Form auch nicht zur Verfügung.

Ein erstes Änderungs- und Erweiterungsverfahren zur Neuordnung der örtlich räumlichen Entwicklung wurde durch die Gemeinde Rednitzhembach bereits im Dezember 2017 eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den damaligen Vorentwurf in der Fassung vom 20.10.2017 hat in der Zeit vom 11.12.2017 bis 16.01.2018 stattgefunden.

Da sich während des Verfahrens die Aussicht auf Erwerb weiterer Grundstücke durch die Gemeinde Rednitzhembach und einer damit einhergehenden großflächigeren Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebiets ergab, wurde dieses Verfahren nicht weiter fortgeführt.

Unterdessen konnten weitere Grundstücke in den Besitz der Gemeinde übergehen und die mittlerweile gestiegene Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen kann durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs erfüllt werden.

Um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu sichern wird deshalb ein gänzlich neues Änderungsverfahren durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die nördlichen Flächen bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Die neu geplanten südlichen und südöstlichen Erweiterungsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft abgebildet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Verfahren des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

## 2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER ÄNDERUNGEN

Die Planung sieht eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Süd II“ im Süden und Osten des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor. Es schließt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Rednitzhembach Süd“ an. Weiterhin wird der Bereich der Wasserrückhaltung westlich der Staatsstraße 2409 angepasst. Zielsetzung ist die Integration des Gewerbestandortes in das bestehende Siedlungsgefüge und die Ausbildung von Ortsrandeingrünungen.

Das Gelände des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs weist Höhenunterschiede von ca. 332 bis 343 m ü. NN auf.



Begründung

### 3. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNG

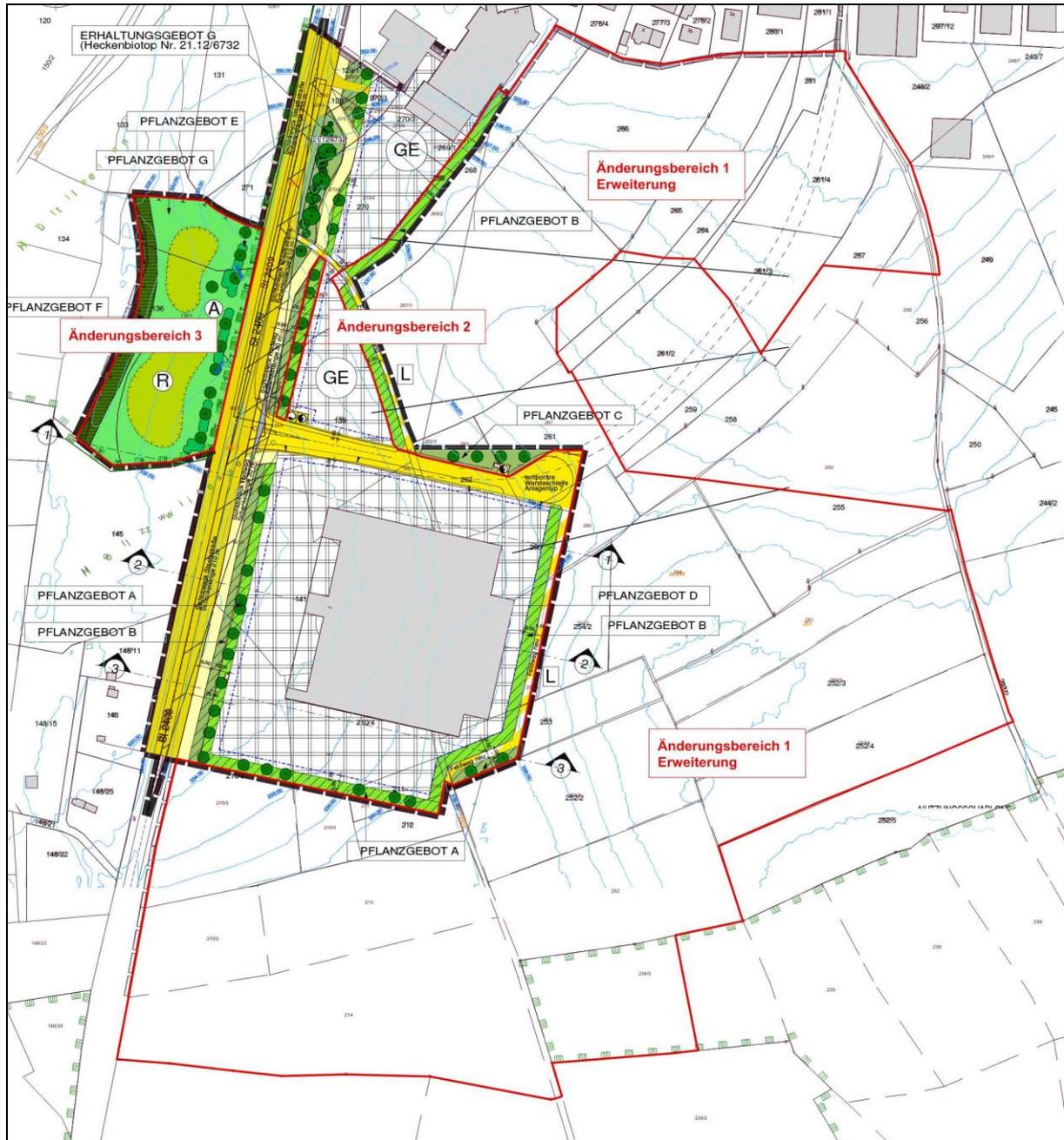


Abb.: rechtsverbindlicher B-Plan mit Darstellung der Änderungsbereiche

Begründung

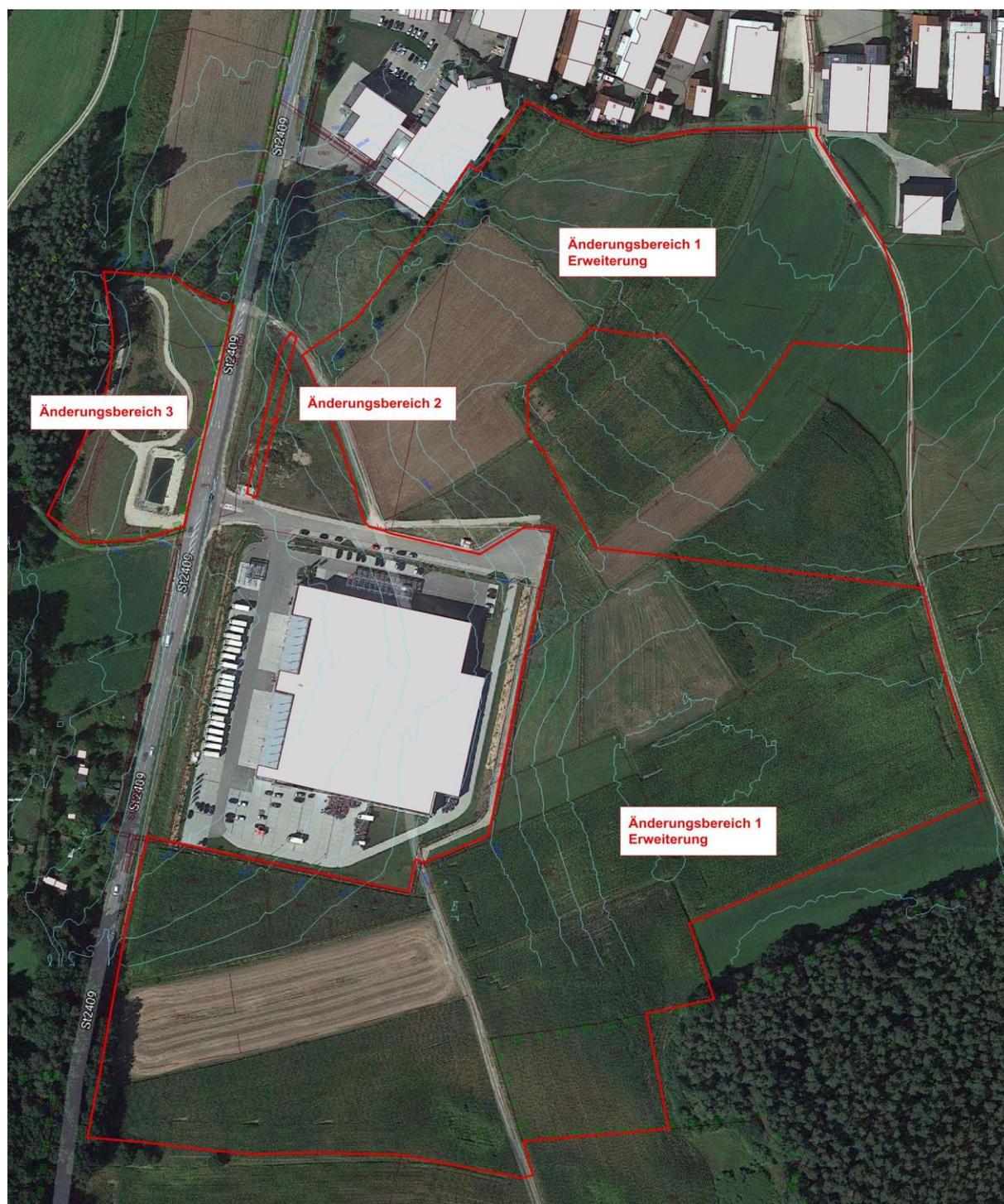


Abb.: Bestandsituation mit Änderungsbereichen (Grundlage: Bay. Vermessungsamt)



Begründung

Art und Umfang der vorliegenden Änderungen ist charakterisiert durch:

- **Änderungsbereich 1 – Erweiterung (nördlich, östlich und südlich des rechtsverbindlichen B-Plans): 11,368 ha**
  - Erweiterung des Geltungsbereichs (Gewerbegebiet): 11,316 ha
  - Umwidmung einer straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche an der Pfaffenhofener Str. in GE (Reduzierung öffentl. Grünflächen) 0,052 ha
  
- **Änderungsbereich 2 - Änderung (östlich der Staatsstraße 2409, Randeingrünung): 0,049 ha**
  - Reduzierung eines 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. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes bedarf es weiterer Rückhalteflächen. Die sich ergebenden Änderungen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und der erforderliche Ausgleich an anderer Stelle nachgewiesen.  
Ebenso wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Tektur des Wasserrechtsbescheides beantragt.



## 4. RECHTLICHE GRUNDLAGE

### 4.1 Gesetze und Verordnungen

Der Änderung des Bebauungsplanes „2. 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)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach wird im Parallelverfahren zum Verfahren des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ geändert und angepasst.

### 4.3 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)

#### **Regionaler Grünzug**

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

#### **Bannwald**

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze schließt das Bannwaldgebiet an. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist der Bannwaldgrenze entsprechend angepasst. Die Bannwaldgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches) wird in der Planzeichnung dargestellt, eine Überplanung wird ausgeschlossen.

### 4.4 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen

#### **Landschaftsschutzgebiet**

- Der Bereich der Wasserrückhaltung westlich der Staatsstraße 2409 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.
- An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das zu überplanende Flurstück Nr. 234/3 innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes. Für den westlichen Teil des Flurstücks (innerhalb des Geltungsbereiches) wurde 1989 eine Rodungsgenehmigung erteilt, so dass der Schutzzweck des LSG an dieser Stelle nicht mehr gegeben ist. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist eine Überplanung möglich. Die LSG-Grenze wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der östliche Teil des Flurstücks (außerhalb des Geltungsbereiches) ist bewaldet und liegt innerhalb des Bannwaldgebiets.



Begründung

## **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 und einen Höhenunterschied von ca. 11,0 m auf, der sich von Westen nach Osten erstreckt.

Für die aktuelle nördliche Gebietserweiterung soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden und es sind nur wenige unabdingbare Geländesprünge geplant. Die derzeitige Erschließungsstraße verläuft von Westen nach Osten hangaufwärts und endet momentan in einem temporären Wendehammer. Dieser wird im Zuge der Erweiterung rückgebaut und die Erschließung in südlicher Richtung auf annähernd bestehendem Höhenniveau fortgeführt. Eine Stichstraße mit Wendeanlage erschließt den östlichen Bereich der Erweiterung. Der nordöstliche Teil der Erweiterung wird an die Hauptachse des bestehenden Gewerbegebiets Süd mittels einer Stichstraße mit Wendehammer angebunden.

Diese Ausführung wurde bereits von der Gemeinde Rednitzhembach untersucht und ausgeplant um eine möglichst geringfügige Geländeänderung vornehmen zu müssen.

Die notwendige Abgrabung im nordwestlichen Bereich entlang der Staatsstraße entsteht durch die geplante, ebenengleiche Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs. Ein Höhen- und Gebäudeversatz der Erweiterung ist aus technischen Gründen hier nicht möglich.

Der weitere Geländeverlauf in Richtung Osten wird durch eine möglichst schonende Terrassierung an die örtliche Topographie angebunden.

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

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung der Erweiterung des Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von 11,368 ha (Änderungsbereich 1) wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen und Ackerflächen) und die Topographie bestimmt.

In den Randbereichen der Feldflur sind Brachflächen in unterschiedlichen Brachestadien festzustellen, kleinflächig auch mit Gehölzaufwuchs. Zu beachten ist die östlich der Staatsstraße bestehende markante Gehölzgruppe, die in der Biotopkartierung mit Nr. 6732-0021-012 geführt wird. An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist an der Böschung parallel zur Staatsstraße ein weiterer markanter Gehölzbestand zu beachten. Im südlichen Erweiterungsbereich befindet sich eine kartierte Magerwiese (Biotop-Nr. 6732-1008-001).

Die Bestandsdarstellung und -bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.



Begründung

### **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. 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 Gemeinde Rednitzhembach hat die Ökologisch Faunistische Arbeitsgemeinschaft (ÖFA) Schwabach beauftragt, für die vorliegende Planung die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des bestehenden Planungsgebiets erfolgt über ein untergeordnetes Straßennetz in Form einer Erschließungsstraße mit Wendehammer (Pfaffenhofener Str.), die an die Staatsstraße 2409 angebunden ist.

Dieser Wendehammer wird im Zuge der Erweiterung aufgelöst und die Erschließungsstraße in südlicher Richtung fortgeführt. Die östliche Erweiterung wird durch eine weitere abzweigende Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Das nordöstliche Erweiterungsgebiet wird mittels einer Stichstraße mit Wendehammer nördlich an die Hauptachse des bestehenden Gewerbegebiets Süd angeschlossen. Der notwendige Straßenraum zur Anbindung an die Rother Straße im Norden ist bereits vorhanden. Eine mögliche spätere Zusammenführung der Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung wird bereits vorgesehen.

Außerdem befindet sich im Nordwesten des Baugebiets eine bestehende private Betriebsausfahrt für Rechtsabbieger in die Staatsstraße 2409.

Weitere unmittelbare Zugänge oder weitere Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße werden vom Staatlichen Bauamt Nürnberg nicht zugelassen.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Satzung aufgenommen.

Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes wird über einen geplanten Geh- und Radweg sichergestellt. Eine gesonderte Planung sieht entlang der Ostseite der St2409 den Bau eines Geh-/Radweges zwischen Rednitzhembach und Pfaffenhofen vor. Dieser Weg bindet an den bereits bestehenden Radweg zwischen Roth und Pfaffenhofen an und ergänzt das bestehende Radwegenetz des Landkreises Roth sinnvoll. Hierfür wurden bereits Fördermittel in Aussicht gestellt.

## **6. FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Städtebauliche Ordnung**

Die folgenden geänderten Festsetzungen sind in der vorliegenden Satzung eingearbeitet:



Begründung

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8, BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Eine Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben und Einzelhandelsgroßbetrieben wird ausgeschlossen.

Im Schreiben vom 13.12.2017 weist die Höhere Planungsbehörde der Regierung von Mittelfranken darauf hin, daß die Entstehung einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration im Bebauungsplan ausgeschlossen werden soll.

Aus diesem Grund wird in der Satzung eine solche Bebauung grundsätzlich nicht zugelassen.

### 6.1.2 Gebäudehöhen

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist für den bereits bestehenden Bebauungsplan mit einer Höhe von 12,5 m festgesetzt worden, bezogen auf das geplante Gelände. Diese Festlegung wurde getroffen um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen und keine überzogenen Höhenentwicklungen zuzulassen.

Für die Gebietserweiterung soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden und es sind nur wenige unabdingbare Geländesprünge vorgesehen.

Den geplanten Erschließungsstraßen folgend, wird der Geländeverlauf mittels einer möglichst schonenden Terrassierung festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhenniveaus und die darauf bezogenen maximalen Traufhöhen erfolgt deshalb in gegliederten Teilbereichen.

Hiermit sollen überzogene Höhenentwicklungen der Gebäude verhindert werden.

### 6.1.3 Anbauverbotszone

Auf der Westseite des Baugebiets verläuft die Staatsstraße 2409.

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die im Planblatt dargestellte Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Für Umfahrungen und Stellplätze wird vom Staatlichen Bauamt Nürnberg eine Ausnahme genehmigung erteilt. Der Abstand wird hier auf 16 m festgesetzt.

Weitere Ausnahmebefreiungen von der Anbauverbotszone können ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.

### 6.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art.23 Bay-StrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

Die Werbeanlagen sind im Einzelverfahren gesondert zu beantragen.



Begründung

## 6.1.5 Sichtfelder

### 6.1.5.1 Sichtfeld auf den Straßenverkehr

Das für die westliche Einmündung auf die Staatsstraße 2409 notwendige Sichtdreieck wurde in das Planblatt eingetragen. Die im Planblatt gekennzeichnete Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

### 6.1.5.2 Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer

Ein Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des geplanten straßenbegleitenden Radwegs an der Einmündung auf die Staatsstraße 2409 wurde in das Planblatt eingetragen. Die im Planblatt gekennzeichnete Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## 6.1.6 Bodenbelastung

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat im erstes Änderungs- und Erweiterungsverfahren 2017 darauf hingewiesen, daß im Gewerbegebiet in den letzten Jahren hohe Cadmiumwerte im Boden nachgewiesen wurden.

Die hohen Meßwerte lagen uneinheitlich in unterschiedlichen Bodentiefen vor.

Die Gemeinde Rednitzhembach hat für die damals geplante Erweiterung bereits eine Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wird auf den neuen Umgriff der Gewerbegebietserweiterung ausgedehnt.

Sollte sich eine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung ergeben, wird für diese Teilgebiete eine Kennzeichnung der Flächen im Sinne des BauGB § 9 Abs. 5 Nr.3 vorgenommen.

Das Planblatt, Satzung und Begründung werden nach Vorliegen des neuen Gutachtens im nächsten Verfahrensschritt entsprechend ergänzt.

## 7. BAUMFALLZONE

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze schließt eine Waldfläche an.

Eine Baumfallgrenze ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher als Empfehlung zu betrachten. Am bestehenden Waldrand (außerhalb des Geltungsbereichs) wird im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs eine ökologische Waldrandgestaltung in Erwägung gezogen.



Begründung

## **8. UMWELTPRÜFUNG**

Für die vorliegende Planung erfolgt eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert und eingearbeitet.

## **9. AUSGLEICH UND ERSATZ**

### **9.1 Naturschutzfachliches Ausgleichserfordernis**

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und ist im Umweltbericht dargelegt.

### **9.2 Artenschutz**

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie daraus abzuleitenden Maßnahmen für den Artenschutz im Baugebiet werden im Laufe des Verfahrens ergänzt und konkretisiert.

## **10. HINWEIS**

Die Begründung wird mit Konkretisierung der Planung im Laufe des Verfahrens ergänzt und angepasst.



Begründung

## AUFSTELLUNGSVERMERK

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den

.....  
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Grünordnung:

.....  
Thomas Wenzel  
Architekt Dipl. Ing. (FH)

.....  
Bernadette Baumgartner  
Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (FH)