



MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

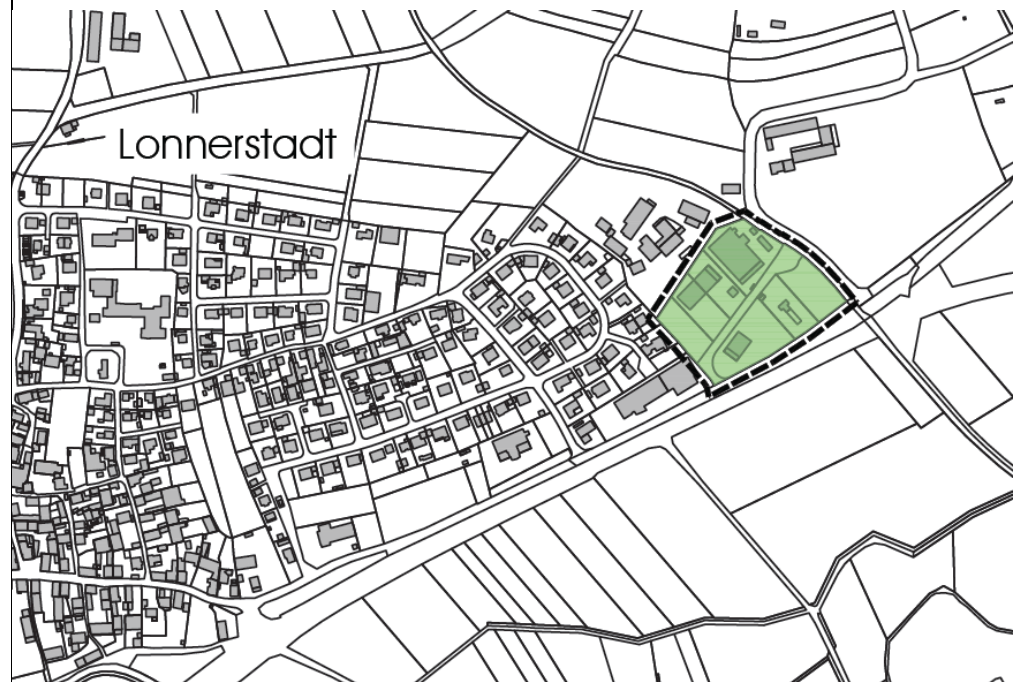
VG Höchststadt a. d. Aisch
Bahnhofstraße 18
91315 Höchststadt a. d. Aisch

.....
Unterschrift

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „GEWERBEGEBIET HÖCHSTADTER STRASSE“ IN LONNERSTADT

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 14. Oktober 2019

Planungsphase: Beteiligung der TöB/Öffentlichkeit, 18.11. - 20.12.2019



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	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.3	Wahl des Verfahrens	4
1.4	Prüfung alternativer Standorte	5
1.5	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes sowie seiner Umgebung	6
1.6	Förmliche und informelle Planungen und Bindungen sowie Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2	PLANUNGSBERICHT	8
2.1	Planinhalt und Festsetzungen	8
2.1.1	<i>Festsetzungen zur Bebaubarkeit</i>	8
2.1.2	<i>Gegenüberstellung Bestand und Änderungen</i>	9
2.1.3	<i>Verkehrs- und Versorgungsflächen</i>	11
2.1.4	<i>Natur und Umwelt</i>	11
2.1.5	<i>Klima- und Immissionsschutz</i>	11
2.2	Kennzeichnungen und Hinweise	12
2.3	Sonstige Hinweise, Informationen und Festsetzungen	14
3	UMWELTBERICHT	14
4	ZUSAMMENFASSUNG DER BEGRÜNDUNG	15
4.1	Verfahrensablauf	15
4.2	Maßnahmen zur Planverwirklichung und zur Sicherung der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	15
4.3	Flächenbilanz	16
5	ANHANG	17
5.1	Rechtsgrundlagen	17
5.2	Quellen, Verweise, Literatur	17
5.3	Weitere Unterlagen zum Bauleitplanverfahren	17



1 EINLEITUNG

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Bebauungspläne gelten üblicherweise nur für Teile des Gemeindegebiets; sie erstrecken sich auf einzelne Baugebiete, für die in absehbarer Zeit eine städtebauliche Veränderung und Entwicklung beabsichtigt ist bzw. für die eine städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Markt Lonnerstadt hat im Jahr 2000 den Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt. Darin werden zusätzliche Gewerbeflächen an der Höchstadter Straße in Lonnerstadt ausgewiesen. Die Baugrundstücke sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits zum Großteil bebaut.

Da im Zuge eines Bauantrages in jüngster Vergangenheit einige Befreiungen von Festsetzungen beantragt werden mussten, möchte die Marktgemeinde Lonnerstadt die Festsetzungen des Gewerbegebietes entsprechend anpassen. Dadurch wird für zukünftige Bauvorhaben ein enormer Verwaltungs- und Kostenaufwand umgangen und Bauherren wird eine zukunftsorientierte Gestaltungsfreiheit ermöglicht.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Höchstadter Straße“ in Lonnerstadt soll zudem die Straßenverkehrsfläche an die Bestandssituation angepasst werden. Die Erschließungsstraße wurde mit leichten Abweichungen zum Bebauungsplan gebaut.

Mit Datum vom 29.07.2019 hat der Marktgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Höchstadter Straße“ beschlossen. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.



1.3 Wahl des Verfahrens

Ursprünglich war von der Gemeinde Lonnerstadt vorgesehen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Höchstader Straße“ in Lonnerstadt im Standardverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und durchgeführten Abstimmungen mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, hat sich die Verfahrensart für das Bauleitplanverfahren geändert. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt.

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?	x	

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet.

Die Fläche, die bebaut werden soll, liegt nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs. (Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs fallen nicht unter § 13a BauGB.)

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als wichtige Belange benannt.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt unter zwei Hektar (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche beträgt zwei bis unter sieben Hektar (Fallgruppe 2: § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist möglich über



Begründung

- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche oder
- die voraussichtlich versiegelte Fläche bei der Durchführung des Bebauungsplans, falls eine Größenfestsetzung nicht erfolgt ist.

Fläche für Gewerbegebiete:	13.783 m ²
Fläche für eingeschränkte Gewerbegebiete:	5.571 m ²
Grundflächenzahl:	0,8
Zulässige Grundfläche:	15.483,2 m ² < 20.000 m ²

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Der beschleunigte Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung in aller Regel der Fall sein sollte, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Ergebnis: Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von folgenden Punkten kann abgesehen werden: eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

1.4 Prüfung alternativer Standorte

Da es sich bei dem Bauleitplanverfahren um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird auf die Prüfung eines alternativen Standortes verzichtet.



1.5 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes sowie seiner Umgebung

Geltungsbereich

komplette Flurstücke 427, 427/3, 428, 429, 430, 431, 431/1, 432

Gemarkung Lonnerstadt ⇒ ca. 22.000 m²

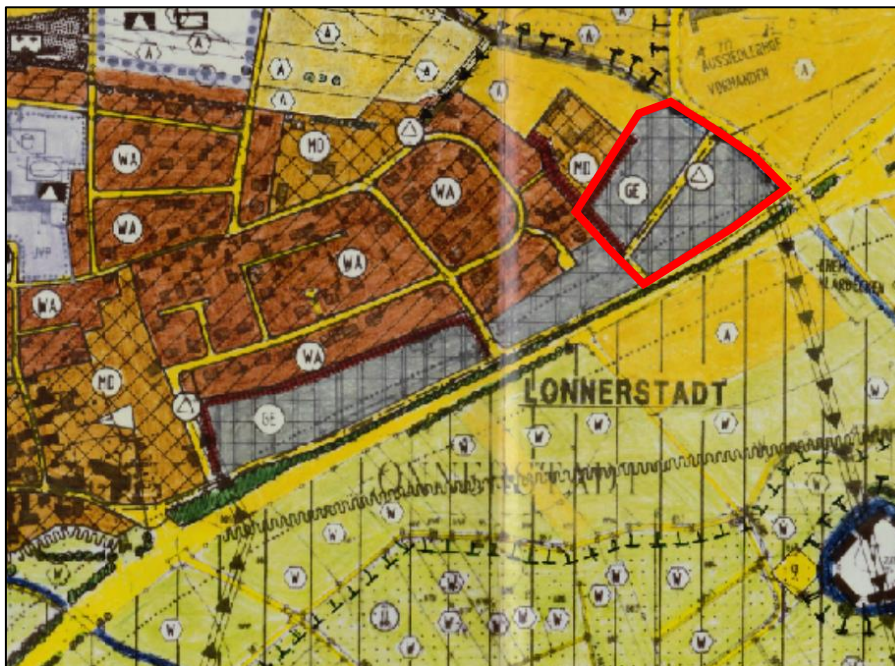
Umgebung

Der städtebauliche Entwicklungsraum befindet sich am östlichen Ortsrand, direkt am Ortseingang von Lonnerstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kreuzung zur B 470. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fließt der Krummbach, welcher südlich in die Aisch mündet. Zwei landwirtschaftliche Betriebe bzw. Aussiedlerhöfe befinden sich nordwestlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend und im Norden. Entlang der Höchstadter Straße, in Richtung Ortsmitte, befinden sich weitere Gewerbebetriebe und im Westen grenzt Wohnbebauung an.

1.6 Förmliche und informelle Planungen und Bindungen sowie Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt wird, ist der Geltungsbereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lonnerstadt bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

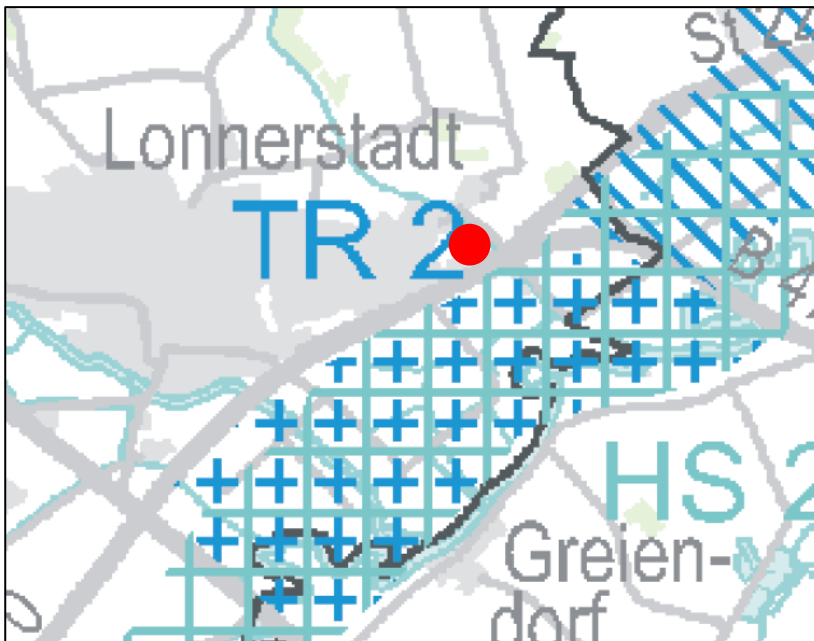
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
 „GEWERBEGEBIET HÖCHSTADTER STRASSE“

Begründung



Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Wasserwirtschaft

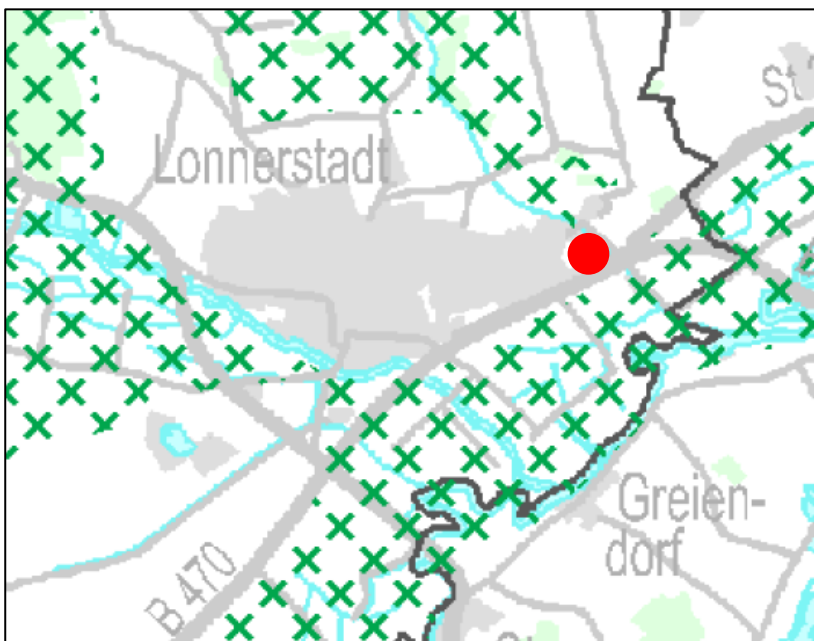
Der Geltungsbereich ist im Regionalplan nicht als Vorranggebiet für Hochwasserschutz oder für die Wasserversorgung gekennzeichnet. Ebenso liegt er nicht in gekennzeichneten Flächen eines festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebietes.



- 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)

Regionalplan Industrieregion Mittelfranken – Landschaft und Erholung

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Ebenso liegt er nicht in gekennzeichneten Flächen eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes.



- Ziele der Raumordnung**
- Zeichnerisch verbindliche Darstellungen
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- 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



2 PLANUNGSBERICHT

2.1 Planinhalt und Festsetzungen

2.1.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Das entspricht auch der tatsächlichen Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Höchstader Straße“ in Lonnerstadt ist, einige Festsetzungen anzupassen. Aufgrund einiger Anträge auf Befreiungen im Rahmen verschiedener Bauanträge, möchte der Markt Lonnerstadt die Festsetzungen entsprechend anpassen und somit den Bauherren eine zeitgemäße Gestaltungsfreiheit gewährleisten.

Auf den Flurstücken sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 wird beibehalten.

Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m und die Traufhöhe (auch für Flachdächer) wird mit 7,50 m festgelegt. Der geplante Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,50 m über der Bestandshöhe am zu ermittelndem Bezugspunkt liegen.

Ermittlung des Bezugspunktes: vom geometrischen Mittelpunkt des geplanten Gebäudes ausgehend senkrecht auf den Straßenrand der bestehenden Erschließungsstraße. Eine erklärende Skizze ist auf dem Bebauungsplan enthalten.

Im Rahmen des Bauantrages ist von den Gewerbebetrieben zudem nachzuweisen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
„GEWERBEGEBIET HÖCHSTADTER STRASSE“



Begründung

2.1.2 Gegenüberstellung Bestand und Änderungen

Bestehende Festsetzungen	Anpassungen 1. Änderung
<p>Dacheindeckung: Flachdachpfannen bzw. entsprechend den statischen Erfordernissen; Farbgebung ziegelrot, ziegelbraun</p>	<p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer dürfen aus Gewässerschutzgründen nicht ausgeführt werden</p>
<p>Farbgebung Putz: helle Farbtöne, pastellfarben, kein reines Weiß Farbgebung Holz: mittel- bis hellbraun, nicht schwarz</p>	<p>Die Betriebe müssen die Farbgestaltung der Gebäude landschaftsverträglich gestalten. Grelle Außenfarben sind nicht zulässig. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder Naturfarben. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für Solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen zur Gliederung der Gesamtfassade möglich.</p>
<p>Grundstückseinfahrten für Garagen dürfen bis zu einer Tiefe von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen nicht eingefriedet werden</p>	<p>Grundstückseinfahrten: nicht festgesetzt</p>
<p>Einfriedungen sind als Hecken oder Zäune zulässig, an den Straßenseiten max. 1,00 m hoch über dem Randstein der Fahrbahn, an den anderen Seiten 1,30 m hoch über dem Gelände.</p>	<p>Einfriedungen: nicht festgesetzt</p>
<p>Abgrabungen und Aufschüttungen mit Hilfe von Stützmauern sind unzulässig. Erforderlich werdende Aufschüttungen sind im gesamten Gelände zu verziehen. Die nach Maßgabe des Straßenprojektes erforderlichen Böschungen auf den anliegenden Grundstücken sind nach Art. 2 BayStrWG zu dulden. Die Böschungen verbleiben im Besitz des jeweiligen Grundstückseigentümers. Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m zulässig.</p>	<p>Abgrabungen und Aufschüttungen: nicht festgesetzt</p>
<p>Einfriedungen Art. 107 BayBO</p>	<p>Einfriedungen: nicht festgesetzt</p>

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
„GEWERBEGEBIET HÖCHSTADTER STRASSE“



Begründung

Bestehende Festsetzungen	Anpassungen 1. Änderung
<p>Als Einfriedungen der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen Hecken oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von 1,30 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten. Betonblossensteine und grellfarbene Anstriche sind unzulässig. Bei Holzzäunen sind senkrechte Latten zu verwenden, die Tragkonstruktion muss von der Straßenseite aus gesehen hinter Latten verlaufen.</p>	
<p>Garagen: Material für Umfassungen und Dacheindeckungen wie bei Hauptgebäude verwenden. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig.</p>	<p>Die Festsetzung zum Material entfällt. Die im Plan festgesetzte Baugrenze gilt als Mindestabstand zu der geplanten Erschließungsstraße und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung vorrangig.</p>
<p>Dachform: Satteldach</p>	<p>Dachform: nicht festgesetzt</p>
<p>Dachneigung: 20° - 35°</p>	<p>Dachneigung: nicht festgesetzt</p>
<p>Vollgeschosse: 1</p>	<p>Vollgeschosse: 2</p>
<p>Baugrenze: Eingrenzung durch Baugrenze an Schutzzonen der Freileitungen</p>	<p>Baugrenze: an bestehender Freileitung entlang der Schutzzone, im Westen 10,00 m</p>
<p>Traufhöhe: 4,50 m</p>	<p>Traufhöhe: 7,50</p>
<p>Firsthöhe: 8,65 m</p>	<p>Firsthöhe: 9,00 m</p>
<p>Höhe des Fußbodens im EG max. 0,45 m über dem Randstein</p>	<p>Der geplante Erdgeschossrohfußboden darf maximal 0,50 m über der Bestandshöhe am zu ermittelndem Bezugspunkt liegen. Ermittlung Bezugspunkt: vom geometrischen Mittelpunkt des geplanten Gebäudes ausgehend senkrecht auf den Straßenrand der bestehenden Erschließungsstraße</p>



2.1.3 Verkehrs- und Versorgungsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Geltungsbereich ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zur Erschließung des Gewerbegebietes dient. Die Erschließungsstraße mit Mehrzweckstreifen ist 9,25 m breit, ca. 190 m lang und schließt im Süden an die bestehende Höchstadter Straße an. Der gesamte Höhenunterschied der Erschließungsstraße beträgt ca. 1,30 m. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendeschleife, welche für Lastzüge ausreichend groß errichtet wurde.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Am Ende der Wendeschleife besteht eine Rad- und Fußwegverbindung mit kleiner Brücke über den Krummbach zur Höchstadter Straße, die in Richtung Norden zum nahegelegenen Aussiedlerhof und in die freie Natur führt.

2.1.4 Natur und Umwelt

Um das gesamte Grundstück ist eine 3,00 m breite Hecken- und Baumbepflanzung anzulegen. Die Eingabepläne müssen einen Pflanzplan mit Eintragung der Bäume enthalten. Für Zufahrten darf der Pflanzstreifen unterbrochen werden.

Geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Nadelgehölzen aller Art einschließlich Scheinzypressen und Lebensbäumen (Thuja) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Grenzbereich zur freien Landschaft nicht zulässig

Vorhandene Hecken sind zu erhalten und in die Grundstücksgestaltung mit einzubeziehen

Die Oberflächenversiegelung der Grundstücke ist durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und Tragschichten zu minimieren.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten. Außerdem ist nach dem DVGW Regelwerk das Arbeitsblatt GW 125, sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

2.1.5 Klima- und Immissionsschutz

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 empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen.



Begründung

Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten, wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie ist zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung zu achten. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Bauherren wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Eigenheims die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und gewünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Immissionsschutz

Es sind solche Vorhaben (Betriebe, Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilbereich GE:	tagsüber 63 db(A), nachts 48 db(A)
Teilbereich eGE:	tagsüber 56 db(A), nachts 41 db(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben oder deren wesentlicher Änderung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm, durch die im Süden vorbeiführende B470, ist der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 zu realisieren.

Zur Erreichung des erforderlichen Schallschutzes sind die Gebäude an der westlichen Grenze des Gewerbegebietes mit den Längsseiten parallel zu dieser Grenze zu errichten. Auf den Grundstücken Nr. 430, 431, 431/1 und 432 sind wegen des Aussiedlerhofes keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen möglich.

2.2 Kennzeichnungen und Hinweise

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der nächstgelegene Hochwasserbereich der Aisch befindet sich südlich von Lonnerstadt und ist ca. 45 m entfernt.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „GEWERBEGEBIET HÖCHSTADTER STRASSE“

Begründung



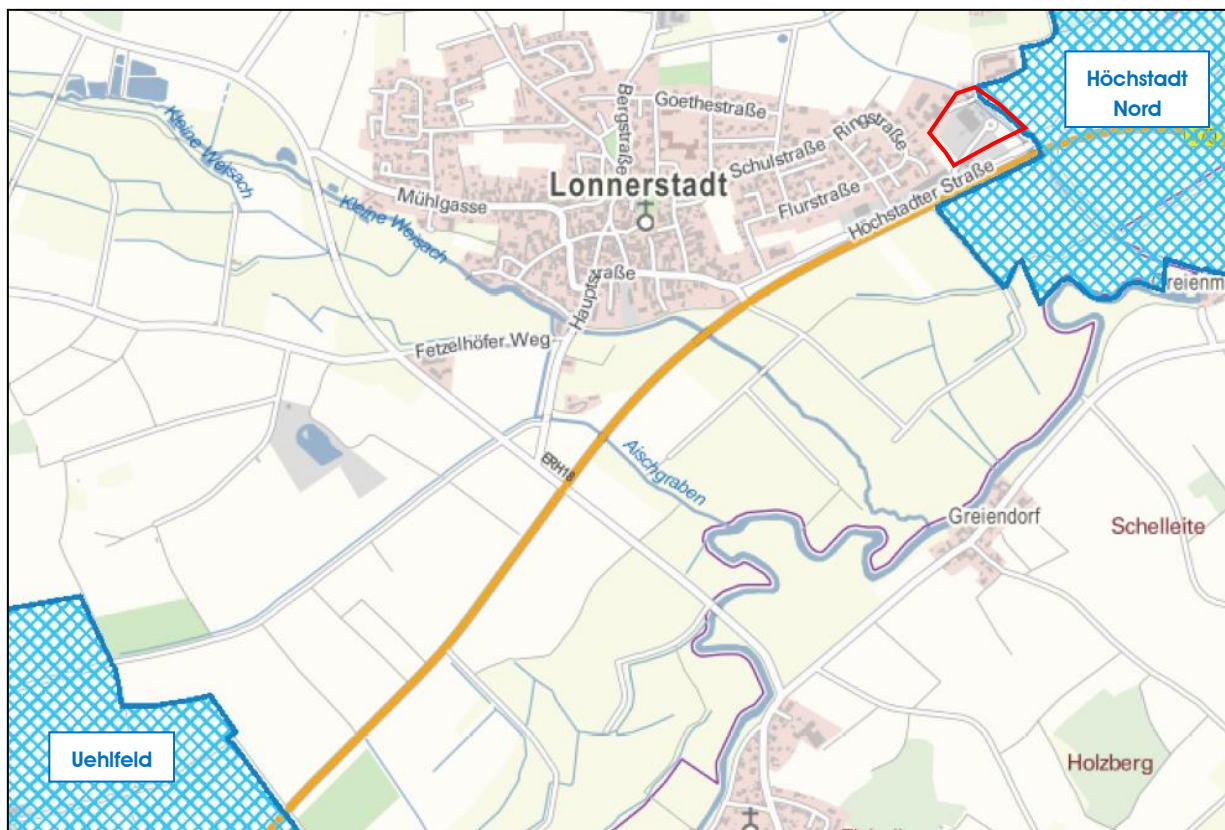
Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Östlich an Lonnerstadt grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „Höchststadt Nord“ und südwestlich von Lonnerstadt befindet sich das neu festgesetzte Wasserschutzgebiet „Uehlfeld“ (siehe nachfolgendes Bild).

Entfernungen zu Wasserschutzgebieten:

- Höchststadt Nord: ca. 17 m
- Uehlfeld: ca. 2.000 m



umliegende Trinkwasserschutzgebiete (Quelle: BayernAtlas)

Biotopkartierung, Ökoflächen

Im Geltungsbereich befinden sich weder Biotopkartierungen noch Ökoflächen. Die nächstgelegene Biotopkartierung liegt nördlich des Geltungsbereiches und ist ca. 100 m entfernt.

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.



2.3 Sonstige Hinweise, Informationen und Festsetzungen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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.

Treten bei der Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

MDN Main-Donau Netzgesellschaft

Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Es wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt 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.

3 UMWELTBERICHT

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Januar 2000 rechtskräftig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich. Durch die im Rahmen der jetzigen Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommenen Anpassungen, entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes bzw. einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.



4 ZUSAMMENFASSUNG DER BEGRÜNDUNG

4.1 Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet Höchstadter Straße" beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 26.09.2019 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 16.08.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 26.09.2019 stattgefunden.

Aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und durchgeführten Abstimmungen mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, hat sich die Verfahrensart für das Bauleitplanverfahren geändert. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.10.2019 die Änderung in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt am 08.11.2019 im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt an der Aisch.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 beteiligt.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

4.2 Maßnahmen zur Planverwirklichung und zur Sicherung der Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende 9,25 m breite Stichstraße, welche im Süden des Geltungsbereiches an die Höchstadter Straße angebunden ist. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich eine für Lastzüge ausreichend groß dimensionierte Wendeschleife.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Geltungsbereichs erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal, der im Bereich der Höchstadter Straße an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen ist.



Begründung

Das anfallende Regenwasser wird über den bestehenden Oberflächenwasserkanal dem Vorfluter zugeführt. Es wird empfohlen, das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken in Sammelgruben oder Behältern einzuleiten und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen wird zudem empfohlen, den Überlauf auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Wasserversorgungsleitung der Fernwasserversorgung Franken und ist entsprechend mittels Hausanschlüsse erweitern. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Marktgemeinde Lonnerstadt wird von der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mit Strom versorgt. Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Strom kann, ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die entsprechenden Leitungen wurden bereits im Rahmen der Erschließung über die Zufahrtsstraße zum Baugebiet geführt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

4.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt	21.670 m²	100,00 %
Gewerbegebiet	13.783 m ²	63,6 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	5.571 m ²	25,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.201 m ²	10,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3 m ²	0,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	43 m ²	0,2 %
Öffentliche Grünflächen	68 m ²	0,3 %



5 ANHANG

5.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 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 Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

5.2 Quellen, Verweise, Literatur

- www.bayernatlas.de
- www.google.de/maps
- www.weka-business-portal.de
- www.dejure.de
- www.gesetze-bayern.de

5.3 Weitere Unterlagen zum Bauleitplanverfahren

Bebauungsplan

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 14.10.2019

Bebauungsplan aus dem Jahr 2000

Architekt Dipl. Ing. Franz Schubert
Satzungsbeschluss vom 10.01.2000