



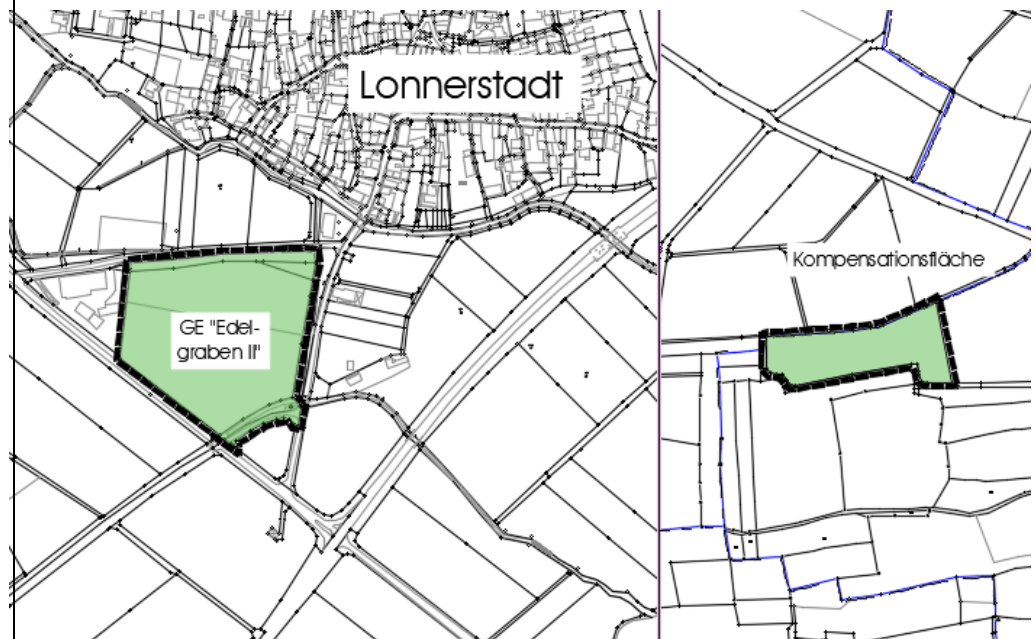
MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

VG Höchststadt
Bahnhofstraße 18
91315 Höchststadt an der Aisch

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 „EDELGRABEN II“ IN LONNERSTADT

mit integriertem Grünordnungsplan



Erstellt: Höchststadt, den 9. Februar 2019

Planungsphase: Beteiligung der TÖB / Öffentlichkeit, 11.03.2019 – 12.04.2019



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50151-0, FAX 09193 50151-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

.....
Unterschrift



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2.1	Geltungsbereich	4
1.2.2	Flächenbilanz	4
1.2.3	Übergeordnete Planungen	4
1.2.4	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken - Wasserwirtschaft	5
1.2.5	Regionalplan Industrieregion Mittelfranken - Landschaft und Erholung	6
1.2.6	Wasserschutzgebiet	7
1.2.7	Biotopkartierungen, Ökoflächen	7
1.2.8	Baugrund	8
1.3	Bedarfsnachweis	8
1.3.1	Aktuelle Bedarfsprognose	8
1.3.2	Vorhandene Gewerbeflächen	9
1.4	Gesetze und Verordnungen	11
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
2.1	Gewerbegebiet (GE)	12
2.2	Verkehr- und Versorgungsflächen	13
2.2.1	Straßenverkehrsfläche	13
2.2.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
2.2.3	Versorgungs- und Entsorgungsflächen	14
2.2.4	Bauverbotszone	15
2.2.5	Baubeschränkungszone	15
2.3	Natur und Umwelt	15
2.3.1	Öffentliche Grünflächen	15
2.3.2	Private Grünflächen	15
2.3.3	Kompensationsfläche	16
2.3.4	Überschwemmungsgebiet	16
2.3.5	Geländeauffüllung und Höhenfestsetzungen	17
2.4	Klima- und Immissionsschutz	18
2.4.1	Klimaschutz	18
2.4.2	Immissions- und Emissionsschutz	18
3	UMWELTBERICHT	19
4	HOCHWASSERSIMULATION	19
5	WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN	19



1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Lonnerstadt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch und liegt im Landkreis Erlangen-Höchststadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern.

Die Marktgemeinde ist bestrebt, durch die gemeindliche Bauleitplanung im gesamten Gemeindegebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

Neben der Erweiterung der Wohnbauflächen (aktuelle Erschließung Baugebiet „Am Sportplatz“ in mehreren Bauabschnitten) soll auch die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet in den nächsten Jahren verbessert werden, um eine gleichmäßige Siedlungsentwicklung in allen Bereichen sicher zu stellen.

Im Gemeindegebiet liegt für das Gewerbegebiet „Edelgraben I“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Darin ist eine Gewerbefläche von ca. 4,7 ha ausgewiesen. Die Erschließung der Flächen kann derzeit jedoch nicht wirtschaftlich umgesetzt werden. Daher hat sich der Gemeinderat für die Neuausweisung einer weiteren Gewerbefläche entschieden.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde neben der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes „Edelgraben II“ auch die Reduzierung des ausgewiesenen Gewerbegebietes „Edelgraben I“ umgesetzt. Mit Beschluss vom 02.07.2018 wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.07.2018 festgestellt.

Durch die Initiative eines Privatinvestors besteht für die Gemeinde Lonnerstadt die Möglichkeit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Edelgraben I“ weitere Flächen gewerblich zu nutzen. Dadurch könnte die Gemeinde die derzeit vorliegenden Anfragen nach Gewerbeflächen vorerst teils befriedigen. Auch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung durchgeführte Standortprüfung hat ergeben, dass eine gewerbliche Weiterentwicklung nur in diesem Bereich möglich und sinnvoll ist.

Auf Grundlage der aufgeführten Punkte hat sich die Gemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben II“ entschieden.

Die Umsetzung ist nur durch die private Unterstützung des Grundstückseigentümers möglich. Durch die direkte Angrenzung an die Kreis- und Bundesstraße bietet sich die Lage für eine Nutzung als Gewerbegebiet an.

Mit Datum vom 01.08.2016 hat der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben II“ in Lonnerstadt beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt. Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt.



1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben II“ liegt im südwestlichen Bereich von Lonnerstadt, in Ortsrandlage direkt an der Kreisstraße ERH 18 und der B 470 und umfasst eine Fläche von ca. 41.200 m². Der naturschutzfachliche Entwicklungsraum befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 928 und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 12.500 m². Folgende Flurstücke der Gemarkung Lonnerstadt sind von der 5. Änderung betroffen:

<u>komplett:</u>	850, 853, 854, 855
<u>teilweise:</u>	849, 852, 928

Östlich wird das Gebiet vom „Aischgraben“ und der „Hauptstraße“ abgegrenzt. Am nördlichen Ende verläuft der „Fetzelhöfer Weg“ und am westlichen Ende grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Bebauung (Halle) an.

1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt:	53.632 m²	100,00 %
Gewerbegebiet:	30.432 m ²	56,7 %
Verkehrsfläche:	1.731 m ²	3,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	308 m ²	0,6 %
Private Grünfläche:	4.763 m ²	8,9 %
Öffentliche Grünflächen:	2.859 m ²	5,3 %
Fläche Regenrückhaltebecken:	1.154 m ²	2,2 %
Kompensationsfläche Fl. Nr. 928:	12.385 m ²	23,1%

1.2.3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Edelgraben II“ bereits im Rahmen der 5. Änderung als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen, sowie die Größe des schon vor Jahren ausgewiesenen Gewerbegebietes „Edelgraben I“ deutlich verkleinert. Die Abstimmung des Umfangs der beiden Gewerbeflächen und die Anpassung an den Bedarf war notwendig, um die Ausweisung des GE „Edelgraben II“ zu realisieren. Erst durch die Erschließung von „Edelgraben II“ ist es möglich, eine wirtschaftliche Anbindung von „Edelgraben I“ zu ermöglichen.

Die Marktgemeinde Lonnerstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.07.2018 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.07.2018 festgestellt.

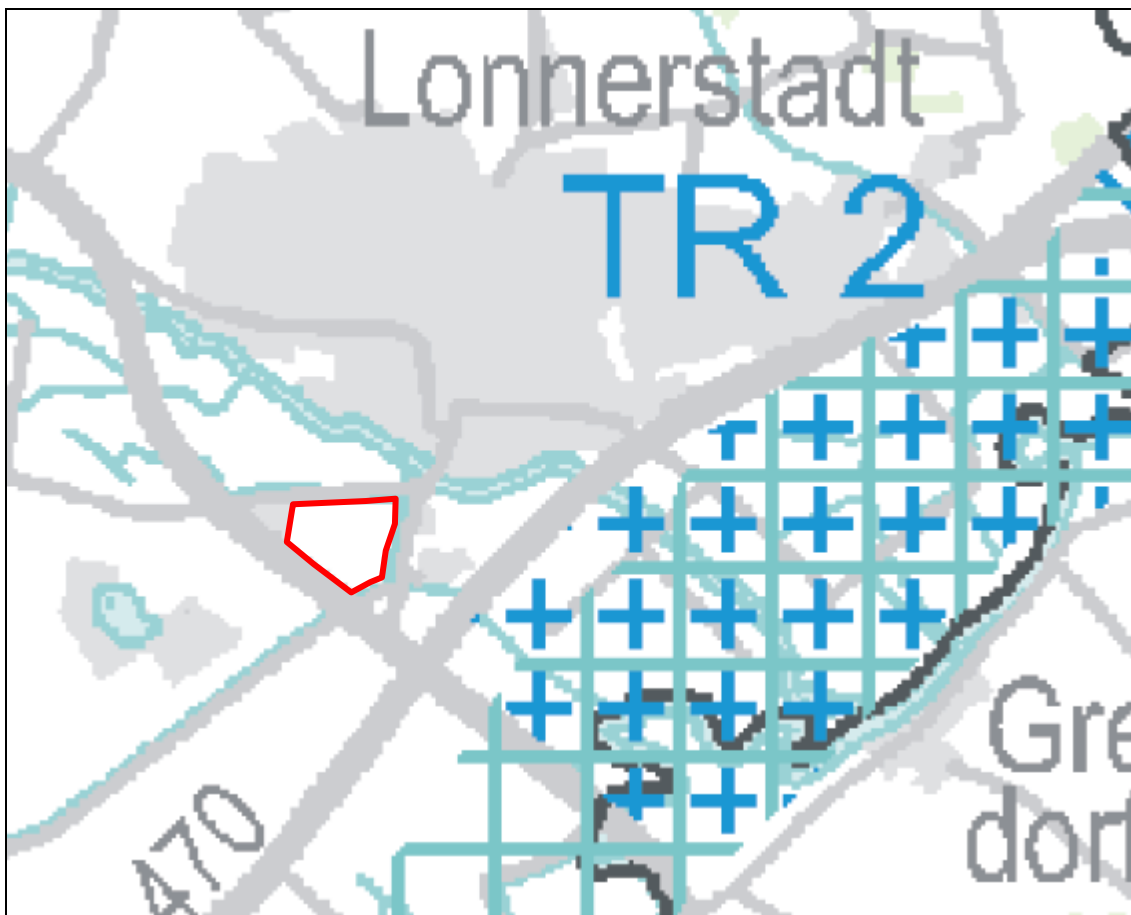
Das Landratsamt Erlangen-Höchstadt hat mit Schreiben vom 10.07.2018 die Änderung gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wurde die Flächennutzungsplanänderung mit der Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch am 03.08.2018 wirksam.



1.2.4 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken - Wasserwirtschaft

Wie der nachfolgende Auszug aus dem Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken, Karte der Wasserwirtschaft zeigt, liegt der Geltungsbereich weder im Vorranggebiet für Hochwasserschutz noch im Vorranggebiet für Wasserversorgung. Zudem ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet betroffen.



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

HS 7 Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Nr.)

TR 3 Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (Nr.)

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Regionsgrenze

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen der Wasserwirtschaft

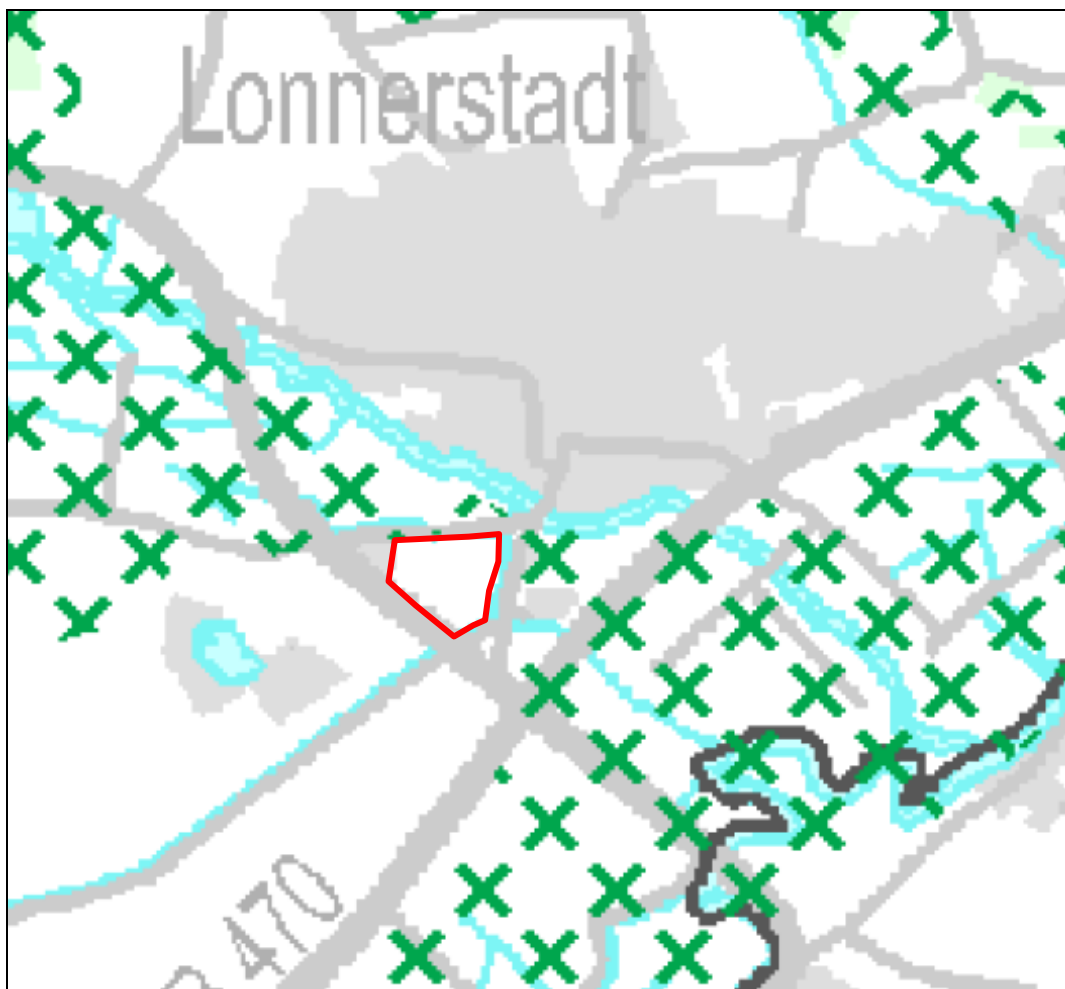
Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Festgesetztes Wasserschutzgebiet (angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung)



1.2.5 Regionalplan Industrieregion Mittelfranken - Landschaft und Erholung

Wie der nachfolgende Auszug aus dem Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken, Karte für Landschaft und Erholung zeigt, liegt der Geltungsbereich weder im landschaftlichen Vorranggebiet noch in einem Naturpark, Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet.




Ziele der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Landschaftliches Vorranggebiet

Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

 Landschaftspflegerische Maßnahme: Flurdurchgrünung

 Landschaftspflegerische Maßnahme: Pflege von Biotopen

 Erholungsschwerpunkt

Nachrichtliche Wiedergabe

 Regionsgrenze

 Bannwald

 Naturpark

Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Erfordernissen des Landschaftsrahmenplanes (Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG)

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark



1.2.6 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben II“ in Lonnerstadt liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete befinden sich südwestlich von Lonnerstadt, ca. 1,3 km entfernt und östlich direkt an den Ort angrenzend.

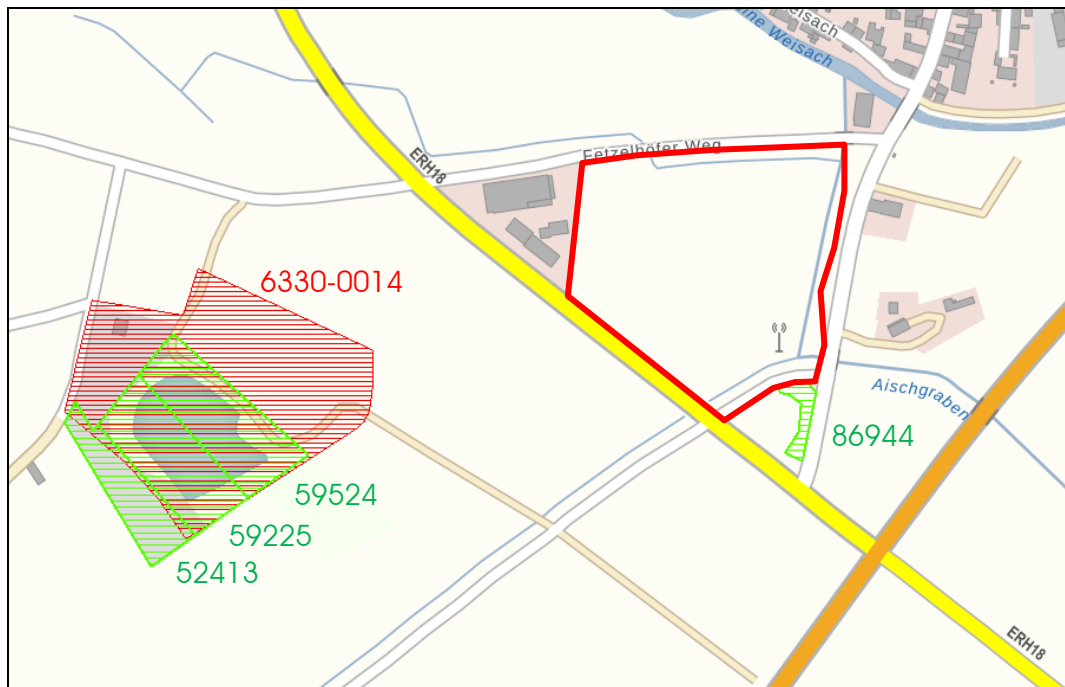


(Quelle: BayernAtlas)

1.2.7 Biotopkartierungen, Ökoflächen

Im Geltungsbereich befindet sich keine Biotopkartierung und Ökoflächen. Folgende befinden sich in näherer Umgebung:

Ökoflächenkataster	ID: 86944	Entfernung: direkt angrenzend
Ökoflächenkataster	ID: 59524	Entfernung: ca. 260 m
Ökoflächenkataster	ID: 59225	Entfernung: ca. 320 m
Ökoflächenkataster	ID: 52413	Entfernung: ca. 380 m
Biotopkartierung	Nr.: 6330-0014	Entfernung: ca. 170 m



(Quelle: BayernAtlas)

1.2.8 Baugrund

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.3 Bedarfsnachweis

Die Marktgemeinde Lonnerstadt liegt im Einzugsbereich der Metropolregion Nürnberg. Hier ist in den vergangenen Jahrzehnten ein stetiger Anstieg des Bedarfs nach gewerblichen Flächen nachzuweisen. Dies wird auch durch die regelmäßigen Nachfragen des Landratsamtes bei den Kommunen bestätigt.

Um eine gleichmäßige Siedlungsentwicklung in allen Bereichen sicher zu stellen, möchte auch die Marktgemeinde neben der Erweiterung der Wohnbauflächen, die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet in den nächsten Jahren vorantreiben.

1.3.1 Aktuelle Bedarfsprognose

Derzeit liegen der Gemeinde mehrere Anfragen von ansässigen Gewerbetreibenden vor, welche ihre Betriebe gerne im Gemeindegebiet erweitern möchten. Dies kann auch durch die beiliegenden Anfrageschreiben belegt werden (siehe Anlage Begründung). Demnach liegt der Bedarf allein durch konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden bei ca. 20.000 m².



Hierbei sind die geplanten Gewerbeflächen des Privatinvestors von ca. 30.000 m² noch nicht berücksichtigt.

Des Weiteren liegen der Gemeinde weitere allgemeine Anfragen vor, welche über das Landratsamt Erlangen-Höchstadt vermittelt wurden. Hierauf konnte bisher aufgrund der fehlenden erschlossenen Gewerbeflächen von der Gemeinde noch nicht reagiert werden.

1.3.2 Vorhandene Gewerbeflächen

Am östlichen Ortseingang von Lonnerstadt (Höchstadter Straße) ist bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei nur noch eine Parzelle zur Verfügung steht. Diese schließt sich unmittelbar einer Wohnbebauung an, so dass hier nur ein eingeschränktes Gewerbe zulässig ist.

Daher besitzt die Marktgemeinde derzeit keine erschlossenen freien Gewerbeflächen.

Im Gemeindegebiet liegt für das Gewerbegebiet „Edelgraben I“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (siehe nachfolgendes Bild). Darin ist eine Gewerbefläche von ca. 4,7 ha ausgewiesen. Der Marktgemeinderat hat mit Datum vom 09.10.2017 den Beschluss bewilligt, das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet „Edelgraben I“ im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auf ca. 3,2 ha reine Gewerbegebietsfläche zu verkleinern. Die Fläche wird weiterhin benötigt, um die vorliegenden und erwarteten Nachfragen nach Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Lonnerstadt zu decken. Mit Datum vom 02.07.2018 wurde der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Der Eigentümer des betroffenen Flurstückes ist zum Verkauf an den Markt Lonnerstadt bereit. Dies wurde mit Schreiben vom 24.09.2017 mitgeteilt. Eine derzeitige Erschließung der Flächen kann aufgrund der erforderlichen Infrastruktur jedoch nicht wirtschaftlich umgesetzt werden. Daher hat sich der Gemeinderat für die Neuausweisung einer weiteren Gewerbefläche entschieden.



Bebauungsplan „Edelgraben I“



5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Feststellungsbeschluss vom 02.07.2018

In Kooperation mit einem Privateigentümer ist die Erschließung des Gewerbegebietes „Edelgraben II“ vorgesehen. Hierdurch kann die geplante Bebauung durch einen privaten Investor (ca. 2,8 ha) und teilweise die vorliegenden Nachfragen von ortsansässigen Gewerbebetrieben (ca. 1,0 ha) gedeckt werden.

Von einer Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes „Edelgraben I“ wird von der Marktgemeinde abgesehen. Die Fläche wurde auf die von der Marktgemeinde erwerbbar Fläche von ca. 3,2 ha verkleinert. Dies wird durch folgende Aspekte begründet:

- Nach aktuellem Stand würden auch durch die Erschließung des Gewerbegebiets „Edelgraben II“ keine weiteren benötigten freien Bauflächen (abzüglich der aktuellen Anfragen, siehe Anlage) zur Vermarktung für die Marktgemeinde zur Verfügung stehen.
- Durch die Umsetzung des Gewerbegebietes „Edelgraben II“ an der Kr ERH 18 (ca. 300 m von der B 470 entfernt) wird mit weiteren Interessenten gerechnet. Auf diese Anfragen könnte der Markt sofort reagieren.
- Aufgrund der günstigen Verkehrslage, der ausgelasteten Gewerbeflächen der umliegenden Gemeinden und der schwer vermittelbaren Grundstücke der Nachbargemeinde Uehlfeld hinsichtlich des Wasserschutzgebietes sind die Gewerbeflächen des Marktes Lonnerstadt zur Ansiedelung von Unternehmen sehr attraktiv.
- Es liegen mehrere allgemeine Anfragen, gesteuert durch das Sachgebiet 13 des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt, vor. Als Anlagen sind auszugsweise Anfragen des Jahres 2017 beigefügt.



- Zudem liegt der Gemeinde Lonnerstadt eine Anfrage für eine mittelfristige Erweiterung eines Betriebes zur Schaffung von Integrationsarbeitsplätzen vor.
- Durch das neue Gewerbegebiet wird auch die Erschließung des Gewerbegebietes „Edelgraben I“ wirtschaftlicher, da die vorhandene Infrastruktur teilweise mit genutzt werden kann.
- Durch die gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplans würden zukünftige Erweiterungsplanungen wesentlich kostenintensiver (Planungsleistungen, Untersuchungen, Kompensationsmaßnahmen) werden, was eine Umsetzung für die Marktgemeinde wesentlich erschweren würde und die zukünftige Entwicklung bremst.
- Ziel ist es auch langfristig Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stellen zu können und positiv auf den regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarkt einzuwirken.

FAZIT: Durch die Ausweisung neuer Baugebiete und der damit verbundenen Erhöhung der Einwohnerzahlen ist die Schaffung von beiden Gewerbegebieten „Edelgraben I“ und „Edelgraben II“ erforderlich. Für den Markt Lonnerstadt würde dies mittel- und langfristig insbesondere eine Erhöhung der Einkommenssteuerbeteiligung und der Gewerbesteuer bedeuten.

Weiterhin bedeutet dieser Schritt eine enorme Weiterentwicklung des Marktes Lonnerstadt, gerade hinsichtlich der Heimatstrategie – Landesentwicklung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat, in dessen Änderung des Bayerischen Landesplanungsgesetzes zum 01.01.2016 der Markt Lonnerstadt in den Raum mit besonderem Handlungsbedarf neu zugeordnet wurde.

1.4 Gesetze und Verordnungen

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufführung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)



- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604)
- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Lonnerstadt
Feststellungsbeschluss vom 02.07.2018 (AZ.: 62.2 6100/139/5. Änd.)

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Gewerbegebiet (GE)

Für den Großteil des Geltungsbereichs wird die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Fläche beläuft sich auf ca. 30.000 m². Derzeit werden die Flurstücke Nr. 853, 854 und 855 landwirtschaftlich genutzt.

Die westlich liegende Teilfläche 1, mit einer Fläche von ca. 2,0 ha, wird komplett von einem privaten Investor erschlossen und bebaut. Die südlich liegenden Teilflächen 2, 3, 4 und 5, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,0 ha, werden an örtliche Gewerbebetriebe, die eine geschäftliche Vergrößerung vorsehen, vermarktet. Da für beide Gewerbeflächen bereits konkrete Anfragen bzw. Pläne vorliegen finden derzeit noch abschließende Gespräche und Verhandlungen statt.

Aufgrund der zeitnahen Erschließung und Bebauung der Flächen, kann das neue Gewerbegebiet „Edelgraben II“ leider nicht allen derzeitigen Anfragen gerecht werden und auch den zukünftigen Bedarf nicht decken. Es ist vorgesehen, die neuen Ver- und Entsorgungseinrichtungen auch für die Erschließung des Gewerbegebietes „Edelgraben I“ zu nutzen und somit weitere günstige Gewerbeflächen vermarkten zu können. Hierdurch kann der künftige Bedarf gedeckt werden.

Im Bereich der Gewerbefläche sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 13,00 m festgelegt. Bezugspunkt hierfür ist die Bestandshöhe von 272,40 m ü. NN an der geplanten Zufahrt zum Gewerbegebiet. Somit ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 285,40 m ü. NN. Dies ist für die Errichtung der geplanten Gebäude ausreichend und stellt dabei außerdem sicher, dass das Ortsbild der Marktgemeinde von der Bundesstraße B 470 aus nicht zu stark beeinflusst wird.

Der geplante Erdgeschossfußboden darf maximal 1,00 m über der Erschließungsstraße liegen. Somit ergibt sich hier eine Maximalhöhe von 273,90 m ü. NN.



Bezüglich der Dacheindeckung wird festgesetzt, dass aus Gewässerschutzgründen keine unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleidächer verwendet werden dürfen.

Im Rahmen des Bauantrages ist von den Gewerbebetrieben nachzuweisen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind. Ein Abstellen der Fahrzeuge auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich ist nicht gewünscht.

Weitere Festsetzungen zur Bauweise sind nicht vorgesehen. Hier soll vor allem im Sinne der zukünftigen Gewerbetreibenden eine möglichst flexible Gestaltungsmöglichkeit im vertretbaren Rahmen gewährt werden.

2.2 Verkehr- und Versorgungsflächen

2.2.1 Straßenverkehrsfläche

Die Zufahrt des Gewerbegebietes erfolgt über den im Süden liegenden bestehenden Flurweg (Fl. Nr. 850), der an die „Hauptstraße“ anschließt. Dieser ist entsprechend der auftretenden Verkehrsbelastung ausreichend zu dimensionieren und auszubauen. Die Zufahrtsbreite ist mit 7,00 m vorgesehen. Um eine ungewollte Zufahrt über die Kreisstraße ERH 18 zu verhindern, ist eine Absperrung mittels Begrenzungseinrichtungen vorgesehen.

Das Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage am nördlichen Ende erschlossen. Die Breite der Erschließungsstraße ist, wie die geplante Zufahrt, mit 7,00 m festgelegt. Der Platzbedarf der erforderlichen Wendeanlage wurde gemäß RASt 06 bemessen. Die Erschließungsstraße wird auf einer Höhe von ca. 272,90 m_{üNN} hochwasserfrei errichtet, damit die Grundstücke der Firmen jederzeit erreichbar sind.

2.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bestehende Feldweg, Verbindung zwischen der Zufahrt zum Gewerbegebiet und der Kreisstraße ERH 18, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Wie unter Punkt 2.2.1 schon erwähnt, sind hier Begrenzungseinrichtungen vorgesehen, um zu verhindern, dass der Bereich als Zufahrtsstraße genutzt wird. Dadurch wird hier eine Park- oder Abstellmöglichkeit für LKWs geschaffen.

Im Anschluss an die Wendeanlage ist ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg mit Anschluss an den bestehenden „Fetzelhöfer Weg“ vorgesehen. Zur Überquerung des bestehenden Entwässerungsgrabens ist ein neuer Durchlass notwendig. Dieser wird im Rahmen der späteren Erschließungsplanung ausreichend groß dimensioniert und geplant.



2.2.3 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

Die Entwässerung des Gewerbegebietes „Edelgraben II“ erfolgt über ein Trennsystem.

Um das anfallende Schmutzwasser abzuleiten, wird ein neuer Schmutzwasserkanal im Bereich der Erschließungsstraße von der Wendeanlage Richtung Süden verlegt. In der öffentlichen Grünfläche nördlich des auszubauenden Flurweges ist die Errichtung eines Pumpwerkes geplant. Hier besteht später auch die Möglichkeit den Schmutzwasserkanal des Gewerbegebietes „Edelgraben I“ anzuschließen. Das Abwasser wird über eine entlang der „Hauptstraße“ verlaufende Druckleitung in den Ortskanal von Lonnerstadt gepumpt.

Die Oberflächenentwässerung ist an dem neu zu errichtenden Oberflächenwasserkanal anzuschließen. Im nordöstlichen Bereich des GE ist ein Regenrückhaltebecken mit ca. 900 m³ Retentionsvolumen vorgesehen. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in den Vorfluter (Aischgraben) eingeleitet.

Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zudem empfohlen, den Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über einen neuen Anschluss im südlichen Bereich der „Hauptstraße“ an die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Fernwasserversorgung Franken. Die neue Wasserleitung wird ebenfalls im Bereich der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes verlegt, von der Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke abgehen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Marktgemeinde Lonnerstadt wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Eine neue Trafostation ist ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche nördlich des Flurweges vorgesehen.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen können über die Zufahrtsstraße zu den gewerblichen Grundstücken geführt werden. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.



2.2.4 Bauverbotszone

Da das Gewerbegebiet direkt an die Kreisstraße ERH 18 angrenzt, ist hier gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG die Einhaltung der festgelegten Bauverbotszone zu beachten:

„Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen dürfen [...] an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. [...]“

2.2.5 Baubeschränkungszone

Zudem ist gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG die Einhaltung der festgelegten Baubeschränkungszone zu beachten:

„Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einverständnis mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs [...] von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 30,00 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke errichtet [...] werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. [...]“

2.3 Natur und Umwelt

2.3.1 Öffentliche Grünflächen

Teilflächen der Flurstücke Nr. 849, 852 und 850, Gemarkung Lonnerstadt, werden als öffentliche Grünflächen festgelegt. Insgesamt ergibt das eine Fläche von ca. 3.000 m². Die Zweckbestimmung ist als „Straßenbegleitgrün“ angegeben.

Die bestehenden Bäume und Sträucher entlang der Entwässerungsgräben (östlich und südlich der Gräben) sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, zu erhalten.

Teil der Grünflächen sind der bestehende „Aischgraben“ (östlich) und „Edelgraben“ (südlich). Für den Abschnitt des „Aischgrabens“ ist ein Ausbau im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes vorgesehen. Dieser umfasst, aufgrund der Ausbaubreite von 10,00 m auch einen Teil der privaten Grünfläche. Für den „Edelgraben“ hingegen, ist kein Gewässerausbau vorgesehen. In diesem Bereich dient die Grünfläche dem Erhalt des Bestandes.

2.3.2 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes sind im Norden, Süden und Südwesten 6,00 m breite private Grünflächen vorgesehen. Mit Hilfe von entsprechenden Bepflanzungen kann die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Bebauung deutlich reduziert werden. Die bestehenden Pflanzungen der nördlichen Grünfläche sind zu erhalten.

Im Norden darf die private Grünfläche in den Bereichen der bereits bestehenden Grabenüberquerungen zu Zufahrtzwecken unterbrochen werden.



Zudem ist das in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs vorgesehene Regenrückhaltebecken mit einer mind. 3,00 m breiten Grünfläche umgrenzt, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sicherstellen zu können.

Die südlich gelegene, 10,00 m breite, private Grünfläche dient, wie unter Punkt 2.3.1 schon erwähnt, dem Gewässerausbau des „Aischgrabens“ um eine Verschlechterung der Hochwassersituation am Ortsrand durch die geplante Auffüllung im Gewerbegebiet entgegen zu wirken.

2.3.3 Kompensationsfläche

Um unvermeidbare Eingriffe in den Landschaftshaushalt kompensieren zu können, ist die naturschutzfachlich ausgerichtete Flächenentwicklung auf einer Teilfläche von Flurstück 928, Gemarkung Lonnerstadt vorgesehen (siehe Punkt 3 – Umweltbericht).

2.3.4 Überschwemmungsgebiet

Die Geltungsbereiche „Edelgraben I“ und „Edelgraben II“ liegen nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des nächstgelegenen größeren Gewässers, der „Aisch“ (siehe nachfolgendes Bild). Da das geplante Gewerbegebiet „Edelgraben II“ ca. 100 m von der „Kleinen Weisach“ (III. Gewässerordnung) entfernt liegt, muss allerdings mit einer Ausuferung bei Starkregen und zudem mit einem Rückstau der naheliegenden „Aisch“ gerechnet werden. Solche Ereignisse sind örtlich bekannt und durch einige Anwohner der Straße „An der Weisach“ bestätigt. Um eine hochwasserfreie Errichtung der geplanten Gebäude zu ermöglichen, ist die Auffüllung einer Teilfläche geplant, wodurch das im Hochwasserfall benötigte Retentionsvolumen verloren geht. Durch den geplanten Ausbau der umliegenden Gewässer soll das Volumen ausgeglichen werden, sodass im Vergleich zur jetzigen Überschwemmungssituation keine Verschlechterung entsteht. Des Weiteren ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für den geplanten Gewässerausbau notwendig. Diese wird in Form eines Wasserrechtsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt, im Rahmen der Erschließungsplanung, beantragt. Für die verschiedenen Situationen wurden Hochwassersimulationen durchgeführt und die Ergebnisse verglichen (siehe Punkt 4).

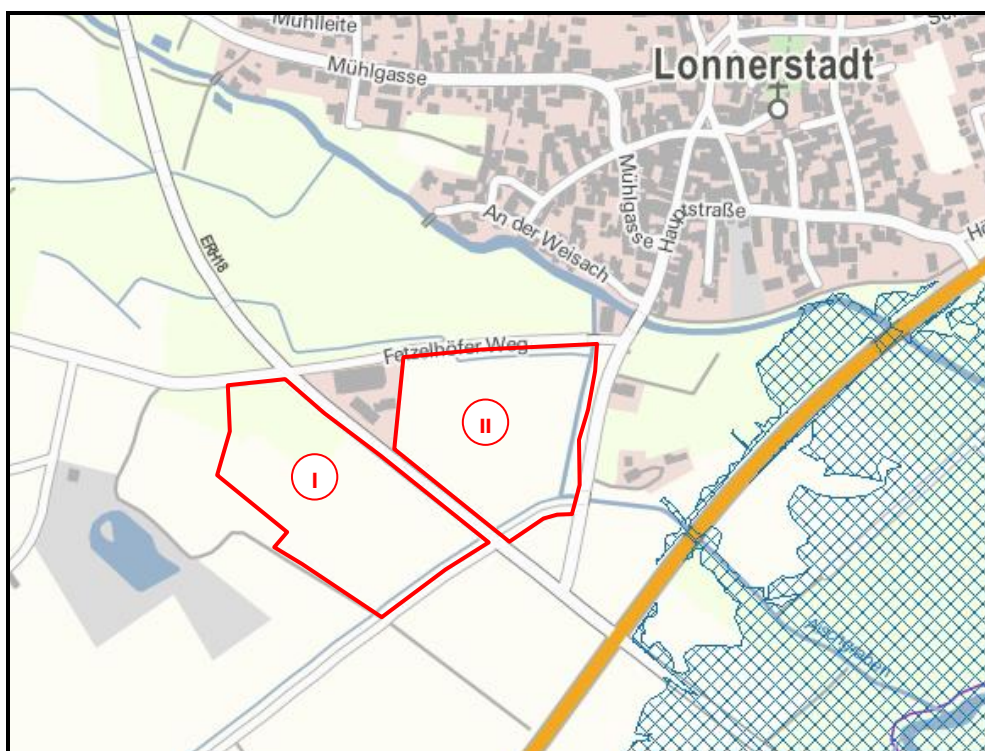
Die Berechnungen und Darstellungen des Bestands-, Auffüllungs- und Planungszustandes zeigen, dass die geplante Geländeauffüllung negative Auswirkungen auf den betrachteten Bereich hat. Aufgrund dessen wurden Maßnahmen zum Hochwasserschutz gewählt, die in Form von Grabenverbreiterungen und neuen Durchlässen umgesetzt werden. Die Berechnung des Planungsmodells zeigte, dass der geplante Gewässerausbau die verschlechterte Hochwassersituation durch die geplante Auffüllung des Gewerbegebiets abfangen und kompensieren kann. Es wird mit einer Überschwemmung mit den gleichen Ausmaßen wie im Bestandszustand gerechnet.

Als Fazit kann gesagt werden, dass durch das geplante Gewerbegebiet „Edelgraben II“ für die Anwohner des betroffenen Ortsrandes keine Verschlechterung im Vergleich zur bestehenden Situation entsteht.



Um die Überschwemmungsgefahr zusätzlich zu minimieren, ist es erforderlich, an diesen Gewässerabschnitten regelmäßige Wartungsarbeiten wie z. B. Nachprofilierungen und Pflegearbeiten durchzuführen.

Durch die durchgeführte Berechnung und Darstellung wurde der Gemeinde Lonnerstadt die allgemein schlechte Hochwassersituation verdeutlicht. Um Überschwemmungen im Ortsrandbereich entgegenzuwirken, sind in den nächsten Jahren weitere Hochwasserschutzmaßnahmen geplant.



festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch (Quelle: BayernAtlas)

2.3.5 Geländeauffüllung und Höhenfestsetzungen

Um eine hochwasserfreie Errichtung der geplanten Gebäude zu ermöglichen, ist die Auffüllung einer Teilfläche geplant, wodurch das im Hochwasserfall benötigte Retentionsvolumen verloren geht. Durch den geplanten Ausbau der umliegenden Gewässer soll das Volumen ausgeglichen werden, sodass im Vergleich zur jetzigen Überschwemmungssituation keine Verschlechterung entsteht. Im Jahr 2017 wurde speziell hierfür eine Hochwassersimulation durchgeführt. Die Ergebnisse und Unterlagen mit Datum vom 28.04.2017 sind auf der CD als Anlage enthalten.

Die festgesetzten Flächen sind, aus Gründen der Übersichtlichkeit, dem separaten Lageplan (M=1:2.000) auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Die Straßenfläche, sowie ca. 60 % der jeweiligen Grundstücksflächen werden auf 272,90 müNN aufgefüllt. Durch die Geländeauffüllung ist eine hochwasserfreie Errichtung der geplanten Gebäude und die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken jederzeit möglich. Die restlichen ca. 40 % können bis 272,40 müNN aufgefüllt werden. Im Fall einer leichten Überschwemmung liegt diese Fläche ebenfalls hochwasserfrei, wird aber bei einem Jahrhunderthochwasser als Retentionsfläche genutzt.

2.4 Klima- und Immissionsschutz

2.4.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Marktgemeinde Lonnerstadt legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang. Es wird jedoch davon abgesehen, genaue Vorgaben hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig sind und der Einbau von Erdwärmesonden bis ca. 50 m Bohrtiefe grundsätzlich möglich ist. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen. Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.4.2 Immissions- und Emissionsschutz

Um das westlich angrenzende Grundstück (Fl. Nr. 856) und die ca. 100 m nördlich entfernte bestehende Bebauung des Ortsrandes von Lonnerstadt vor einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) zu schützen, wird das geplante Gewerbegebiet „Edelgraben II“ als nutzungsbeschränkte Fläche ausgewiesen.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Anforderungen der TA Luft und Lärm für Gewerbegebiete in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	20.396 m ²	60	45
TF 2	2.663 m ²		
TF 3	1.959 m ²		
TF 4	3.502 m ²		
TF 5	1.915 m ²	60	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Die Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb der Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben II“.



Betriebsleiterwohnungen sind ausnahmsweise innerhalb der Teilflächen TF 2, TF 3 und TF 5 zulässig, wenn u. a. der Nachweis erbracht wird, dass Nachbarbetriebe im Gewerbegebiet hierdurch hinsichtlich ihrer Schallabstrahlungen nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Durch den An- und Abfahrtsverkehr (LKW) werden keine negativen Emissionsauswirkungen erwartet. Das Gewerbegebiet wird vom Lieferverkehr über die B 470 und die „Hauptstraße“ angefahren, da sich die geplante Zufahrt im südlichen Bereich der Gewerbefläche befindet. Dadurch wird verhindert, dass An- und Abfahrtsverkehr durch Lonnerstadt geleitet wird.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für die Gewerbefläche „Edelgraben I“ (Stand: Juni 2006) wurde ein Emissionskontingent von 65 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts festgelegt. Für das neu hinzukommende Gewerbegebiet „Edelgraben II“ würde dies ein sehr eingeschränktes Emissionspotential bedeuten. Um negative Auswirkungen bzw. Verschlechterungen zu umgehen und ein angemessenes Gleichgewicht beider Bereiche zu gewährleisten, wurde der Bereich „Edelgraben I“ in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als nutzungsbeschränkte Fläche ausgewiesen. Konkrete Emissionswerte werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der benachbarten gewerblichen Fläche festgelegt.

3 UMWELTBERICHT

Die Grünordnungsplanung und die Ausarbeitung der Kompensationsmaßnahmen mit dazugehörigem Umweltbericht wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt.

Der Umweltfachliche Planungsbeitrag (Stand Februar 2019) mit integriertem Umweltbericht, Eingriffsregelung und Grünordnung ist in den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens enthalten.

4 HOCHWASSERSIMULATION

Die Unterlagen der Hochwassersimulation sind der beigefügten CD zu entnehmen.

5 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Planzeichnung zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 19 „Edelgraben II“ in Lonnerstadt

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 09.02.2019

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 19 „Edelgraben II“ in Lonnerstadt

Ingenieurbüro Fleckenstein
in der Fassung von Februar 2019

Schallschutztechnisches Gutachten, Bericht Nr. 0410-18
Untersuchung zum Schall-Immissionsschutz

pm_akustik GmbH
in der Fassung vom 18.01.2019

Hochwassersimulation Gewerbegebiet
„Edelgraben II“ Markt Lonnerstadt (auf CD)

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 28.04.2017