

**GEMEINDE REDNITZHEMBACH  
LANDKREIS ROTH**

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„HARMER WEG“,**

**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF

STAND: [02.07.2019](#)



**APPELTAUER + BRANDL**  
A R C H I T E K T E N

---

HÖLLGASSE 3 · 91126 SCHWABACH · TEL 09122-83200 · FAX 09122-832099  
[info@appeltauer-brandl.de](mailto:info@appeltauer-brandl.de) · [www.appeltauer-brandl.de](http://www.appeltauer-brandl.de)

---





Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 03.09.2018 sind blau kursiv dargestellt!

## Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
2.	VERFAHRENSWAHL .....	3
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	3
3.1	Planungsumgriff/ Geltungsbereich .....	3
3.2	Rechtliche Grundlagen .....	4
3.2.1	Gesetze und Verordnungen .....	4
3.2.2	Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne .....	4
3.2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
3.2.4	Regionalplan, <i>Planungsverband Region Nürnberg (7)</i> .....	6
3.2.5	Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen .....	7
4.	FESTSETZUNGEN .....	8
4.1	<i>Art der Baulichen Nutzung</i> .....	8
4.2	<i>Baulinien und Baugrenzen</i> .....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.4	Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten .....	9
4.5	Weitere Festsetzungen .....	9
4.6	Anbaubeschränkungszonen .....	9
4.7	<i>Erschließung, Verkehrsflächen</i> .....	9
4.8	<i>Schallimmissionsschutz</i> .....	10
4.9	Grünordnung .....	10
5.	UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....	11
6.	AUFSTELLUNGSVERMERK .....	12



## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Harmer Weg“ soll die Errichtung eines Sozialzentrums der Arbeiterwohlfahrt (AWO), Kreisverband Roth-Schwabach, ermöglichen.

Da es in Rednitzhembach bisher weder ein Pflegeheim noch eine Tagespflege für pflegebedürftige Personen gibt soll diese Versorgungslücke geschlossen werden.

Im dem Planungsgebiet soll hierfür ein multifunktionales, modernes Sozialzentrum entstehen welches in einen Ortsteil von Rednitzhembach integriert ist.

Dieses Sozialzentrum soll ambulant betreute Wohngemeinschaften, Tagespflegeplätze und betreute Wohnungen, sowie eine Begegnungsstätte und einen Vereinstreff beinhalten.

Die ambulanten Wohngemeinschaften sind ähnlich aufgebaut wie normale Wohnungen.

Auch in der Tagespflege und den betreuten Wohnungen wird dieses Konzept verfolgt.

## 2. VERFAHRENSWAHL

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Änderung des o.g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens ermöglicht das Verfahren schnell abzuwickeln.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, welche eine Umweltprüfung erforderlich machen.

Folgende Voraussetzungen ermöglichen es, ein solches Verfahren durchzuführen:

die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>

(§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), daher muss die Eingriffsregelung

(§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht angewandt werden,

Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt,

es ist von keiner erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen ist davon nicht berührt,

das Vorhaben stellt kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben dar.

## 3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 3.1 Planungsumgriff/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Nr. 2 Rednitzhembach im Bereich „Harmer Weg“ hat eine Fläche von

ca. 3.976 m<sup>2</sup> und umfasst die Fl.Nrn. Tfl. 575/5, Tfl. 575, 574/7.

Das Planungsgebiet der 2.Änderung wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 574/5 u. 574/9
- im Osten durch die Bundesstraße 2
- im Süden durch die Straße Mittelhembacher Weg
- im Westen durch das bestehende Wohngebiet „Harmer Weg“

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

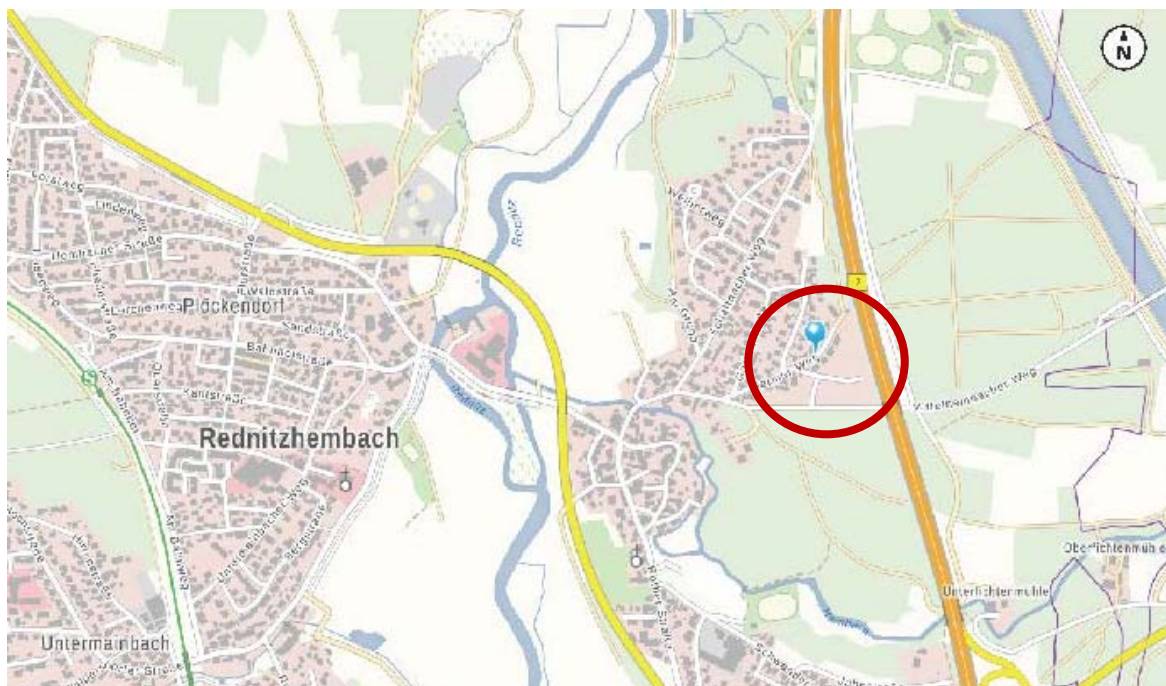


Abb.1: Ausschnitt aus der topographischen Karte o. Maßstab  
(Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>)

## 3.2 Rechtliche Grundlagen

### 3.2.1 Gesetze und Verordnungen

Der 2. Bebauungsplanänderung „Harmer Weg“ wurden die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Form zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO 2017)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

### 3.2.2 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Nachfolgende rechtskräftige Bebauungspläne liegen vor:

- Bebauungsplan Nr. 2 in der endgültigen Fassung vom 23.01.1976.
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 in der endgültigen Fassung vom 28.01.2016

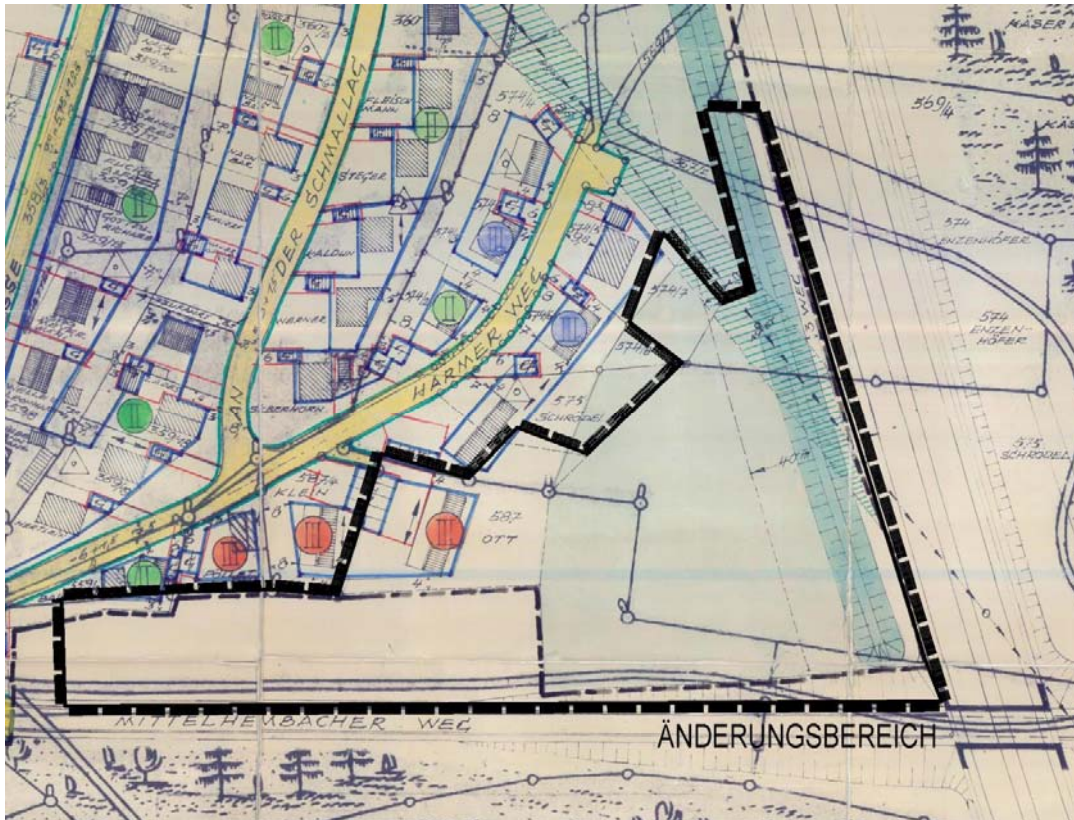


Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2, 1/2000



Abb.2a: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung, 28.01.2016



### 3.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rednitzhembach wurde bei der 1. Änderung im Parallelverfahren geändert. Für das Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO §4 festgelegt. Somit wird die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Art der Nutzung beibehalten wird.



Abb.3: Ausschnitt aus der 23.Änderung Flächennutzungsplan u.10.Änderung Landschaftsplan vom 28.01.2016

### 3.2.4 Regionalplan, *Planungsverband Region Nürnberg (7)*

Die Gemeinde Rednitzhembach liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Von der vorliegenden Änderungsplanung sind keine Bannwaldflächen betroffen. Regional- und landesplanerisch betrachtet befindet sich die Gemeinde Rednitzhembach im Bereich einer großräumigen Entwicklungsachse zwischen Nürnberg, Roth und dem möglichen Mittelzentrum Treuchtlingen, damit ist in Rednitzhembach auch eine entsprechende Siedlungsentwicklung zulässig. Im Regionalplan, *der Region Nürnberg (RP 7)* werden die westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen als Siedlungsflächen dargestellt, östlich verläuft die Bundesstraße B2 (vierspüriger Ausbau).



### 3.2.5 Schutzgebiets- und sonstige Verordnungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte gem. der geltenden Naturschutzgesetze. Am Mittelhembacher Weg und östlich der Bundesstrasse B2 verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

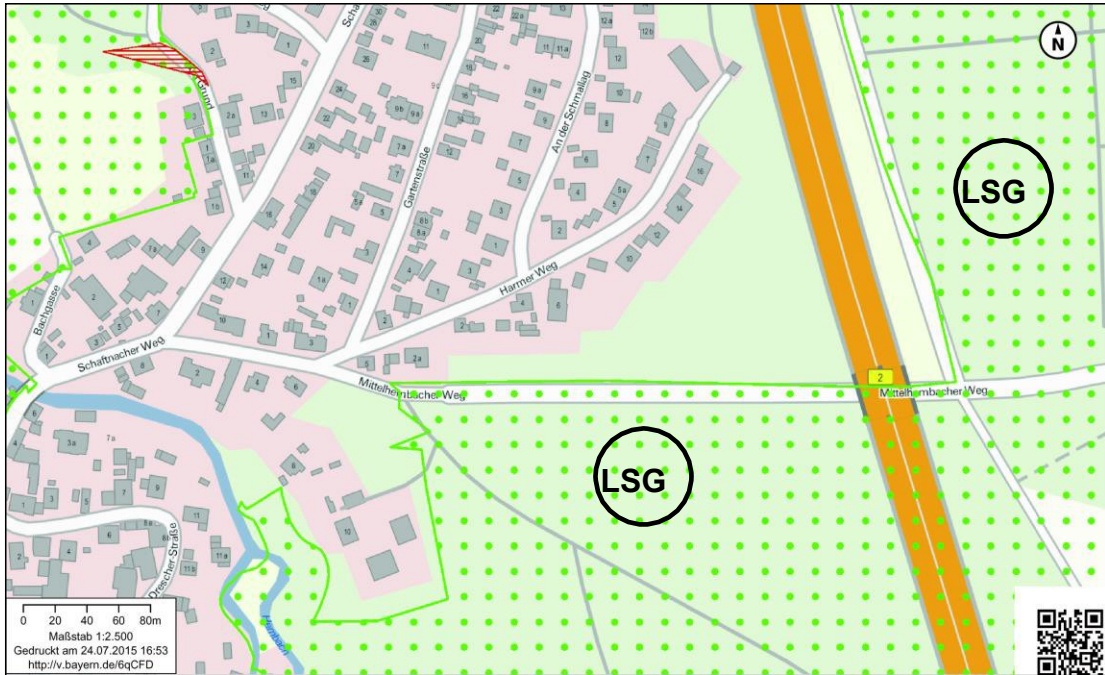


Abb.4: Schutzgebiete  
(Quelle: <http://www.bis.bayern.de/bis>)



## 4. FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der Baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des aufgestellten Bebauungsplanes Nr.2 „Harmer Weg“ wird bei der 2.Änderung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beibehalten.

*Das geplante Sozialzentrum hat folgende Nutzungen vorgesehen:*

*Nutzung Wohnen:*

- betreute Wohnungen*
- ambulant betreute Wohngemeinschaften, (aufgebaut wie normale Wohnungen)*
- und Tagespflegeplätze.*

*Nutzung Anlage für soziale Zwecke:*

*-Begegnungsstätte mit Vereinstreff des AWO Ortsverbands*  
*Die Räume (Büro, kleines Lager sowie ein kleiner Veranstaltungsraum) im geplanten Anwesen werden überwiegend von einer kleineren Teilnehmeranzahl als sogenannte Begegnungsstätte genutzt.*

*Folgende Angebote sind denkbar:*

- Treffpunkt des Ortsvereins (Vereinstreff)*
- Veranstaltungen wie Vortragsabende, Liederabende, Computerkurse o.ä. für die Bewohner des Hauses sowie für die Bürger der Gemeinde*
- Seniorentreff*
- Seniorengymnastik*
- Seniorenkreis*
- Offener Mittagstisch für die Bewohner und umliegenden Einwohner*
- Ggf. Hausaufgabenbetreuung*

*Die vorgesehenen Nutzungen, Wohnen und Anlagen für soziale Zwecke, sind im allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO, Abs.2, 1. und 3. zulässig, und entsprechen der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes.*

*Die Lage der Anlage für soziale Zwecke verfolgt die städtebaulichen Ziele nach den Grundsätzen §1 Abs.5 des BauGB.*

*Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bezüglich der sozialen Anforderungen wird hier wie gefordert vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt.*

### 4.2 Baulinien und Baugrenzen

An der östlichen Seite des Plangebietes bleibt die Baugrenze wie bisher bei 5,00 m Abstand. Die südliche Baugrenze erweitert sich bis zum Mittelhembacher Weg, im Norden erfolgt eine Erweiterung der Baugrenze um ca. 8 m.

Die östliche Baugrenze verschiebt sich um 13 m Richtung Osten in die bisherige Anbaubeschränkungszone BBZ zur Bundesstraße B 2 hinein.

Das nähere Heranrücken des geplanten Sozialzentrums an die Bundesstraße B 2 hat zur Folge dass die bisherige Anbaubeschränkungs-, und Anbauverbotszone von 40 m nicht eingehalten wird.

Dieser Umstand wurde im Vorfeld mit dem staatlichen Bauamt Nürnberg besprochen. Dem Heranrücken der Bebauung an die Bundesstraße wurde von Seiten des staatlichen Bauamts Nürnberg zugestimmt.





*Die aus Schallschutztechnischen Gründen bei der 1.Änderung vorgesehene Baulinie an der südlichen Gebäudekante des 3-geschossigen Riegelbaus mit einem Abstand von 4,00m zur Grundstücksgrenze wurde wieder hinzugefügt.*

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der baulichen Anlage festgesetzt.

Die Grundflächenzahl bleibt wie bisher bei 0,4 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß der GRZ für Allgemeine Wohngebiete orientiert.

Um jedoch die nötigen Nebenflächen wie Stellplätze, Fahrradstellplätze etc. für das geplante Sozialzentrum unterzubringen wird für das Plangebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht.

#### **4.4 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten**

Um Flachdächer jeglicher Bauart zu ermöglichen wurde die Dachneigung von bisher 3° -10° auf 0°-10° Neigung erweitert.

#### **4.5 Weitere Festsetzungen**

Alle weiteren Festsetzungen bleiben wie in der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Harmer Weg“ weiterhin gültig.

#### **4.6 Anbaubeschränkungszone**

In der im Planblatt dargestellten Anbaubeschränkungszone von 20,0 bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke dürfen bauliche Anlagen innerhalb der neu festgelegten Baugrenzen aufgrund der Zustimmung durch das staatliche Bauamt Nürnberg errichtet werden.

#### **4.7 Erschließung, Verkehrsflächen**

Der westlich des Lärmschutzwalls vorgesehene Bewirtschaftungsweg wird zum Teil in eine Verkehrsfläche mit Mehrfachnutzung umgewandelt.

Aus dem bisherigen Bewirtschaftungsweg zur Pflege des Lärmschutzwalls, wird nun ein Privatweg, welcher gleichzeitig als Bewirtschaftungsweg genutzt wird.

Die Erschließung und Verkehrsführung bleibt im Übrigen, wie in der ursprünglichen Bebauungsplan - Fassung vom 28.01.2016, vorgesehen. Aus den zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

*Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann nach entsprechender Netzerweiterung vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.  
Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist bei Kostenübernahme durch den Erschließungsträger möglich.*



#### 4.8 Schallimmissionsschutz

*Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurden die Schallschutzgutachten Nr. 12439.1 vom 12.08.2014 und 12439.2 vom 25.11.2015 vom Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg, erstellt und geeignete Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Diese gelten unverändert weiter.*

*Für das Teilgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden vom Ingenieurbüro Sorge die auf das Plangebiet und die umliegende Wohnbebauung einwirkenden Verkehrsgeräusche erneut untersucht und beurteilt.*

*Außerdem wurde die Schallimmissionssituation in der angrenzenden Nachbarschaft aufgrund des geplanten PKW Parkplatzes sowie des Lieferverkehrs des AWO Sozialzentrums untersucht und im Bericht 12439.3 vom 24.05.2019 beurteilt.*

*Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:*

*Die Verkehrsgeräusche ausgehend von der Bundesstraße B2 bleiben an den Gebäuden innerhalb des (Gesamt-)Plangebietes im Wesentlichen unverändert zum Gutachten 12439.2 (1.Änderung des Bebauungsplanes)*

*Die neuen Baukörper erfüllen also die Lärmabschirmung gegenüber der restlichen Bebauung ebenso wie die vorher geplanten Riegelbauten.*

*Die beim Gutachten 12439.2 ermittelten Lärmschutzmaßnahmen behalten daher Ihre Gültigkeit.*

*Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die PKWs der Parkplatzfläche wurde untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die von den PKWs der Parkfläche und dem Lieferverkehr der Sozialstation ausgehenden Lärmimmissionen die Anforderungswerte tagsüber einhalten.*

*Der nächtliche Anforderungswert kann eingehalten werden, wenn die im Gutachten genannten Lärmschutzwände errichtet werden.*

*Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung von DLR > 24 dB aufweisen.*

*Entlang der nordwestlichen Grenze (zur Fl. Nr.574/5)  
mit einer Höhe von 2,80 m über 327,50 ü.NN.*

*Entlang der südwestlichen Grenze (zur Fl. Nr.574/8)  
mit einer Höhe von 1,80 m über 327,50 ü.NN.*

*Die Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung, 12439.3 v. 24.05.2019, Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.*

#### 4.9 Grünordnung

Ein Baum aus dem Pflanzgebot A wurde um ca. 1,50 m nach Westen verschoben.  
Die bestehende Grünordnung bleibt wie bisher gültig weiterhin in Kraft.



## 5. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Für den Bebauungsplan wurde bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Zuge der 1. Änderung 2016 durchgeführt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nach §9 die UVP-Pflicht bei Änderungsvorhaben zu überprüfen.

Bei der Grundlagenermittlung und darauf erfolgten Verfahrenswahl (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB) wurde festgestellt, dass:

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung untersucht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

- Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt werden,
- von keiner erheblichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Das Vorhaben kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben darstellt.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß §§ 18 bis 21 BNatSchG gelten entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a bis 3 BauGB oder als zulässig.

Die Eingriffs- /Ausgleichregelung des Naturschutzrechts muss nicht angewandt werden.

*Bestandteil der Begründung:*

*Anlage 1 - Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung- Bericht 12439.3 v. 24.05.2019,  
Wolfgang Sorge, Ing.-Büro für Bauphysik*



## 6. AUFSTELLUNGSVERMERK

Gemeinde Rednitzhembach

Rednitzhembach, den

.....  
Jürgen Spahl, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Erstellt am 03.09.2018, geändert am 02.07.2019.

Schwabach, den .....

