

herzo



STADT
HERZOGENAURACH

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 20a

„Beutelsdorf Nord“ – 1. Änderung, nach § 13a BauGB

Stadt Herzogenaurach
Amt für Planung, Natur und Umwelt

Endfassung 17. Mai 2019

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2. Angaben zum Bestand	5
2.1 Nutzung / Ortsbild	5
3. Planung	5
3.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele	5
3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise	7
3.1.2 Gestalterische Vorgaben	8
3.1.3 Erschließung	9
3.1.4 Ver- und Entsorgung	10
3.1.5 Klimaschutz	10
3.1.6 Immissionsschutz	11
3.1.7 Grünordnung	14
3.2 Eingriffsregelung	14
3.3 Umweltprüfung	14
4. Zusammenfassung	15

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Aufstellung der Planung

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Herzogenaurach hat in seiner Sitzung vom 19. September 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20a „Beutelsdorf Nord“ – 1. Änderung, nach § 13a BauGB beschlossen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 20a „Beutelsdorf Nord“ setzt für den Änderungsbereich im Norden ein „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) und im Süden ein „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) fest. Dieser Bebauungsplan bezieht zusätzlich die südlich angrenzende Fl.Nr. 954, Gemarkung Haundorf, in den Geltungsbereich als festgesetzte landwirtschaftliche Nutzfläche mit ein, in der vorliegenden Änderungsplanung bleibt diese Fläche allerdings unberücksichtigt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst somit die Fl.Nr. 953/1 mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.460 m² und die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, Teilfläche der Fl.Nr. 952, jeweils Gemarkung Haundorf, mit einer Fläche von ca. 360 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20a „Beutelsdorf Nord“ – 1. Änderung, nach § 13a BauGB umfasst somit eine Gesamtfläche von ca. 2.820 m².

Mit der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsiedlung eines ortsansässigen Tiefbauunternehmens geschaffen werden.

Aufgrund fehlender Expansionsmöglichkeiten auf dem jetzigen Firmengelände in der Herzogenauracher Kernstadt soll die Umsiedlung in den Norden Beutelsdorfs erfolgen.

Folgende Standortvorteile sprechen für die Betriebsverlagerung:

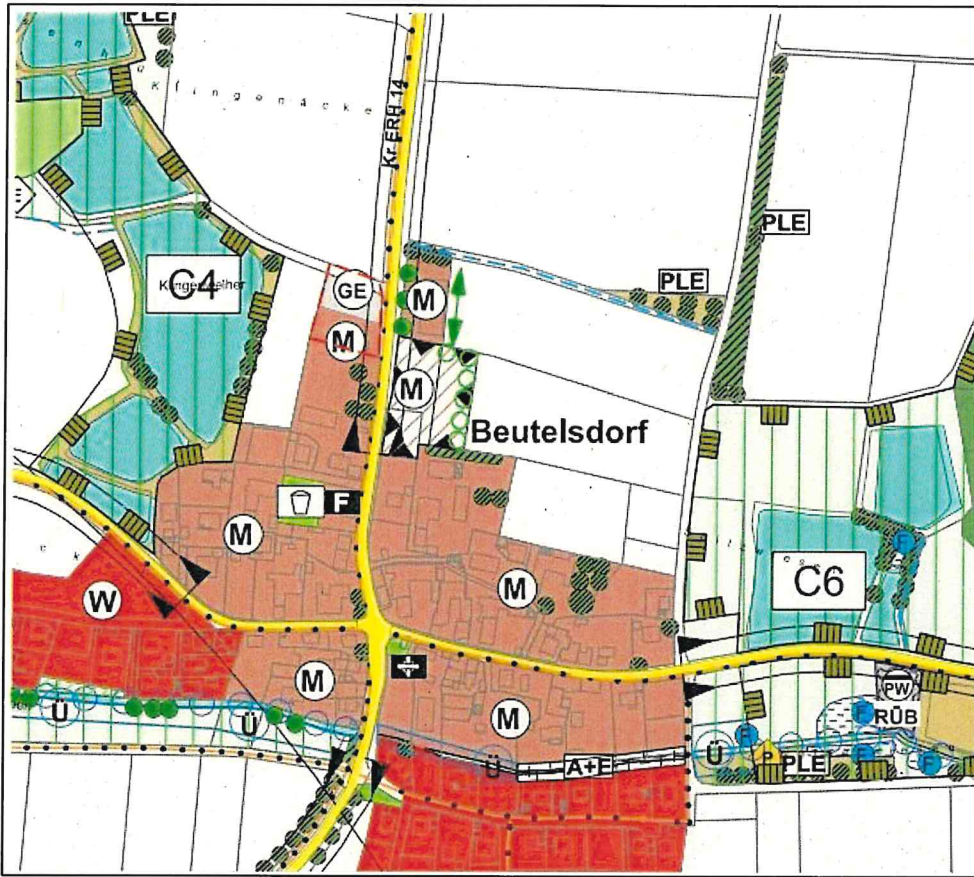
- ausreichende Flächenverfügbarkeit
- gute Verkehrsanbindung durch unmittelbaren Anschluss an die Kreisstraße ERH 14
- planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet, am jetzigen Standort „Mischgebiet“
- keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung

Hinsichtlich der o. g. Zielsetzung wird die Bebauungsaufstellung / Bebauungsplanänderung erforderlich.

1.2 Lage des Plangebiets / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im äußersten Norden des Ortsteils Beutelsdorf, westlich der Hubertusstraße (Kreisstraße ERH 14). Die bestehende Bebauungsgrenze entlang der Klingenweiherstraße liegt rd. 40 m südlich des Plangebietes. Östlich der Kreisstraße etwa auf Höhe des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof mit Tierhaltung.

Richtung Westen und Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Weiherketten an den Planbereich an.



Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaurach (mit eingearbeiteten wirksamen Änderungsverfahren, Stand: 19. Oktober 2018) ohne Maßstab



Luftbild: Lage des Geltungsbereichs nördlich des Ortsteiles Beutelsdorf (ohne Maßstab)

2. Angaben zum Bestand

2.1 Nutzung / Ortsbild

Obwohl bereits seit 1991 ein wirksames Planungs- und Baurecht über den Bebauungsplan Nr. 20 a „Beutelsdorf Nord“ für die Grundstücksfläche besteht (Zulässigkeit I+D bzw. II+D mit Satteldächern zw. 30° - 52°), wurde das Baugrundstück bis zum heutigen Zeitpunkt lediglich locker mit vereinzelt erdgeschossigen Nebenanlagen bebaut.

Für den gesamten Siedlungsraum des südlich gelegenen Ortsteils Beutelsdorf existieren planungsrechtliche Vorgaben durch die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 20 „Beutelsdorf“ (in Kraft getreten am 16. Juni 1983) bzw. Nr. 20 „Beutelsdorf“ – 1. Änderung (in Kraft getreten am 13. Juni 1991). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen als „Dorfgebiet“ (§ 5 BauNVO) und „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO).

Entsprechend den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird das Ortsbild der Bestandsbebauung sowohl durch großflächige landwirtschaftliche Gebäudestrukturen als auch durch ortstypische kleinzellige Wohnbebauung geprägt. Insbesondere durch die völlig unterschiedlichen Grundstücksgrößen und den verschiedenen Hauptnutzungen der Gebäude stellt sich die Siedlungsstruktur als wenig homogen dar.

Neben Ortsrandeingrünungen finden sich Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und eine zusammenhängende Grünstruktur beidseits des Bimbachgrabens.

3. Planung

3.1 Planungsgrundsätze / Planungsziele

Nach § 1 BauGB gilt es, die unterschiedlichen Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind, umfassend und gerecht unter- und gegeneinander abzuwägen.

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Jahr 2011 den § 13a BauGB in das Gesetz aufgenommen. Den Kommunen wird es hierdurch möglich, die sogenannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Hierzu gehören Bebauungspläne für:

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen
- die Nachverdichtung
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben:

- der Bebauungsplan dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung,
- die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von max. 20.000 m² wird nicht überschritten,
- der Planbereich unterliegt keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

Nach § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu steuern. Dabei sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Die Belange
 - der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB)
 - der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c BauGB)

Weiterhin fordert § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ausdrücklich: „mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Unter dem Aspekt einer aktiven Innenentwicklung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die gewerbliche Nutzung auf der Fläche geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes ist im Flächennutzungsplan derzeit als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung im Zug der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst und die gesamte Fläche als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

3.1.1 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des potentiellen Gewerbebetriebes sieht den Neubau einer Lagerhalle mit zugehörigem Sozialbereich und Büronutzung vor. Ferner ist im Freibereich die Errichtung von sechs Schüttboxen aus Betonblöcken zur Lagerung von losem Schüttmaterial wie Sand, Splitt, Schotter usw., der Aufbau eines Palettenregals sowie die Anlage eines Waschplatzes und Errichtung von Stellplätzen beabsichtigt.

Zusätzlich zu den o. g. gewerblichen Anlagen und Nutzungen ist es für den gesicherten Betriebsablauf zwingend erforderlich, eine Betriebsleiterwohnung in dem Gebäude vorzusehen.

Der Gewerbebetrieb beschäftigt z. Zt. 18 Mitarbeiter, zum betriebseigenen Fuhrpark gehören 5 Lkw und 5 Pritschenwagen.

Die Betriebszeit ist ausschließlich tagsüber, in der Zeit zwischen 6.30 – 17.30 Uhr.

3.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (eGE) nach § 8 BauNVO.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

Schrottplätze, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs (s. Anlage 2 zur Begründung Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018). Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs sind zulässig.

Zur Sicherung des geordneten Betriebsablaufs werden Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, am Standort allgemein zulässig. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen umgewandelt werden.

Sofern Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke schallverträglich untergebracht werden können, sind sie im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet bestimmt durch die Festsetzung von zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen, sowie durch maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl berücksichtigt die zulässigen Obergrenzen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. unterschreitet sie deutlich. Für die Grundflächenzahl wird ein max. zulässiger Wert von 0,8, für die Geschossflächenzahl (GFZ) ein maximal zulässiger Wert von 1,6 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen. Als Bezugspunkt dient hierfür die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFOK EG). Diese darf max. 0,5 m über dem mittleren Erschließungsniveau der nördlich gelegenen und noch auszubauenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

Baukörper bzw. Bauteile mit einem Flachdach dürfen eine max. Wandhöhe von 9,70 m nicht überschreiten. Bei Baukörpern mit einem Satteldach wird die Höhe über den maximal zulässigen Firstpunkt (13,50 m) definiert. Ein Dachüberstand von max. 0,50 m ist ebenfalls zu beachten.

Entsprechende Skizzen auf dem Planblatt verdeutlichen die Begriffsbestimmungen.

Dachaufbauten über der Decke des obersten Geschosses sind nur für die Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume) bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, die Fläche dieser Anlagen darf aber maximal 20% der Dachfläche betragen.

Bauweise

Für die Bauweise wird eine „offene“ Bauweise mit Einzelhausbebauung nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die umlaufende Baugrenze bestimmt, unabhängig von der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Stellplätze und deren Zufahrten, Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen (z. B. Trafostationen), Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sowie Einfriedungen zulässig.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist zusätzlich zu o. g. Anlagen und ohne eigene Abstandsflächen die Errichtung von Schüttboxen auf einer max. Länge von 9,0 m mit einer max. Höhe von 3,0 m zulässig.

Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt ausschließlich von Norden über den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine unmittelbare Zufahrt / Zuwegung von der Kreisstraße ist unzulässig. Die entsprechenden Festsetzungen (Einfahrtsbereich und Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) erfolgen zeichnerisch auf dem Planblatt. Um die Befahrbarkeit des Grundstücks mit Lkw nicht einzuschränken, wird der § 4 Abs. 4 der städtischen Stellplatzsatzung bzgl. einer maximal zulässigen Zufahrtsbreite von 6,0 m außer Kraft gesetzt.

3.1.3 Gestalterische Vorgaben

Dachform und –neigung

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in Beutelsdorf erfolgen differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung der künftigen Baukörper im Gewerbegebiet.

Hierbei kommt insbesondere den Festsetzungen zu der zulässigen Dachform, –neigung und –gestaltung sowie der Fassadengestaltung große Bedeutung zu.

In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung wird festgesetzt, dass für Baukörper, die eine maximale Wandhöhe von 6,50 m aufweisen, ausschließlich ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 18° - 25° und einer maximalen Firsthöhe von 13,50 m zur Ausführung kommen darf.

Bei Baukörpern, die auch Wandhöhen > 6,50 m aufweisen, muss mind. 50% der Dachfläche, maximal jedoch 70%, mit einem Satteldach (18° - 25°, Firsthöhe max. 13,50 m) gestaltet werden, die verbleibende Dachfläche ist mit einem Flachdach, das extensiv begrünt werden muss, auszuführen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen, hierbei sind gebietsheimische und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht sollte mind. 8 cm betragen, dies ist bei der Dachkonstruktion bereits zu berücksichtigen.

Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Ziegel oder optisch ziegelähnliche Materialien z. B. Sandwichpaneele im Farbton rot / rotbraun zu verwenden. Der Dachüberstand ist auf max. zulässige 0,50 m beschränkt. Der Einsatz von hochglänzenden Materialien ist unzulässig.

Fassadengestaltung

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen erfolgen die Festsetzungen zur Fassadengestaltung:

Hiernach müssen Baukörper über 30 m Länge vertikal gegliedert werden. Diese Gliederung muss deutlich ablesbar sein, die einzelnen Fassadenabschnitte dürfen max. 30 m aufweisen. Als Gliederungsmöglichkeiten werden Vor- und Rücksprünge von mind. 30 cm, Fassadenbegrünungen mit mind. 3,0 m Breite, Höhenversätze in der Gebäudegestaltung oder durchgehende Glaselemente in Wandhöhe mit mind. 1,0 m Breite festgesetzt.

Zulässige Materialien für die Fassadengestaltung sind Putz, Sichtbeton, Holz, Aluminium oder Plattenwerkstoffe aus Faserzement in gedeckten Farben. Der Einsatz glänzender oder spiegelnder Materialien ist auch für die Fassadengestaltung nicht zulässig.

Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Anlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf den Baukörper abgestimmt sein, eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Generell dürfen Werbe- und Schriftzüge nicht mehr als 5 % der Fassadenfläche überschreiten. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass keine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Bereiche erfolgt. Eine Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig, blinkende Werbung ist ausgeschlossen. Die Nutzung der Dachflächen für Werbeanlagen ist ebenfalls nicht zulässig.

Durch die einschränkenden Festsetzungen zu Werbeanlagen wird das geordnete städtebauliche Gesamtbild des Gewerbegebietes und die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Gesamteinfriedungshöhe im Gewerbegebiet auf max. 2,40 m festgesetzt.

Außer Stacheldrahtzäunen, geschlossenen Sichtschutzelementen, Mauern und Betonwänden sind alle Arten zulässig. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von max. 9,0 m die Errichtung einer geschlossenen Betonwand auf einer Höhe bis max. 3,0 m auf der Grundstücksgrenze und ohne eigene Abstandsfläche zulässig.

3.1.4 Erschließung

Verkehrerschließung

Das von der Überplanung anstehende eingeschränkte Gewerbegebiet wird ausschließlich über die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 952, Gemarkung Haundorf) angebunden. Der Ausbau dieser Erschließungsanlage auf gesamter Grundstücksbreite ermöglicht künftig eine ordnungsgemäße Befahrbarkeit (auch mit Lkw) des gewerblich genutzten Grundstücks.

Auf die exakte Verortung zweier festgesetzter Ein- und Ausfahrten wird zugunsten einer möglichst flexiblen Gestaltung verzichtet. Der Einfahrtsbereich wird auch der gesamten Grundstücksbreite zugelassen. In diesem Zusammenhang wird auch § 4 Abs. 4 der städtischen Stellplatzsatzung, der lediglich eine 6 m breite Zufahrt pro Grundstück zulässt, für den Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

3.1.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie -leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen werden bei der Planung berücksichtigt, zusätzlich erforderliche Leitungsverlegungen erfolgen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Leitungen und Anpflanzungen sind grundsätzlich bei Planung und Durchführung die Mindestabstände und Vorschriften gemäß der Merkblätter der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten. Bestehende Anlagen und Leitungen von Versorgungsträgern sind zu schützen bzw. zu sichern sowie nicht zu überbauen. Sollten Umlagungen oder Neuverlegungen von Leitungen erforderlich werden, sind die zuständigen Versorgungsträger frühzeitig an den Planungen/Maßnahmen zu beteiligen.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Landkreis Erlangen-Höchstadt übernommen und ist sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Brauchwasser** erfolgt durch die eigene Wasserversorgung der Stadt.

Der gemäß DVGW-Richtlinien empfohlene **Löschwasserbedarf** (Grundschatz) von 96 m³/h bzw. 26 l/s wird über die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

Die **Entwässerung** des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers des Betriebsgeländes ist durch Anschluss an die bestehenden Kanalisationseinrichtungen möglich.

Die Ableitung der Dachflächenwasser und des Oberflächenwassers der öffentl. Wegefläche erfolgt über das bestehende Grabensystem und wird dem westlich gelegenen Klingenweiher zugeführt.

3.1.6 Klimaschutz

Die Stadt Herzogenaurach weist ausdrücklich darauf hin, dass die Nutzung von **regenerativen Energien** empfohlen wird. Solaranlagen sind grundsätzlich unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben zulässig.

Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards/Vorschriften hinaus ist anzustreben. Solare Energiegewinnung insbesondere zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher wird ausdrücklich empfohlen. Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Weiterhin wird die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen.

Durch die zu erwartende künftige Bebauung und gewerbliche Nutzung sind Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Verhältnisse zu erwarten und nicht zu verhindern. Zum Ausgleich werden - unter Berücksichtigung der relativ geringen Flächenverfügbarkeit - Festsetzungen zur Grünordnung getroffen:

- mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen
- Pflanzung von mind. 6 Bäumen (je 500 m² Grundstücksfläche), Stammumfang mind. 16/18 cm
- Einsatz von versickerungsfähigem Material für die Herstellung der Zuwegungen und der Kfz-Stellplätze
- Ortsrandeingrünung im Westen und Südwesten (tlw.)
- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer

Um dem Erfordernis nach Klimaschutz gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen, wird die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie mit Hilfe von Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gemäß § 3. Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen. Stückiges naturbelassenes Holz gemäß Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gemäß Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gemäß Nr. 10 sowie nach Nr. 13 sonstige nachwachsende Rohstoffe, soweit diese die Anforderungen nach Absatz 5 der 1. BImSchV einhalten sind als Brennstoff zulässig.

3.1.7 Immissionsschutz

Der Lärmschutz stellt einen wesentlichen Umweltbelang dar, den es gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, ausreichend zu berücksichtigen gilt.

Aus diesem Grund wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, das durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet wurde (Bericht-Nr. 18.10630-b01 vom 04.10.2018).

Ziel der Untersuchung ist es, möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan eine schallverträgliche Nutzung sicherzustellen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass „die Nutzung der Fläche für den angestrebten Zweck aus fachtechnischer Sicht ohne weiteres möglich“ ist.

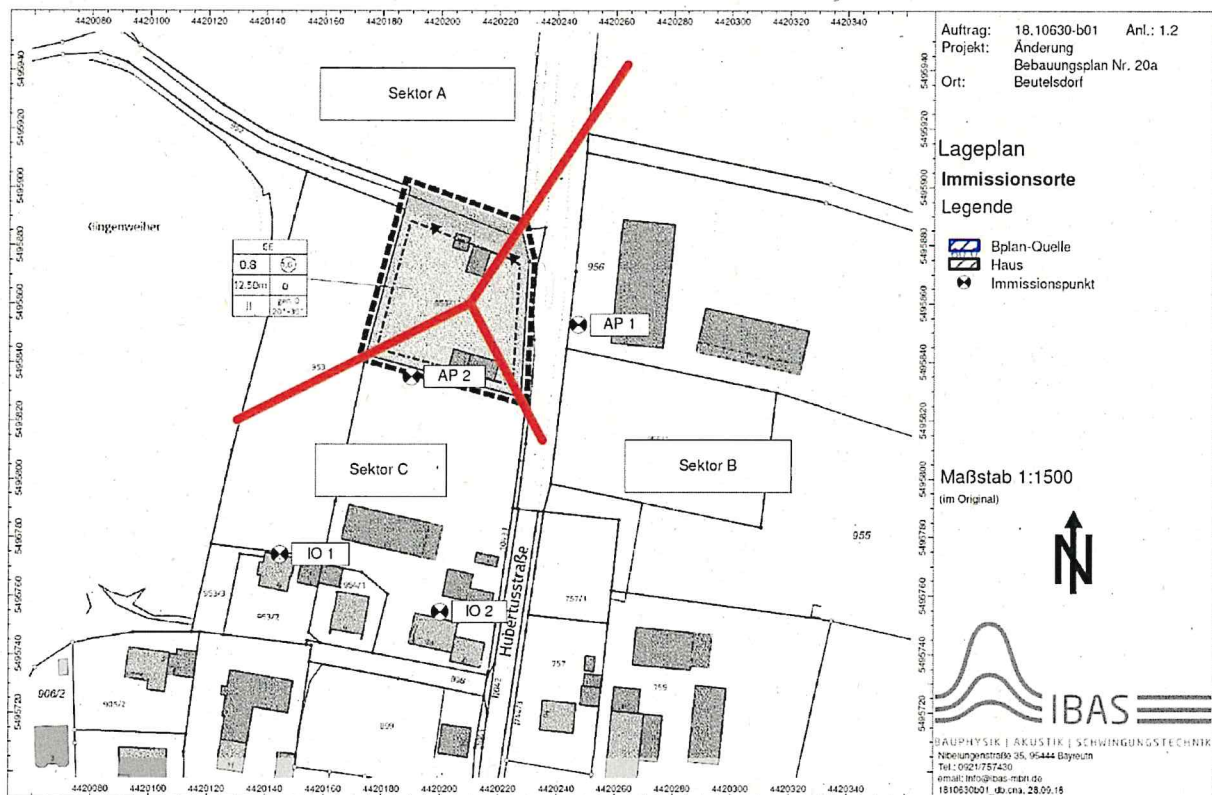
„Mit Hilfe einer Prognoserechnung und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Betriebsszenarios wurde gezeigt, dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten die geplante Nutzung mit den aus der Emissionskontingentierung resultierenden Vorgaben für den aufzustellenden Bebauungsplan realisierbar ist“.

Die Schallemissionskontingentierung für das Gewerbegebiet wurde gemäß DIN 45691 vorgenommen. Die hierdurch ermittelten Emissionskennwerte L_{EK} werden im Bebauungsplan festgesetzt und textlich aufgenommen: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
GE 1	67	52
GE 2	58	43

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C mit dem dargestellten Ursprung $x = 4420210$, $y = 5495860$ (Koordinatensystem GK 3° Bessel, Zone 4) erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor (Nord $\triangleq 0^\circ$)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A ($332^\circ - 33^\circ$)	0	10
B ($33^\circ - 152^\circ$)	2	2
C ($152^\circ - 243^\circ$)	0	0



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch $LEK,i + LEK,zus,k$ zu ersetzen ist.

Quelle: Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bericht-Nr.: 18.10630-b01 vom 04.10.2018, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH

Zusätzlich erfolgen weitere Hinweise zum Immissionsschutz auf dem Planblatt:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet

tags	(6.00 – 22.00 Uhr)	55 dB(A)
nachts	(22.00 – 6.00 Uhr)	40 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet / Dorfgebiet

tags	(6.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts	(22.00 – 6.00 Uhr)	45 dB(A)

Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Die folgenden baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)".

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen

vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

3.1.8 Grünordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich keine nach Naturschutzrecht schützenswerten Flächen, Schutzgebiete, kartierten Biotop oder sonstige bedeutsame Lebensräume oder Strukturen für Tiere und Pflanzen.

Durch zusätzliche Baumpflanzungen (je 500 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes gefordert) und die Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung Richtung Westen und teilweise entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird eine partielle Durchgrünung der gewerblichen Baufläche gewährleistet.

Für die Baumpflanzungen muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Zusätzlich sind die Pflanzflächen gegen Befahren und Beparken ausreichend zu sichern. Für offene Pkw-Stellplätze und die Fußwege wird ferner eine Ausführung in wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt.

Die Dachbegrünung (wenn erforderlich) leistet einen wichtigen ökologischen Beitrag und wertet die Gestaltung des Planbereichs auf. Zudem lässt sie positive Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und die Niederschlagswasserrückhaltung erwarten.

3.2 Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine Bilanzierung der Eingriffe und eine Zuordnung externer Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen oder zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen zu vorliegender Bebauungsplanänderung erübrigt sich somit.

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

3.3 Umweltprüfung

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und einer festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Ein Umweltbericht wird aus diesem Grund ebenfalls nicht erstellt.

Insbesondere durch die zulässigen Gebäudehöhen und –längen werden die zu errichtenden Gebäude das Straßenbild und die Silhouette nachhaltig verändern. Durch die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sowie der zulässigen Materialien wird jedoch ein städtebaulich verträgliches Einfügen der Baukörper gewährleistet.

4. Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Neuordnung auf der Fläche der Fl.Nr. 953/1, Gem. Haundorf. Für die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ auf der südlichen Teilfläche wird im Änderungsplan ebenfalls ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt nach § 13a BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsiedlung eines ortsansässigen Tiefbauunternehmens geschaffen. Die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt im Wege der Berichtigung.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, zur Grünordnung, zu Einfriedungen, Werbeanlagen und die gestalterischen Vorgaben gewährleisten eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in den Siedlungsraum des Ortsteils Beutelsdorf.

Festsetzungen zum „Immissionsschutz“ erfolgen auf der Grundlage der „schalltechnischen Untersuchungen“ durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH. Im Ergebnis des Gutachtens kann gesichert davon ausgegangen werden, dass die Nutzung der Fläche für den angestrebten Zweck aus fachtechnischer Sicht ohne weiteres möglich ist und dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten die geplante Nutzung mit den aus der Emissionskontingentierung resultierenden Vorgaben für den aufzustellenden Bebauungsplan realisierbar ist.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit mit Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung lag in der Zeit vom 8. Oktober 2018 bis einschließlich 26. Oktober 2018 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht aus.

Es sind keine Stellungnahmen hierzu eingegangen.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. April 2019 bis einschließlich 6. Mai 2019 sind ebenfalls keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 4. April 2019 um ihre Stellungnahme gebeten.

Dem Hinweis des Landratsamtes wird entsprochen und die „ausnahmsweise“ Zulässigkeit einer Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter wird unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen für „allgemein“ zulässig erklärt. Diese klarstellende Änderung erfolgt mit Bezug auf § 1 Abs. 6 BauNVO und trägt dem Planungskonzept im Geltungsbereich Rechnung. Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird hierdurch nicht in Frage gestellt.

Weitere formelle Anforderungen und Einwendungen des Landratsamtes beziehen sich auf die Themen „Tiefbau“ und „Immissionsschutz“.

Mit der zeichnerischen / textlichen Ergänzung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone parallel zur Kreisstraße erfolgt eine Plananpassung.

Der Hinweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Problematik der Lärmkontingentierung bleibt in der Abwägung ohne Planänderung. Entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist es

zulässig, für ein Baugebiet Festsetzungen zu treffen, die das Gebiet „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ gliedern. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt dies über die unterschiedlichen Emissionskontingente in den Teilflächen GE 1 und GE 2. Der Forderung, dass es in einem intern gegliederten Baugebiet auch ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, geben muss, wird im Geltungsbereich folgendermaßen Rechnung getragen. Für die Teilfläche GE 1 ist mit einem Emissionskontingent $L_{EK} = 67$ dB tags bzw. 52 dB nachts versehen. Nachts wird in nördlicher Richtung (Sektor A) ein Zusatzkontingent von 10 dB zugestanden. Angesichts dieser Werte können unter Ausnutzung entsprechender Abschirmungen und Richtwirkungen „alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe“ hier ihren Standort finden.

Die weiteren Abwägungen der Stellungnahmen aus dem Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB haben nur klarstellende Ergänzungen und redaktionelle Änderungen zur Folge.

Stellungnahmen z. B. des Bund Naturschutzes zur Radwegführung oder der Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, zum Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes bedingen keine Planänderungen / Plananpassungen.

Der Bebauungsplan und seine Begründung in der Fassung vom 17. Mai 2019 werden als Satzung beschlossen.

Stadt Herzogenaurach

Amt für Planung, Natur und Umwelt

17. Mai 2019

i.A.



Susanne Strater