



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth
Johann-Strauß-Straße 1, 91154 Roth



Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Telefon
09171 842-23
Telefax
09171 842-55
E-Mail
poststelle@aelf-rh.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
R 6102-21-15, 10.08.2020

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
AELF-RH-L2.2-4612-38-4-2

Roth
28.08.2020

**26. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Landschaftsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ mit integriertem Grünordnungsplan.
Benachrichtigung von der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 2 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 28.01.2020 (AZ:AELF-RH-L2.2-4612-38-2). Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Bedenken.

Bereich Forsten:

1. Baumfallzone

Wir begrüßen die Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 28.01.2020 die Baumfallzone betreffend sowie die textlichen Ausführungen zu 7. Baumfallzone auf Seite 19 der Begründung zum Entwurf. Wir weisen darauf hin, dass der Satz „Eine Baumfallgrenze ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und daher als Empfehlung zu betrachten.“ aufgrund der Berücksichtigung der Baumfallzone obsolet ist: sofern der Abstand der geplanten GE11 (Baugrenze) zum Waldbestand eingehalten wird, bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken. Die angesprochene Waldrandgestaltung wird nicht nur in Erwägung gezogen, sondern konkret geplant. Der Textteil sollte hier entsprechend angepasst werden.

Seite 1 von 2

2. Waldumbaumaßnahmen

Mit den geplanten Waldumbaumaßnahmen besteht Einverständnis. Diese wurden bereits im Vorfeld mit dem zuständigen Revierleiter des AELF Roth, Bereich Forsten abgesprochen.

Hinweis

Auf Seite 27 „Ausgleichsflächen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes“ erscheint die Flächenangabe der externen Ausgleichsflächen nicht plausibel, da bereits 6,129 ha Ausgleichsfläche (Waldumbau) auf gemeindeeigenen Flächen geplant ist.

Mit freundlichen Grüßen


Hauswirt.-Direktorin

Gemeinde Rednitzhembach
Aktenvermerk

Sachbearbeiter: [REDACTED]
Az.: TL /6100-6-6
Datum: 17.09.2020

Aktenvermerk

Am 05.09.2020 wurde von [REDACTED] eine Stellungnahme zum Bauleitverfahren „26. Änderung des Flächennutzungsplans und 13. Änderung des Landschaftsplans sowie 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Rednitzheimbach Süd II" mit folgendem Wortlaut eingereicht:

„Sehr geehrter Herr [REDACTED]

ich bin unter keinen Umständen bereit mein Grundstück mit der Flurnummer 255 der Gemarkung Rednitzhembach für das Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen. Denn dadurch würde der letzte Rest der ehemaligen landwirtschaftlich geprägten Flur verloren gehen. Der Begrünungsplan darf keinesfalls durch die Fläche mit der Flurstücksnr. 255 der Gemarkung Rednitzhembach gehen, denn dann würde meine Fläche zerschnitten werden. Auch die Flächen 244/2 und 245 müssen außerhalb der Planung liegen.

Deshalb beantrage ich hiermit, dass meine Flächen aus der Planung genommen werden. Dies gilt im Besonderen für das Pflanzvorhaben quer durch mein Grundstück 255.

Ich bitte Sie mir bis zum 21.09.2020 zu bestätigen, dass meinem Antrag stattgegeben wird.“

In einem persönlichen Gespräch am 17.09.2020 um 16:00 Uhr zwischen [REDACTED] und Herrn Laise, wurde [REDACTED] mitgeteilt, dass sein Antrag nicht umgesetzt werden kann.

Allerdings wurde [REDACTED] zugesagt, dass die Grundstücke 255, 244/2 und 245 ohne seine Zustimmung weder zerschnitten, erschlossen, bebaut noch begründ werden. Erschließungskosten entstehen deshalb nicht und die Grundstücke können auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Darstellung der o.g. Flurnummer im Flächennutzungsplan, dient zur Darstellung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und nicht den akuten Stand der Bebauung.

Rednitzhembach, 17.09.2020

[REDACTED]

Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Kreisgruppe Roth
Traubengasse 13
91154 Roth
Tel. 09171/63886
Fax 09171/63886

bund.naturschutz.roth@t-online.de
www.roth.bund-naturschutz.de

20.09.20

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie

13. Änderung des Landschaftsplanes

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“

Hier: Stellungnahme

Ihr Schr. vom 10.08.2020 – R 6102-21-15 Thomas Laise

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bedanken wir uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen dazu im Namen unseres Landesverbandes wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. lehnt die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan strikt ab.

1. Begründung Ablehnung Flächennutzungsplan:

1.1. Notwendigkeit:

Der Wunsch nach Gewerbegebieten und der zweifelhafte Wunsch der Gemeinden nach mehr Gewerbesteuererinnahmen und Bevölkerungswachstum kann unter den heutigen Voraussetzungen nicht mehr Hauptgrundlage für die Ausweisung von Bauland/Gewerbegebieten sein.

Der sparsame Umgang mit Ressourcen und Reserven ist einer der wichtigsten Grundsätze im modernen Städtebau und in der Landesplanung, dem auch die Gemeinden in ihrer Ausweisungspraxis für Bauland/Gewerbegebiete Rechnung zu tragen haben. Eine Ausweisung einer Fläche von 15 ha Gewerbegebiet widerspricht diesen Vorgaben (siehe auch Art. 141 der Bayerischen Verfassung, Bodenschutzklausel nach §1a Abs. 1 BauGB, Art. 1 und 6 BayNatSchG).

Die Ausweisung in dieser Größenordnung führt zu einem kompletten Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen in diesem Gebiet.

1.2. Geschützte Biotope:

Bei den vorgelegten Planungen werden folgende Biotope beansprucht:

Biotop-Nr. 6732-1008-001 Ackerbrache mit fortgeschrittener Sukzession ist im Entwurfsplan (Stand 31.01.2020) nicht eingezeichnet, in der Begründung mit Umweltbericht, S. 23 jedoch beschrieben. Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet geht dieses Biotop verloren.

Biotop-Nr. 6732-1007-002 Seggen- und Binsenreiche Nasswiese (Biotope gem. § 30 BNatSchG)

Die Feuchtflächen sind in der amtlichen Biotopkartierung enthalten und fallen unter den Art. 13d BayNatSchG.

Diese Flächen sind durch das Bayerische Naturschutzgesetz und durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 30) bzw. durch das Naturschutzergänzungsgesetz geschützt.

Biotope und im besonderen Feuchtflächen sind derart bedroht, dass ein wirksamer Schutz nur mittels eines gänzlichen Verzichts auf eine Bebauung realisiert werden kann. Die Wertigkeit der Flächen macht bei der Abwägung aller Belange für uns einen derartigen Schritt notwendig.

Biotop-Nr.6732-0021-011 Naturnahe Hecken

Die ausgewiesene Fläche wird durch die Planungen zwischen Staatsstr. 2409 und dem Gewerbegebiet isoliert, was für den Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten nachteilige Auswirkungen haben wird.

1.3. Ergebnis der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Das Ergebnis der Umweltprüfung sowie der Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zeigt, dass nachteilige Entwicklungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten sind Versiegelung, Immissionen und Verlust landwirtschaftlicher Flächen.

1.4. Faunistisches Gutachten:

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung wurde durchgeführt.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung sind lt. Gutachter „erhebliche nachhaltige“ Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zu einer Verdrängung der vor Ort festgestellten Fauna und Flora führen. Nach unserer Meinung sind jedoch trotz verbindlich durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt zu groß.

2. Begründung Ablehnung Bebauungsplan:

2.1. Grundsätzliches

Gemäß den Planungsleitlinien im Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dies schließt den Klimaschutz mit ein. Im Rahmen der Bauleitplanung können Gemeinden demnach Regelungen "in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz" (§ 1 Abs. 5 BauGB) und insbesondere auch zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) treffen. Die Bauleitplanung besitzt daher für die praktische Umsetzung von CO₂-Reduktionsmaßnahmen in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche trug zu einer Reduzierung der Oberflächentemperatur bei. Die mit der großflächigen Erweiterung eintretende Versiegelung des Bodens ist zu erwarten, dass es zu einer Erhöhung der Oberflächentemperatur kommt.

2.2. Ergebnis der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Durch die Versiegelung ist von einer „mittleren bis hohen“ Beeinträchtigung der Versickerungsleistung auszugehen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird insbesondere durch die Zulassung von einer Traufhöhe von 30 m im Südosten als „mittel bis hoch“ eingeschätzt.

2.3. Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung wurde durchgeführt.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung sind lt. Gutachter „erhebliche nachhaltige“ Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zu einer Verdrängung der vor Ort festgestellten Fauna und Flora führen. Nach unserer Meinung sind jedoch trotz durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt zu groß.

2.4. Grünflächen

Das lediglich für den Bereich der Wasserrückhaltung für Oberflächenwässer vorgegebene Pflanzgebot G (Entwicklung einer extensiven Wiese) ist analog auch auf die privaten Grünflächen anzuwenden: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Reduzierung der Eingriffe außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen als Blühwiesen anzulegen und zu unterhalten.

2.5. Dachbegrünung

Die Verpflichtung, Flachdächer und flachgeneigte Dächer Begrünen, ist zu begrüßen.

2.6. Energieoptimierte (dezentrale) Energieversorgung:

Im Bebauungsplan sind keine Vorgaben zur Energieversorgung enthalten.

Aus Gründen des Klimaschutzes, um das CO₂-Reduktionsziel der Bundesregierung zu erreichen und aus wirtschaftlichen Gründen ist für das Baugebiet eine dezentrale Energieversorgung vorzuschreiben: über Kraft-Wärmekopplung, Blockheizkraftwerke oder Holz-Hackschnitzelheizung. Auch aus Sicht der Gemeinde bietet eine solche Energieversorgung nur Vorteile. Gegebenenfalls muss eine örtliche Satzung einen Anschluss- und Benutzungszwang regeln.

2.7. Im Bebauungsplan sind keine Vorgaben zur Errichtung von PV-Anlagen enthalten.

Der Bundesgesetzgeber hat sowohl Festsetzungsmöglichkeiten nach §9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch als auch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB als kommunale Handlungsoption ausgestaltet. Eine entsprechende Bauleitplanung unterfällt der eigenen Entscheidung einer Kommune im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Wir hoffen, dass unsere Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Kreisgruppe Roth

A solid black rectangular box used to redact the signature of the chairperson.

1. Vors. der Ortsgruppe Rednitzhembach



Rednitzhembach den 5.9.2020

[REDACTED]

Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Stellungnahme: 26. Änderung Flächennutzungsplan Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

ich bin unter keinen Umständen bereit mein Grundstück mit der Flurnummer 255 der Gemarkung Rednitzhembach für das Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen. Denn dadurch würde der letzte Rest der ehemals landwirtschaftlich geprägten Flur verloren gehen.
Der Begrünungsplan darf keinesfalls durch die Fläche mit der Flurstücksnr. 255 der Gemarkung Rednitzhembach gehen, denn dann würde meine Fläche zerschnitten werden.
Auch die Flächen 244/2 und 245 müssen außerhalb der Planung liegen.

Deshalb beantrage ich hiermit, dass meine Flächen aus der Planung genommen werden. Dies gilt im Besonderen für das Pflanzvorhaben quer durch mein Grundstück 255.

Ich bitte Sie mir bis zum 21.09.2020 zu bestätigen, dass meinem Antrag stattgegeben wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Landratsamt
Roth

Landratsamt Roth, 91152 Roth

Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
91126 Rednitzhembach

Datum 08.09.2020
Unser Zeichen 51-nb/Bbpl-38-2019
Auskunft erteilt [REDACTED]
Telefon 09171 81-1129
Fax 0917181-971129
E-Mail [REDACTED]
Zi.Nr. U 29
Ihr Schreiben vom 10.08.2020
Ihr Geschäftszeichen R 6102-21-15

Nutzen Sie die Möglichkeit der telefonischen Terminvereinbarung. So können Sie ggf. längere Wartezeiten vermeiden und Ihr/e zuständige/r Ansprechpartner/in steht Ihnen zur Verfügung.

Vollzug der Baugesetze;

Vorgangs-Nr.: Bbpl-38-2019

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd II", Gemeinde Rednitz-hembach

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bauleitplanverfahren hat das Landratsamt Roth zuletzt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Januar 2020 Stellung genommen. Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Unsere Anregungen im vorhergehenden Verfahrensschritt wurden dabei überwiegend berücksichtigt.

Dem nun vorliegenden Planungsentwurf in der Fassung vom 31.01.2020 stehen öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches grundsätzlich nicht entgegen.

Zu einzelnen Aspekten der Planung haben wir aber nochmals folgende Anmerkungen:

- Belange Denkmalpflege:

Auf die Anregung in der ersten Stellungnahme der UDB hin, wird nun unter Nr. 14.2 der Begründung zum Bebauungsplan auf das Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen. Aus denkmalfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

- Belange kommunales Abfallwesens:

1. Seitens des kommunalen Abfallwesens wird nochmals auf die Anmerkungen in der Stellungnahme vom 15.01.2020, insbesondere Nr. 3, hingewiesen.

- wasserrechtliche Belange:

2. Satzung:

Im Bodengutachten wurde an manchen Bohrpunkten hochanstehendes Grundwas-

Hausanschrift
Weinbergweg 1
91154 Roth

Telefon 09171 81-0
Fax 09171 81-1328
E-Mail info@landratsamt-roth.de
Webseite www.landratsamt-roth.de

Besucherzeiten
Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo und Di 13.00 – 18.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr

Verkehrsbehörde
Mo und Di 7.30 – 16.00 Uhr
Do 7.30 – 18.00 Uhr
Mi und Fr 7.30 – 13.00 Uhr
Annahmeschluss ¼ Std. vor Dienstende

Bankverbindungen
Sparkasse Mittelfranken-Süd
IBAN DE89 7645 0000 0430 0058 50
BIC BYLADEM1SR5

HypoVereinsbank Roth
IBAN DE16 7642 0080 0005 6091 00
BIC HYVEDEMM065

Raiffeisenbank Roth-Schwabach
IBAN DE48 7646 0015 0000 1111 12
BIC GENODEF1SWR

Postbank Nürnberg
IBAN DE59 7601 0085 0003 5828 57
BIC PBNKDEFF

Erreichbarkeit Bahn: S 2, R 6, R 61, Haltestelle BfH Roth, ca. 10 Gehminuten Bus: VGN 605 Haltestelle Weinbergweg, 682 Haltestelle Landratsamt

ser/Schichtenwasser angetroffen. Aus diesem Grund ist bei den Hinweisen am Ende der Satzung folgender Punkt zu ergänzen:

Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grund- oder Schichtenwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Ob das Einleiten von Drainagewasser im Rahmen der Bauwasserhaltung in die kommunalen Kanalisationsanlagen gestattet ist, muss vorab mit der Gemeinde Rednitzhembach geklärt werden.

3. *Bodenbelastungen (Hinweise Nr. 3):*

Die Zuständige Behörde hier ist das Landratsamt Roth als Bodenschutz- und Abfallrechtsbehörde. Für den Text in der Klammer wird folgender Vorschlag unterbreitet:

(Landratsamt Roth, Sachgebiet Wasser-, Boden- und staatliches Abfallrecht nach fachlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg)

4. *Begründung (5.13 Baugrund):*

Unter 5.13 Baugrund ist folgendes zu ergänzen:

Sollte bei der Baumaßnahme Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist vorher mit der Gemeinde Rednitzhembach zu klären.

Sollte die Ableitung in die öffentliche Kanalisation von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht sein:

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

5. *Begründung (5.14 Altlasten):*

Wenn es sich hier um geogen bedingte Stoffhöhungen handelt, liegt keine Altlast vor. Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes sind stets anthropogen hervorgerufene schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit. Aus diesem Grund sollte der Punkt - wie in der Satzung - als **Bodenbelastungen** bezeichnet werden.

Die zuständige Behörde hierfür ist das Landratsamt Roth als Bodenschutz- und Abfallrechtsbehörde. Für den Text in der Klammer wird folgender Vorschlag unterbreitet:

(Landratsamt Roth, Sachgebiet Wasser-, Boden- und staatliches Abfallrecht nach fachlicher Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg)

• naturschutzfachliche Belange:

Zwischenzeitlich wurde der erforderliche Umweltbericht überarbeitet und dabei die Schutzgüter entsprechend abgearbeitet. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis,

dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die Maßnahmen wurden auch mit in die Satzung aufgenommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd II" der Gemeinde Rednitzhembach dann keine naturschutzfachlichen Versagungsgründe entgegen, wenn nachfolgende Auflagen zwingend beachtet werden.

6. Mit der vorgelegten Eingriffsbilanzierung besteht grundsätzlich Einverständnis, jedoch ist bei den geplanten Waldumbau - Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nrn. 229 und 230 Gemarkung Rednitzhembach als Aufwertungsfaktor max. 2,0 anzusetzen und nicht 2,1.
 7. Die Ausgleichsmaßnahmen für die 1. Änderung sind sofort umzusetzen, da dieser Bereich teilweise schon bebaut ist. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung herzustellen, zu dokumentieren und bis zum Erreichen des Entwicklungsziels mit zu betreuen. Eine dauerhafte Pflege ist sicher zu stellen. Die Dokumentation ist der uNB unaufgefordert zukommen zu lassen.
 8. Die Herstellung der Ausgleichsflächen im Offenland für die 2- Änderung sind ebenfalls durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen und zu dokumentieren. Im Wald ist der Umbau durch das AfELF zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationen sind ebenfalls der uNB zukommen zu lassen.
 9. Die vorbereitenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sogenannten CEF-Maßnahmen sind entsprechend der vorgelegten Unterlagen sofort (spätestens bis zur nächsten Brutzeit) umzusetzen, zu dokumentieren und zumindest über 5 Jahre durch ein Monitoring zu begleiten um gegebenenfalls erforderliche Anpassungen vorzunehmen. Hierüber sind Berichte anzufertigen und ebenfalls der uNB unaufgefordert vorzulegen. Die Flächen sind dauerhaft als Lebensräume für Feldvögel zu erhalten.
 10. Die Vermeidungsmaßnahmen V1 - V 4 sind zwingend zu beachten. Sollten V3 und V4 nicht in der aufgezeigten Weise erhalten bzw. hergestellt werden können, müssen vorab die CEF-Maßnahmen 2 und 3 umgesetzt werden.
 11. Es sollte geprüft werden, ob der offensandige Feldranken am Südrand von Fl.-Nr. 214 nicht erhalten werden kann. Dies könnte im erforderlichen Freiflächengestaltungsplan mit dargestellt werden.
 12. Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sind nur geschlossene LED-Lampen mit einem nach unten gerichteten Lichtkegel zuzulassen. Es darf kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 Kelvin verwendet werden.
 13. Nach in Kraft treten des Bebauungsplans sind alle Ausgleichsflächen umgehend an das Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.
- Sonstiges:
 14. Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten grundsätzlich 0,25 H. Werden durch eine städtebauliche Satzung Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe zugelassen werden, so sind diese maßgeblich (Art.6 Abs. 5 Satz 3 BayBO; Ausnahme: die Geltung der Regelung des Satzes 2 wird in der Satzung angeordnet.).
Im Bereich des GE 10 ist eine Traufhöhe von 30 m bei einem Baugrenzenabstand von 6 m zu den Nachbargrundstücken (N/S) zulässig. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wäre hier eine

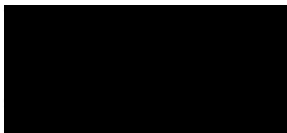
Abstandsfläche von 7,50 m einzuhalten. Insoweit wird in diesem Bereich eine verkürzte Abstandsfläche (0,2 H) zugelassen. In der Begründung wird sich mit dieser Verkürzung und deren Verträglichkeit mit den tangierten Schutzzielen nicht auseinandergesetzt. In der Begründung ist sich daher mit dieser Thematik noch näher zu befassen (Abwägung).

15. Der Satzungsentwurf enthält in § 9 Satz 2 die Vorgabe, dass Werbeanlagen gesondert zu beantragen sind. Hierzu ist eine Rechtsgrundlage aber nicht ersichtlich. (Grundsätzlich ist die Einreichung einer genehmigungspflichtigen Werbeanlage zusammen mit dem "Hauptantrag" zulässig)
16. Eine Zuordnung der Teilfläche des Grundstückes FINr. 244 der Gemarkung Ottersdorf ist rechtlich nicht möglich, da es sich um eine Fläche im Gemeindegebiet Büchenbach handelt und damit die Gemeinde Büchenbach auch die Planungshoheit hat. Dies ist in Satzung/Planblatt/Begründung zu berücksichtigen und zu ändern.
17. Die Begründung lässt weiterhin eine abschließende Aussage zur erforderlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (§ 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB) vermissen. Die Begründung ist hierzu noch zu ergänzen.
18. Außerdem ergibt sich aus den Planungsunterlagen (Stand 31.01.2020) aus unserer Sicht keine nachvollziehbare Begründung des Flächenbedarfs unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Regionsbeauftragten bzw. des Beschlusses des Planungsausschusses vom Januar bzw. Februar 2020 und eine Umsetzung der darin außerdem enthaltenen Forderungen. Hierzu ist die entsprechende fachliche Stellungnahme abzuwarten

Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Auf die in § 4 a Abs. 3 BauGB genannten Möglichkeiten bei einer erneuten Auslegung nach Änderung des aktuellen Entwurfes weisen wir hin.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



REGIONSBEAUFTRAGTERfür die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken - Postfach 6 06 - 91511 Ansbach

Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
PVRN-324.
11.08.2020 per E-
mailUnser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

24/RB7 832001 RH

E-Mail:

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit

Datum

1514 / 98 1514 Zi. Nr. 441

02.09.2020

26. Änderung des Flächennutzungsplans und 13. Änderung des Landschaftsplans sowie 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“, Gemeinde Rednitzhembach, Landkreis Roth

der Gemeinde

Rednitzhembach

Landkreis

Roth

Anlagen:
Alle Unterlagen i. R.

Es wurde festgestellt, dass zu dem o. g. Vorhaben der Gemeinde Rednitzhembach

 bereits mit Schreiben vom 27.01.2020 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde, welches in der 23. Sitzung des Planungsausschusses vom 10.02.2020 einstimmig beschlossen wurde. in dieser wurde folgende Bewertung aus regionalplanerischer Sicht dargelegt:

„Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Insgesamt sind rund 8 ha unbebaute gewerbliche Bauflächen bereits im FNP dargestellt. Im Begründungstext zur FNP-Änderung (S. 3 f) wird ausgeführt, dass von den im Rahmen der 21. Änderung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen zwei Drittel bereits verplant sind. Dies ist entsprechend in den Unterlagen nachzuweisen (Verbindliche Kaufanfragen von Unternehmen, Nachweis konkreter Erweiterungswünsche ortsansässiger Unternehmen usw.). Zudem ist sich vor dem Hintergrund der darüber hinaus noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen (freie Flächen im FNP) angesichts LEP 3.1 und 3.2 auch mit dem Gesamtflächenpotenzial und -bedarf an gewerblichen Bauflächen auseinanderzusetzen. Insgesamt wären im FNP (rechtswirksame und geplante gewerbliche Bauflächen) fünf-

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91611 Ansbach
Frachanschrift
Promenade 27, 91522 AnsbachDienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudetelle
F Flügelbau
Th ThörmehausWeitere Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4
Turnitzstraße 28
Montgelasplatz 1Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-206 und 53-458
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

- 2 -

tig über 20 ha an freien gewerblichen Bauflächen im FNP dargestellt. Falls Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung stehen sollten, ist dies zu belegen (z.B. über Auswertungsergebnisse von Unternehmens- bzw. Eigentümerbefragungen, die die kurz- und mittelfristige Nicht-Verfügbarkeit belegen usw.).

Im südlichen Bereich werden Biotopstrukturen sowie kleinteilig das Landschaftsschutzgebiet RH-02 „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ tangiert. Laut Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) 7.1.3.5 (Z) sollen die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen unabdingbar. Gleiches gilt bezüglich der forstwirtschaftlichen Fachstellen für den berührten Bannwald. Ggf. wäre zusätzlich das Ziel 5.4.4.1 einschlägig, wonach die Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum erhalten werden soll, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist.

Im südlichen Bereich des Planvorhabens werden Biotopstrukturen überplant. Diesbezüglich ist eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen erforderlich.

Aus regionalplanerischer Sicht wird abschließend empfohlen, nur dann zuzustimmen, falls

- in den Planunterlagen ein entsprechender schlüssiger Bedarfsnachweis sowie ein Beleg für die laut Planunterlagen bereits verplanten Flächen im FNP ergänzt wird oder, falls dies der Fall sein sollte, kurz- mittelfristig nicht zur Verfügung stehende Flächen im FNP herausgenommen werden,
- sich die insgesamt dargestellten gewerblichen Bauflächen am nachvollziehbar ermittelten Gesamtbedarf, der zu belegen ist, orientieren sowie
- Aussagen zu den insgesamt vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen konkretisiert werden, und
- bezüglich der überplanten Biotopstrukturen sowie des tangierten Landschaftsschutzgebiets und der berührten Waldflächen eine enge Abstimmung mit den naturschutzfachlichen bzw. forstwirtschaftlichen Stellen erfolgt. „

in den nun vorliegenden Planunterlagen wurden lediglich einige allgemeine Aussagen zur Nicht-Verfügbarkeit der Gesamttinnenentwicklungspotenziale sowie zum Bedarf ergänzt. Weder wurde die fehlende Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotenziale, wie gefordert, belegt (z.B.: Auswertungsergebnisse von Unternehmens- bzw. Eigentümerbefragungen, die die kurz- und mittelfristige Nicht-Verfügbarkeit sämtlicher Bestandsflächen belegen), noch wurde eine detaillierte schlüssige Berechnung des Gesamtbedarfs dargelegt. Auch wurden ggf. dauerhaft nicht zur Verfügung stehende Flächen nicht aus dem FNP zurückgenommen. Somit wurden die Forderungen des Planungsausschusses vom 10.02.2020 nicht umgesetzt. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt von einem Zielverstoß gegen das Ziel 3.2 des LEP auszugehen. Diesbezüglich wird auf § 1.4 BauGB hingewiesen, wonach Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, was aktuell nicht gegeben ist. Zudem wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen einer landesplanerischen Überprüfung, Stand 07.01.2020“, Seite 3 verwiesen, wonach wegen unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung stehen können. „Dies kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, kann die fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat“. Auch hierzu finden sich in den Planunterlagen keine Aussagen.

AMT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG



STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Stadt Schwabach • Postfach 21 20 • 91124 Schwabach

Gemeinde Rednitzhembach
Rathausplatz 1
z. Hd. Herrn Laise
91126 Rednitzhembach

1. OG, Zi. Nr. 117
Albrecht-Achilles-Straße 6/8
91126 Schwabach

Telefon 09122 860-521

[Redacted]
[Redacted] e

16.09.2020

**2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**
Ihr Schreiben vom 10.08.2020 AZ: R 6102-21-15

Sehr geehrte [Redacted]
sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. beiden Bauleitplanverfahren haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
am 22.01.2020 eine Stellungnahme abgegeben, die wir wie folgt ergänzen:

Kompensationsmaßnahmen

In der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen,
die mit der jeweiligen Flurstücksbezeichnung angegeben sind. Da unsere GIS-Auskunft nicht
über die Gemeindegrenzen hinaus dargestellt wird, ist für uns die Lage der Flächen und da-
mit die Betroffenheit der Stadt Schwabach insbesondere an der Stadtgrenze nicht eindeutig
beurteilbar. Wir regen für künftige Planverfahren an, die Kompensationsflächen in einem
Übersichtsplan darzustellen.

Vor diesem Hintergrund wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt
Schwabach um Abstimmung gebeten, sollten sich Kompensationsflächen in der Nähe der
Stadtgrenze befinden, um Konflikte mit dem Schwabacher Naturschutz (z.B. bei Pflanzung
eines Waldes neben einem Feldlerchen-Biotop) zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Öffnungszeiten
Mo - Fr 8 - 12 Uhr / Do 14 - 17 Uhr
und nach Vereinbarung



WWA Nürnberg – Postfach – 90041 Nürnberg
Gemeinde Rednitzhembach

per Mail

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
10.08.2020	3.4-4622-RH 09- 18095/2020	[REDACTED] +49 911 23609-280	21.09.2020
R 6102-21-15			

26. Änderung des Flächennutzungsplanes und 13. Änderung des Landschaftsplanes 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorgängen wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Gemeindewerke Rednitzhembach GmbH gesichert.

2019 wurde die Erlaubnis zur Förderung von Grundwasser aus den Brunnen I bis V mit einer maximalen Entnahmemenge von 430.000 cbm pro Jahr genehmigt. Die Bewilligung wurde bis zum 31.12.2038 erteilt.

Im Extremsommer 2018 betrug der Verbrauch gemäß Jahresbericht 398.000 m³/a.

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes; 13. Änderung des Landschaftsplanes; 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rednitzhembach Süd II“ besteht im Hinblick auf die Wasserversorgung Einverständnis.



2. Altlasten

Im Gewerbegebiet wurden in den letzten Jahren hohe Cadmiumwerte im Boden nachgewiesen.

Die hohen Messwerte lagen uneinheitlich in unterschiedlichen Bodentiefen vor. Ein Nachweis der Herkunft oder etwaiger geogener Entstehung konnte bisher nicht zweifelsfrei erbracht werden.

Die Verwertung/Entsorgung von Boden aus dem Gewerbegebiet II hatte deshalb in der Vergangenheit zu hohen Kosten geführt.

Da eine erhebliche Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung vorlag, empfehlen wir für dieses Teilgebiet eine Kennzeichnung der Flächen im Sinne des BauGB § 9 Abs. 5 Nr.3.

Grundsätzlich wird empfohlen, den Anfall und die Entsorgung von Bodenaushub so gering wie möglich zu halten. Das künftige Höhenniveau könnte hierbei eine entscheidende Rolle spielen.

Wir empfehlen, rechtzeitig vor neuen Baumaßnahmen ein Konzept im Rahmen des Bebauungsplanes erstellen zu lassen, um den einzelnen Bauwerbern gangbare Entsorgungswege aufzeigen zu können. Hilfreich ist es, ein Fachbüro mit Erfahrung sowohl zu geogenen Hintergrundbelastungen als auch zur praktikablen Umsetzung der Bodenschutzgesetze bei zu ziehen.

3. Wasserbau

Unsere Anmerkungen und Forderung aus der Stellungnahme vom 10.12.2019 wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Weitere Vorgaben sind nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen


Fachbereichsleiter