

**Markt Pleinfeld
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

Bebauungsplan

**Gewerbegebiet
„Schelmhecke“**

5. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

im Stand des Satzungsbeschlusses vom 27.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	7
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
	5.1 Allgemeines	7
	5.2 Topografie	8
	5.3 Verkehrserschließung	8
	5.5 Denkmäler	8
	5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
	5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
	5.8 Altlasten	10
	5.9 Oberflächennahe Geothermie	10
	5.10 Immissionen	10
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	11
7.	Bebauung	11
	7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
	7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	14
	7.3 sonstige Örtliche Bauvorschriften	16
	7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	16
	7.5 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht	16
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	17
	8.1 Erschließung und Verkehr	17
	8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung	18
9.	Immissionsschutz	18
10.	Vorbeugender Brandschutz	22
11.	Altlasten	23
12.	Denkmalschutz	24
13.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	24
14.	Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	26
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	27
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	28

17. Überregionale Planung	29
18. Hinweise	30
19. Bestandteile des Bebauungsplanes	30

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S.327) und durch Art. 13 a Abs 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

1.2 Verfahren

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss vom 25.05.2023 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Weiterentwicklung eines Teils des Gewerbegebietes Schelmhecke, gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen. Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ geführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da mit den vorgesehenen Änderungen die Nachverdichtung und minimierte Nutzung von Grund und Boden in einer Teilfläche im Sinne der Innenentwicklung realisiert werden soll. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Marktgemeinde Pleinfeld „Bürger-Info“ Nr. 06 vom 02.06.2023

Der Marktgemeinderat des Marktes Pleinfeld hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Zeitraum vom 15.06.2023 bis 17.07.2023 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.2023 im Amtsblatt „Bürger-Info“. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden der Sitzung des Marktgemeinderates vom 27.07.2023 für- und gegeneinander abgewogen und entsprechende Beschlüsse zu den jeweiligen Stellungnahmen gefasst. Anschließend wurde die Gesamtabwägung zum Verfahren vorgenommen und hierüber ein Beschluss gefasst.

In gleicher Sitzung des Marktgemeinderates des Marktes Pleinfeld vom 27.07.2023 wurde der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Schelmhecke“ im Stand der Fassung vom 27.07.2023 gefasst.

Es wird eine sog. unselbstständige Änderung des Planungsrechtes durchgeführt. D. h. es wurden nur die Aspekte des bestehenden Planungsrechtes geändert, welche städtebaulich zwingend änderungsbedürftig sind. Im Weiteren gelten die bestehenden Festsetzungen fort.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche 20.0000 m bis weniger als 70.000 m² (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls ergeben hat, dass mit den Planungen keine erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Pleinfeld hat 1981 zur geordneten Entwicklung der Gewerbestrukturen in Pleinfeld den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schelmhecke“ aufgestellt. Seit der Aufstellung wurden für Teilbereiche drei Änderungsverfahren durchgeführt. Die Gewerbeflächen sind überwiegend entsprechend genutzt.

Zwischenzeitlich zeigt sich, dass sich die Ansprüche der Gewerbetreibenden an die Nutzbarkeit der Flächen verändern. Insbesondere die Höhenentwicklung der Gewerbebauten haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans verändert. Hierzu tragen Produktionsabläufe, die Weiterentwicklung der Maschinenteknik aber auch die zwischenzeitlich oftmals erforderliche technische Gebäudeausrüstung bei. Aktuell ist in Teilen des Bebauungsplans noch eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Dies ist nicht mehr zeitgemäß.

Aktuell plant ein gewerblicher Großunternehmer innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes „Schelmhecke“ eine Betriebserweiterung, welche mit den bisherigen Festsetzungen hier nicht mehr umsetzbar ist. Es wurde zunächst geprüft, ob eine Umsetzung der seitens des Markts Pleinfeld als zu befürwortend anzusehenden Betriebserweiterung im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens mit Erteilung von Befreiungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich ist. Dies musste nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde verneint werden, da eine Befreiung von der Höhenbestimmung des Bebauungsplans nach geltender Rechtsauffassung in die Grundzüge des Bebauungsplans eingreift. Es wurde empfohlen, eine Änderung des Bauplanungsrechtes im relevanten Bereich zu prüfen, um die Genehmigungsfähigkeit des antragsgegenständlichen Bauwerks zu ermöglichen.

Der Markt Pleinfeld hat sich daher intensiv mit den Planungen des Vorhabenträgers beschäftigt und die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Höhenentwicklung auf das Umfeld geprüft. Beachtenswert war hierbei im Besonderen, dass im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans für die Teilfläche nordöstlich des Nordrings bereits neue max. Firsthöhen von max. 12,00 m festgesetzt worden waren. Seitens des Markts Pleinfeld waren daher städtebaulich auch für den nun vorgesehenen Änderungsbereich keine nachteiligen Auswirkungen zu erkennen. Eine Änderung des Planungsrechtes war daher aus Sicht des Markts Pleinfeld als angemessen anzusehen, um die langfristige Entwicklungsfähigkeit der für das Arbeitsplatzangebot in Pleinfeld wichtigen Unternehmen zu gewährleisten.

Im Zuge der Abstimmungen mit dem Vorhabenträger zeigte sich zudem, dass die im Juli 2022 erlassene Stellplatzsatzung des Markts Pleinfeld insbesondere für gewerbliche Großunternehmen nicht beabsichtigte Härten beinhaltet. Die marktgemeindliche Satzung führt zu einem übermäßigen Bedarf von nachzuweisenden Stellplätzen, welche zum einen unnötige Flächenversiegelungen zur Folge haben als auch das angemessene Verhältnis für zu erwartende Mitarbeitenden in Relation zum Stellplatznachweis in Frage stellen. Fachlich war es daher aus Sicht des Markts Pleinfeld als vertretbar zu erachten, zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten für Großunternehmen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die Anwendung

der marktgemeindlichen Stellplatzsatzung auszuschließen und auf die landesrechtliche Garagen- und Stellplatzsatzung abzustellen. Ein ausreichender Stellplatznachweis bleibt hierbei nach Durchsicht der bereits durch den Vorhabenträger vorgelegten Planungen sichergestellt.

Insgesamt soll mit der Änderung des Bebauungsplans die Sicherung und Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebotes im Marktgemeindegebiet ermöglicht und ein Beitrag zum Erhalt der Gewerbestrukturen in Pleinfeld geleistet werden.

Die Änderung soll sich auf den Teil des Planungsrechtes beschränken, welche durch das Großunternehmen genutzt werden und von den bisherigen Beschränkungen der Höhenentwicklung bzw. von der marktgemeindlichen Stellplatzsatzung beeinträchtigt werden. Somit sind zukünftig alle Gewerbeflächen nördlich des Nordrings städtebaulich hinsichtlich der Höhenentwicklung gleichbehandelt und es ergibt sich eine gute Höhenstaffelung von Norden nach Süden.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird eine sog. unselbstständige Änderung des Planungsrechtes durchgeführt. D.h. es werden nur die Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes geändert, welche die geplante und vertragliche städtebaulichen Weiterentwicklung innerhalb der überplanten Flächen hemmen. Im Übrigen soll das bestehende Planungsrechte fortbestehen. Dies betrifft im Besonderen die bisherigen Festsetzungen zum Schallschutz, welche zum Erhalt gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse immanent im städtebaulichen Umfeld unabdingbar sind. Die überbaubaren Flächen bleiben umfassend und unverändert erhalten. Hiermit soll in der Gesamtschau die städtebaulich gute Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Pleinfeld als Gewerbeflächen dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Pleinfeld keine besondere Funktion zu. Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Pleinfeld im sog. allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, ist als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Der Markt Pleinfeld befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Pleinfeld wird als Unterzentrum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung bestimmt. Pleinfeld soll hierbei zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Arbeitsplatzzentralität soll in Pleinfeld möglichst dauerhaft gesichert und weiterentwickelt werden.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB geändert. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert. Zudem wurden hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen ein sog. Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen und im Ergebnis festgestellt, dass mit der geplanten Änderung des Planungsrechtes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

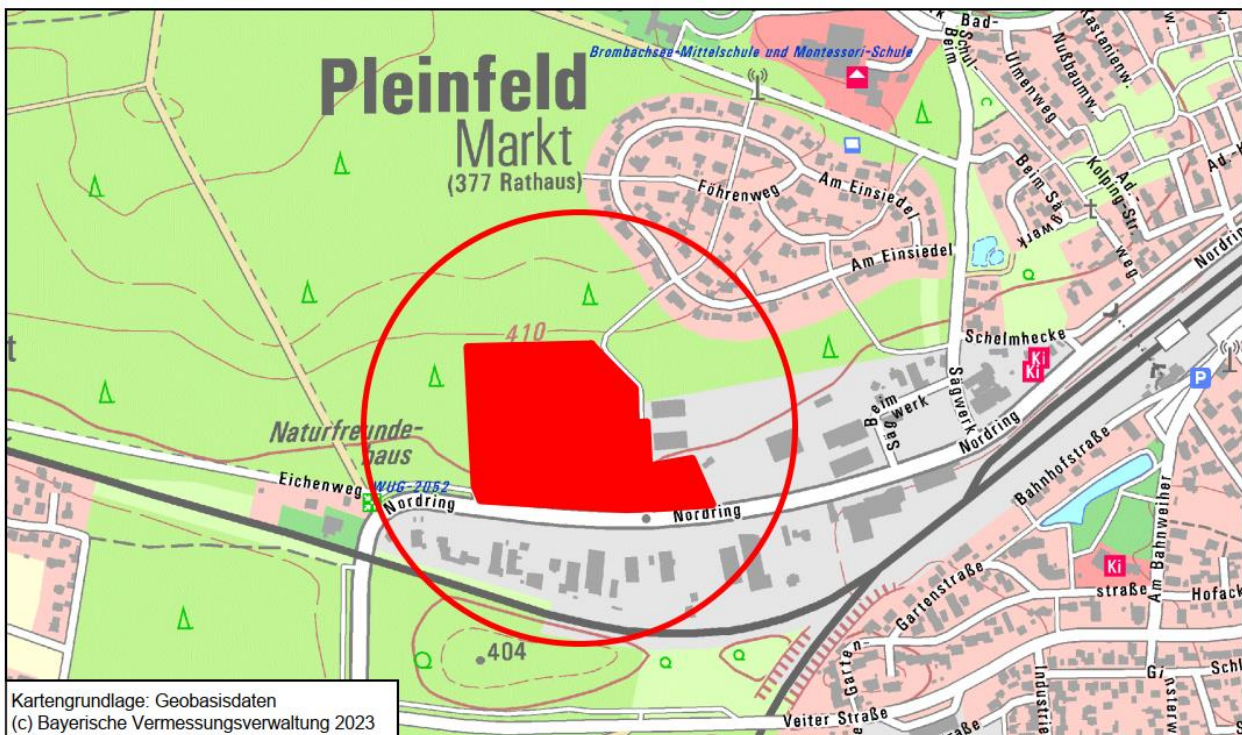
Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine untergeordnete Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe. Insbesondere erfolgt keine Veränderung der überbaubaren Grundflächen und der festgesetzten Grundflächenzahl. Die artenschutzrechtlichen Belange wurde hiervon gesondert geprüft und behandelt.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ befindet sich nördlich des Nordrings. Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch angrenzende Waldflächen sowie die Siedlungsstrukturen der Wohnsiedlung „Einsiedel“
- im Osten: durch die weiteren Gewerbegebietsfläche des Gewerbegebietes Schelmhecke
- im Süden: durch die angrenzende Kreisstraße WUG3 („Nordring“) sowie die daran anschließenden weiteren Gewerbefläche des Gewerbegebietes „Schelmhecke“
- im Westen: durch angrenzende Waldflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des 5. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)
© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Geltungsbereich umfasst mit der vorliegenden 5. Änderung die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 411/136 und 411/240, jeweils Gem. Pleinfeld, sowie Teilflächen des Flurstücks mit der Fl. Nr. 411/7, Gemarkung Pleinfeld. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 4,8 ha. In den Geltungsbereich wurden die Grundstücke einbezogen, die für die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen und des Arbeitsplatzangebotes in Pleinfeld erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die zur Änderung vorgesehene Teilfläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Pleinfeld nördlich des Nordrings am Nordwestrand der Siedlungsentwicklungen von Pleinfeld.

5.2 Topografie

Topografisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden geneigten Gelände. Innerhalb des Planungsgebietes ist am Nordrand zunächst eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 5 m vorhanden. Von dort fällt das Gelände auf einer Länge von ca. 200 m nochmals um ca. 5 m bis zum Nordring. Im Planblatt zur Bebauungsplanänderung sind die Bestandshöhenschichtlinien mit abgebildet.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Süden über die als Kreisstraße klassifizierte Kreisstraße (WUG 3) – Nordring – erschlossen. Die Kreisstraße ist im Planbereich als Erschließungsbereich definiert. Vom Nordring zweigt im östlichen Teil des Änderungsbereiches eine Stichstraße zur Verkehrserschließung der dortigen Gewerbebetriebe ab. Die Verkehrsfläche verringert sich im weiteren Verlauf zu einem Geh- und Radweg wird, welcher bis zur Wohnsiedlung „Einsiedel“ führt. Parallel des Nordrings verläuft auf der Nordseite eine von der Straße abgesetzter kombinierter Geh- und Radweg.

Entlang des Nordrings verläuft der Radweg „Brombachsee – Rad-Rundweg blau auf weiß 4). Die Stichstraße im Plangebiet verfügt auf der Westseite über einen Gehweg.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 650 m östlich am Nordring mit dem dortigen Bahnhofpunkt „Pleinfeld“. Dort besteht über die Regionalbahnlinien RE 16, RE60, RB62 und S2 Anschluss in Richtung Gunzenhausen, Weißenburg, Nürnberg, Treuchtlingen u. w. Weiterhin besteht über die Buslinien 643, 644 und 645 Anschluss in die Ortsteile von Pleinfeld sowie in Richtung Ellingen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits mit Hausanschlüssen an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas zeigt unter Zuschaltung der Ebenen „Baudenkmal“ und „Bodendenkmal“ keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Auch im Umfeld sind keine relevanten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Die Flächen sind im westlichen Teil durch die intensive gewerbliche Nutzung bestimmt. Entlang der Grundstücksränder sind Eingrünungen mit Gehölzen vorhanden. Innerhalb der gewerblichen Nutzflächen sind weitere Grünstrukturen mit Gehölzen zur Gliederung der Baustrukturen vorhanden. Im östlichen Teil ist aktuell keine wesentliche Nutzung mehr vorhanden. Die Koppelnutzung ist im Wesentlichen aufgegeben. Die an den Rändern im Süden, Westen und Norden bestehenden Gehölze wurden teilweise nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde aufgrund einer geplanten neuen Nutzung zurückgenommen. Artenschutzrechtliche Belange wurden hier im Vorfeld geprüft und waren nicht betroffen. Gleiches gilt für auf einzelne auf der westlichen Fläche zurückgenommene Gehölze.

Im Umfeld grenzen im Norden und Westen umfangreiche Waldbestände an die überplanten Flächen an. Die Waldflächen sind in der Waldfunktionskartierung als Erholungswald, Klima-, Immissions-, und lokal Lärmschutzwald gekennzeichnet. Im Osten und Süden grenzen die weiteren, gewerblich genutzten Siedlungsstrukturen von Pleinfeld an. Auf der Südseite des Nordrings verlaufen straßenbegleitend größere Hecken- und Gehölzstrukturen, welche im Sinne der Biotopvernetzung von Westen nach Osten wirken.

Die überplanten Flächen liegen in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ in der Untereinheit des „Mittelfränkischen Beckens“. Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 7° C angegeben.

Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind weder im Planungsgebiet noch im relevanten Umfeld geschützte Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Das Ursprungsgebiet heimischer Gehölze ist die Region 12 Fränkisches Hügelland.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L6b Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen.

Aufgrund der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen und der überwiegenden bereits bestehenden umfangreichen gewerblichen Nutzungen, welche auch bei Verzicht auf die Planung bestehen würde, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Durch die Hanglage besteht grundsätzlich ein gewisses Risiko für „wild abfließendes Niederschlagswasser“ aus den höher gelegenen Waldflächen nördlich der überplanten Flächen. Die Flächen sind aber nicht als Wassersensibel durch die Wasserwirtschaft erfasst. Hinweise auf Geogefahren liegen nicht vor.

Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der grundsätzlich bereits bestehenden Siedlungsnutzung ebenfalls als gering einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem mittleren Burgsandstein zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z. T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z. T. kieselig gebunden und Feldspat führend, zu rechnen. Z. T ist eingeschlossen mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatknuern, weißgrau zu rechnen.

Es muss von lokal wechselhafte Gesteinsausbildung ausgegangen werden. Überwiegend ist mit Sandstein unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, z. T. stark verkieselt, sehr hart, z. T. harte dolomitische Bänke, teils entfestigt, zu rechnen. Unregelmäßig können eingeschaltet Ton-/Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtiger, v. a. an der Basis oder Tonsteine, in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend, vorkommen. Z. T. ist mit Schichtwasser, z. T. auch mit Quellaustritte zu rechnen. Es wird empfohlen, für die weitere Planung (konkreten Vorhabenplanung) ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten. Lt. Bodeninformationssystem Bayern muss häufig verwitterungsempfindlich Gründungsverhältnissen ausgegangen werden. Z. T. sind Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwitterten Zustand). Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch beschrieben. Diese Angaben aus dem Bayernatlas ersetzt nicht ein individuelles Bodengutachten.

Die Böden im Planungsgebiet sind nicht in der Bodenschätzungskarte des Landes Bayern mehr erfasst, da sie historisch den im Umfeld noch bestehenden Waldflächen zugeordnet waren. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Vorkommen von Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als eher unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten zuzuordnen. Er bildet oft hydraulisch ein zusammenhängendes Grundwasser-Stockwerk mit dem Blasensandstein. Es können aber lokale Stockwerkstrennung vorkommen.

Angaben zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Detail überprüfen zu lassen. Seitens des Wasserwirtschaftsamts (WWA) Ansbach wurde im Verfahren mitgeteilt: „Anhand der Messstelle BH 441/03 des WWA auf dem Grundstück Fl. Nr. 411/7 (im Geltungsbereich GE 2) sowie weiteren Messstellen im Umfeld ist von einem mittleren Grundwasserstand von etwa 396,5 m ü NN auszugehen. Zeitweise kann das Grundwasser auch deutlich höher anstehen. Zudem kann Schicht- oder Stauwasserwasser angetroffen werden.“

5.8 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg - Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 80 m – 90 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe liegen laut UmweltAtlas Bayern keine bekannten Bohrrisiken vor.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit > 2,0 – 2,6 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die spezifische Wärmeleitfähigkeit wird mit 1,4 – 1,6 W/mK angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 100 bis 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nur nach Einzelfallprüfung möglich. Inwieweit ggf. Ausnahmen von den grundsätzlichen Aussagen möglich sind, ist im konkreten Fall durch die Vorhabenträger mit den zuständigen Fachstellen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen zu stellen. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwV/BayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

Im Umfeld des Änderungsbereiches grenzen im Osten und Süden weitere gewerbliche Nutzungen an. Zum Teil sind dort Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Nördlich der Waldflächen befindet sich im Nahbereich mit der Siedlung „Einsiedel“ eine größer Wohnsiedlung. Der geringste Abstand beträgt ca. 90 m Luftlinie.

Die Wohnsiedlung liegt ca. 8 – 10 m über dem Höhenniveau der überplanten Flächen. Aus den gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen für den Änderungsbereich entstehen. Die zulässigen Emissionen aus dem Gewerbegebiet Schelmhecke selbst wurden im Zuge der bisherigen Bauleitplanverfahren mittels flächenbezogener Schalleistungspegel beschränkt. Aus den Wohnnutzungen nordöstlich der überplanten Flächen entstehen die typischen Emissionen aus Freizeit- und Wohnnutzungen.

Aus den Waldflächen entstehen typische Emissionen aus der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Aus der am Südrand verlaufenden Straße „Nordring“ können Verkehrslärmbelastungen für die überplanten Flächen entstehen. Die Verkehrsbelastungen auf dem Nordring werden mit 2816 Fahrzeugen / 24 Stunden und einem Schwerverkehrsanteil von ca. 4,9 % angegeben. Südlich des Gesamtgewerbegebietes Schelmhecke verläuft die Bahnstrecke Nördlingen – Pleinfeld. Aus dem dortigen Bahnbetrieb können grundsätzlich ebenfalls Immissionsbelastungen für den Änderungsbereich entstehen. Der Abstand zum Änderungsbereich beträgt Luftlinie im Minimum ca. 115 m.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden, wie bisher auch, gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Änderungen an diesen Grundsatzentscheidungen werden mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen. Die gewerblichen Nutzflächen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz als eingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen zu erachten. Auch hieran wird festgehalten.

Im Rahmen der 5. Änderung werden Maßgaben zur Bauweise sowie örtliche Bauvorschriften angepasst. Die weiteren Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bzw. der für einen Teilbereich relevanten 2. Änderung des Bebauungsplans bleiben von der vorliegenden 5. Änderung, unberührt und gelten fort.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche der 5. Änderung	ca. 4,80 ha	100,0 %
Nettobaufläche gewerbliche Nutzflächen	ca. 4,63 ha	96,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,17 ha	3,5 %

6.3 Erschließungskosten

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Erschließung und somit keine Kosten für den Markt Pleinfeld zu erwarten. Es werden lediglich der möglichen Bebauung geändert. Eine Abrechnung der Erschließungsbeiträge für die überplante Fläche ist nach Aktenlage bereits erfolgt.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Weiterentwicklung einer Teilfläche innerhalb des Baugebietes Gewerbegebiet „Schelmhecke“ getroffen.

Wie bereits unter 1. dargestellt wird in einem Teilbereich das bestehende Bauplanungsrecht hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geändert. Es soll eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der dort bereits im Bestand zulässigen gewerblichen Nutzungen angemessen ermöglicht werden. Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften hinsichtlich des notwendigen Stellplatznachweises eingefügt.

Da die überplanten Flächen planungsrechtlich bereits als Siedlungsflächen bestimmt sind, entstehen aus der Änderung für die betreffende Fläche hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen keiner anderweitigen Entwicklungen, als diese auch mit den bestehenden Planungsrecht möglich gewesen wären.

Es werden nur die Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes geändert, welche für die sinnvolle Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen anzupassen sind. Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des Planungsrechtes vor. Zu beachten ist im vorliegenden Fall, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplans eine Überplanung zweier Teilbereiche mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Grundlagen erfolgt. Im Bereich westlich der öffentlichen Stichstraße bildet der Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 die Grundlage für den Festsetzungskanon. Im östliche der Stichstraße überplanten Teil ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ relevant. Die Teilfläche wurden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans im Sinne der eindeutigen Zuordnung als „GE1“ für den westlichen Teil des Änderungsbereiches sowie GE2 für den östlichen Teil bezeichnet.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die grundsätzliche Art der zulässigen Nutzung in den Änderungsbereichen wird aus den bisherigen Festsetzungen übernommen. Sowohl im GE 1 als auch im GE 2 wird weiterhin ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Grundlage bildet nun allerdings die aktuelle Fassung der BauNVO v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) da ein Bezug auf die BauNVO 1977, welche im Bereich GE bisher noch einschlägig war, rechtlich nicht möglich ist.

Im Bereich GE 1 wird in Übernahme der bisher bereits festgesetzten Einschränkungen über die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung, mit Ausnahme sozialer Einrichtungen für Betriebsangehörige, nicht zulässig sind. D.h. allgemeine öffentliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig. Diese Einschränkung ist weiterhin notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den überplanten Flächen sicherzustellen, welchen insbesondere auf die Nutzung als Gewerbefläche für das produzierende Gewerbe abzielt und somit ein wichtiges Arbeitsplatzangebot für Pleinfeld schafft.

Neu aufgenommen wurden für beide Teilbereiche GE 1 und GE 2 der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Hiermit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden, welche negative Auswirkungen auf die überplanten Flächen selbst, aber auch das städtebauliche Umfeld haben können. Der Begriff „Vergnügungsstätte“ ist in den relevanten Planungsinstrumenten des Bauplanungsrechtes (insbesondere BauGB und BauNVO) nicht abschließend definiert. Eine Eingrenzung und Zuordnung ist nur aufgrund der Rechtsprechung und entsprechender Einzelfallentscheidungen möglich. Aufgrund dieser Maßgaben hat sich herauskristallisiert, dass unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ all die Arten von Gewerbebetrieben zu verstehen sind, welche „in verschiedenster Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten“ (Vgl. hierzu Definition des Begriffs Vergnügungsstätte im Gutachten zur Vergnügungsstätten Konzeption für die Stadt Nürnberg, erstellt durch Dr. Donato Acocella, Lörrach, Dortmund, Nürnberg vom 24.06.2013). Entsprechend der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger werden bauplanungsrechtlich unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ Nutzungen subsumiert, welche durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet (vgl. Rd. Ziffer 42 zu § 6 BauNVO in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) sind. Im benannten Gutachten von Dr. Acocella wird im Weiteren hierzu ausgeführt, dass daher unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ insbesondere nachfolgende Auflistung zu verstehen ist (nicht abschließend):

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken
- Wettbüros
- alle Arten Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)

Nicht als Vergnügungsstätte sind in der Regel nach dem zuvor benannten Gutachten anzusehen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),

- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

Im Einzelfall zu prüfen sind ggf.:

- Billard Café, Bowling-Center, Kinocenter und ähnliches in Abhängigkeit von Ihrer Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform (z.B. kann eine zu geringe sportlichen Ausrichtung der Nutzung zur Einstufung als Vergnügungsstätte führen)
- Sex-/Erotikshops (mit oder ohne Videokabinen)

Im Weiteren ist für die Abwägung hinsichtlich der Zulässigkeit die jeweilige „Störungswirkung“ der Vergnügungsstätten zu beachten Insbesondere für Vergnügungsstätten wird hier ein erhöhtes Störungspotential für das Gewerbegebiet gesehen. Dies reicht von Unverträglichkeiten mit bestehenden Betriebsleiterwohnnutzungen aufgrund der typischerweise langen Öffnungszeiten (bspw. bei Spielhallen) über die Verdrängung von bestehenden Nutzungen, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges bis hin zu einem Imageverlust des städtebaulichen Umfeldes, Abschottung entsprechender Nutzungen gegenüber ihrem Umfeld und fehlender Integration. Auch der oftmals mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnlichem, verbundene „Trading – Down – Effekt“ ist zu beachten. Hierzu tragen grundsätzlich auch die oft bestehenden gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Vergnügungsstätten bei, da diese in ihrer Konsequenz durch den stattfindenden passiven Verdrängungswettbewerb städtebaulich wirksam werden können. Diese Entwicklung soll mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt werden, da aus Sicht des Markts Pleinfeld die Einrichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere in diesem Bereich, negative Auswirkungen auf die geplante positive Gesamtentwicklung haben.

Im Baufenster GE 1 war es aus städtebaulichen Gründen angemessen und notwendig, eine Anpassung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorzunehmen. Entsprechend der Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans war hier bisher eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 8,0 m festgesetzt. Ausnahmen im Sinne der Überschreitung dieser Bauhöhe konnten als Ausnahme für Bauteile aus betriebstechnischen Gründen zugelassen werden.

Die Weiterentwicklung der Gewerbebauten zeigt aber, dass allgemeine eine max. Gebäudehöhe von 8,0 m keine sinnvolle Entwicklung mehr zulässt. Geänderte Bautechnik, Anforderungen an die technische Gebäudetechnik, Maschinenteknik aber auch Anforderungen an moderne Arbeits- und Produktionsprozesse und Lagermöglichkeiten haben dazu geführt, dass sich die notwendige Höhe der Gewerbebauten erkennbar erhöht hat. Es zeigt sich, dass heute regelmäßig ein lichte Nutzhöhe von ca. 10,0 m benötigt wird. Je nach Bautechnik, Trägerspannweiten und Dachausformungen leiten sich hieraus Gesamthöhen von 12 bis 14 m ab.

Das Planungsrecht des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ hat hierauf im Bereich der 2. Änderung bereits reagiert und eine max. zulässige Firsthöhe von 12,0 m neu aufgenommen. Städtebaulich war es daher bereits aus diesem Grund als angemessen zu erachten, auch für den Bereich des Baufensters GE 1 eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen vorzunehmen. Hiermit soll, wie ausgeführt, den veränderten Anforderungen an Gewerbebauten Rechnung getragen werden, gleichzeitig aber auch eine übergebührlige Höhenentwicklung vermieden werden. Bei der neuen Festsetzung wurde sich grundsätzlich an der mittels Firsthöhen festgesetzten Höhenentwicklung der 2. Änderung des Bebauungsplans orientiert.

Für das Baufenster GE 1 wurde bestimmt, dass die maximal zulässige First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 12,00 m, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlage, festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe kann ausnahmsweise für Bauteile aus betriebstechnischen Gründen zugelassen werden.

Somit wird in der Gesamthöhenentwicklung sichergestellt, dass keine größeren Gesamthöhen entstehen, als dies im östlichen Umfeld bereits jetzt möglich ist. Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe soll im Baufenster GE 1 der beschriebenen Weiterentwicklung der Gewerbebauten mit Flachdach Rechnung tragen.

Bei Gebäuden mit Satteldach wird die max. zulässigen Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die zulässige Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die zulässige Traufhöhe bis zur Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Die zulässige Firsthöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Firsthöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

Grundsätzlich sind für zulässige Höhen baulicher Anlagen Bezugspunkte zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wurde die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Bezug gewählt. Ursächlich ist, dass im Bereich des Baufensters GE 1 bereits umfassende Gebäude für gewerbliche Produktionsprozesse bestehen. Da mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen ist, dass diese im Wesentlichen erhalten bleiben, müssen sich neue Bauliche Anlagen an diesen Gebäuden orientieren. Sie bilden die Zwangspunkte für weitere neue Nutzungen. Somit ist der gewählte Höhenbezug als geeignet anzusehen.

Anderweitige Änderungen an Art und Maß der baulichen Nutzungen im überplanten Bereich werden nicht vorgenommen. Es wird weiterhin für die Teilflächen GE 1 und GE2, wie im Bestand, eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

An den für die Teilflächen GE 1 und GE 2 festgesetzten überbaubaren Flächen werden keine grundsätzlichen Veränderungen vorgenommen. Für beide Teilflächen werden die im Urbebauungsplan bzw. im Rahmen der 2. Änderung festgesetzten Baugrenzen, welche die Baufenster bestimmen im Grundsatz übernommen.

Im Bereich des Baufensters GE 1 erfolgt eine Anpassung dahingehend, dass das Baufenster auf der Ostseite, zur öffentlichen Stichstraße hin, mit einem Abstand von 3,0 m geschlossen wird. D.h. es wird für den Teilbereich GE 1 ein allseitig bestimmtes Baufenster geschaffen. Hiermit entstehen keine neuen überbaubaren Flächen. Vielmehr wird hiermit eine im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans entstandene Unklarheit geheilt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde das dort im Urbebauungsplan durchgehende Baufenster mit gewerblichen Nutzflächen durch die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße getrennt. Während östlich der neuen Stichstraße neue Abschlüsse des Baufensters durch Baugrenzen parallel der Stichstraße eingeführt wurden, entstand auf der Westseite der Stichstraße eine unklare überbaubare Flächensituation. Dies wird nun städtebaulich eindeutig geregelt und sicher auch auf der Ostseite des Baufensters GE1 eine angemessene Eingrünung der gewerblichen Nutzflächen.

Für beide Baufenster wurde im Sinne der Klarstellung eine Regelung aufgenommen, die dargelegt, dass Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Stellplatzanlagen auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig sind. Dies ergibt sich grundsätzlich aber bereits aus den Maßgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO sowie § 12 BauNVO. Die Festsetzung soll diese Sachverhalte nochmals abschließend klarstellen. Die Maßgaben gelten auch für größere Stellplatzanlagen.

Angepasst wurden aufgrund der bereits faktisch umgesetzten baulichen Anlagen im Baufenster GE 1 die zulässige Bauweise. Der Ur-Bebauungsplan hat hier die „offene Bauweise“ bestimmt. Aufgrund der tatsächlichen genehmigten und umgesetzten baulichen Anlagen zeigt sich, dass die Maßgabe der offenen Bauweise in diesem Baufenster faktisch funktionslos geworden ist. Die mittels zugestimmter Befreiungen von der betreffenden Festsetzung erteilten Baugenehmigungen wurden in diesem Bereich so ausreichend

begründet, dass die Anwendung der offenen Bauweise nicht erfolgen musste. In Abwägung aller Belange wurde daher beschlossen, die Festsetzung zur offenen Bauweise zu streichen und eine abweichende Bauweise in unbegrenzter Länge zuzulassen. Die Anpassung ist notwendig, damit die in den baulichen Anlagen durchgeführten Produktionsprozesse auch langfristig modern und produktionstechnisch sinnvoll weiterentwickelt werden können. Die für das Baufenster GE 1 festgesetzten Baugrenzen sichern dabei weiterhin ausreichend, dass zu den an das Baufenster angrenzenden nachbarschaftlichen Grundstücken ausreichend Abstand gehalten wird.

Im Bereich des Baufensters GE1 besteht im Südwesten ein Gebäude, welches die festgesetzte Baugrenze unterschreitet. Dies wurde im Zuge der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht und unterliegt somit dem Bestandsschutz.

Im Bereich des Baufensters GE 1 ist als Hinweis die typische Baumfallzone der nördlich und westlich angrenzenden Waldflächen mit einer Tiefe von ca. 25 m aus dem Ur-Bebauungsplan übernommen und dargestellt worden. Die ebenfalls aus dem Ur-Bebauungsplan hier übernommene Baugrenze unterschreitet dieses Maß um 5 m. Diese Entscheidung wurde damals in vollem Bewusstsein möglicher Risiken getroffen.

Gesondert regelungsbedürftig war die Fragestellung zulässiger baulicher Nutzungen im Bereich der Baumfallzone der östlich angrenzenden Waldflächen. In diesem Bereich bereits errichtete Gebäude wurden im Bewusstsein dieses Sachverhaltes errichtet und dies bei den Planungen beachtet.

Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine konkreten Gefahren und Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen angrenzenden Waldflächen erkennen lassen. Die Flächen sind im Eigentum des Markts Pleinfeld und zeigen sich als regelmäßig bewirtschaftet bzw. gepflegte Flächen, so dass hier aktuelle nicht von mehr als abstrakten Risiken ausgegangen werden muss. Hinsichtlich des abstrakten Risikos aus Baumfall wurde durch das Bundesverwaltungsgericht, BVerwG, zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.

In der Abwägung zu berücksichtigen, war dabei aber die sich für die Waldbesitzer erhöhenden Risiken aufgrund der möglichen Bebauungen im Nachbereich der Waldflächen. Da mit der vorliegenden Planung aber an den bereits im Bestand möglichen Bebauungen keine Veränderungen vorgenommen, ergeben sich diesbezüglich durch die 5. Änderung des Bebauungsplans keine anderweitigen Auswirkungen, als diese bereits mit dem bestehenden Planungsrecht möglich gewesen wären. Die angrenzenden Waldflächen befinden sich zudem im Eigentum des Markts Pleinfeld, welcher gleichzeitig ebenfalls ein hohes Interesse am Erhalt und der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen hat. Der Markt Pleinfeld führt der regelmäßigen Kontrollen und Pflegemaßnahmen in den Waldrandbereichen durch.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass zum Schutz der angrenzenden Waldfläche offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind.

7.3 sonstige Örtliche Bauvorschriften

Der Markt Pleinfeld hat zur geordneten Entwicklung der Flächen für den ruhenden Verkehr in Pleinfeld im Jahr 2022 eine Stellplatzsatzung erlassen. Die Satzung des Markts Pleinfeld über die Herstellung und Ablösung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS – GaSts) i. d. F. v. 21.07.2022 regelt hierbei den nachzuweisenden Bedarf an Stellplätzen für alle Arten von baulichen Nutzungen im Marktgemeindegebiet. Dies betrifft auch gewerbliche Nutzungen. Die marktgemeindliche Satzung hat hierbei abweichend von der bay. Garagen- und Stellplatzsatzung einen höheren Stellplatzbedarf festgesetzt. Es zeigte sich zwischenzeitlich, dass diese Festsetzungen für gewerbliche Großunternehmen einen unverhältnismäßigen großen Stellplatznachweis zur Folge haben würde. Die marktgemeindliche Stellplatzsatzung eröffnet die Möglichkeit, im Rahmen eines Bebauungsplans hiervon abweichende Festsetzungen zu treffen.

Nach sorgsamer Abwägung hat sich der Markt Pleinfeld dazu entschlossen, im vorliegenden Fall für die 5. Änderung die Anwendung der marktgemeindlichen Stellplatzsatzung auszuschließen. Die Ermittlung und der Nachweis der notwendigen Stellplätze (Stellplatznachweis) hat entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) des Landes Bayern i. d. F. v. 30.11.1993, zuletzt geändert am 07.08.2018, zu erfolgen. Somit wird ein für gewerbliche Großunternehmen angemessener Stellplatznachweis sichergestellt, aber ein unverhältnismäßig hoher Stellplatznachweis vermieden. Es handelt sich bei der getroffenen Festsetzung um eine individuelle Entscheidung des Markts Pleinfeld in besonderer Abwägung der Auswirkungen der vorliegenden Planungen. Es stellt ausdrücklich keinen Präzedenzfall für andere Flächen im Marktgemeindegebiet dar.

7.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Im Rahmen der Anfang März in Kraft getretenen Änderung der BayBO wurde in Art. 44a eine verbindliche Verpflichtung für die Nutzung der Sonnenenergie bei öffentlichen Gebäuden sowie Nichtwohngebäuden eingeführt. Somit ist auch den Anforderungen an die Nutzung der erneuerbaren Energien angemessen Rechnung getragen. Im Teilbereich GE 2 wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von PV-Anlagen ausgeschlossen. Neben der Tatsache, dass diese Festsetzung den landesrechtlichen bestimmten und bundespolitisch beabsichtigen Zielen der Energiewende zuwiderläuft, wurden im Geltungsbereich der 2. Änderung bauliche Anlagen mit entsprechenden Nutzungen bereits an verschiedenen Stellen errichtet. Die betreffende Festsetzung des Bebauungsplans wurde daher ersatzlos gestrichen.

Empfehlenswert ist es im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel auszustatten. Dies ist aber aufgrund des produkttechnischen Angebotes als selbstverständlich zu erachten und bedarf keiner besonderen Festsetzung mehr.

7.5 Verhältnis zum bestehenden Planungsrecht

Darüber hinaus gehenden Änderungen der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schelmhecke“ werden nicht vorgenommen. Es gelten somit im Übrigen im Bereich des Baufensters GE 1 die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“

und im Bereich des Baufensters GE 2 die Maßgaben der 2. Änderung des Gewerbegebietes „Schelmhecke“ fort. Im Sinne der Klarstellung wurde im Anschluss an den textlichen Satzungsteil der textliche Rechtskanon der jeweiligen bisherigen Planungsrechte abgebildet und gekennzeichnet, welche Festsetzungen durch die vorliegende Änderung außer Kraft getreten sind.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Änderungen an der Verkehrserschließung ergeben sich aus der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans nicht. Die Verkehrserschließung ist weiterhin über den Nordring gegeben. Durch die Änderung des Planungsrechtes werden keine neuen überbaubaren Flächen bestimmt. Somit ist grundsätzlich nicht von einer mehr als unerheblichen Veränderung der Verkehrsbelastungen aus den gewerblichen Nutzflächen auszugehen. Der Nordring ist zudem ausreichend für die aus den insgesamt aus den gewerblichen Nutzungen entstehenden Verkehrsbelastungen dimensioniert. Er ist im relevanten Bereich als Kreisstraße WUG mit Erschließungsbereich „OD-E“ bestimmt.

Die über das Informationssystem „BaySIS“ der Landesbaudirektion Bayern abrufbaren Verkehrsbelastungen zeigen tägliche durchschnittliche Verkehrsbelastungen von ca. 2.800 Fahrzeugen. Dies liegt leicht über dem typischen Durchschnitt von Kreisstraßen, ist im vorliegenden Fall aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzungen als normale Belastung zu erachten.

Die auch bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Stichstraße zwischen GE 1 und GE 2 wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ fortgeführt. Diese Stichstraße dient ausschließlich der Erschließung der östlich und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzflächen. Die Stichstraße ist im Bestand ohne Wendemöglichkeit für LKW, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ausgebildet. Hieran wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Von der Stichstraße gehen im Bestand lediglich die privaten Verkehrserschließungsflächen ab, welche auch für Fahrzeuge der Rettungsdienste und der Entsorger geeignet sind. Da in der Stichstraße keiner anderweitigen Nutzungen sind, welche eine öffentliche Erschließung benötigen, wird in Abwägung aller Belange weiterhin auf Wendemöglichkeiten am Ende der Stichstraße verzichtet.

Im Planblatt sind als Hinweise die an der Einmündung der Stichstraße in die Kreisstraße (Nordring) freizuhaltenen Sichtdreiecke eingetragen. Für das Sichtdreieck zur Kreisstraße wurde ein Abstand von 5,0 m gewählt, um mögliche Gefährdungen von Radfahrern auf der Nordseite des Nordrings befindlichen kombinierten Geh- und Radweg gem. der geltenden Richtlinien hinreichend auszuschließen. Als Sichtwinkel wurde ein Abstand von 70 m in westlicher und östlicher Richtung angesetzt. Zusätzlich wurde das freizuhaltende Sichtdreieck zum Geh- und Radweg mit 3 m Abstand und 30 m Schenkellänge mit eingetragen. Auswirkungen aus den Planungen auf die Sichtbeziehungen sind nicht zu erwarten.

Weitere öffentliche inneren Erschließungen sind aufgrund der Art der Nutzungen und der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen Änderungen führen hier nicht zu anderweitigen Annahmen. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Geh- und Radwegerschließung sowie die ÖPNV-Anbindung.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird auf die Ausführungen des Abschnitts 7 verwiesen. Gesonderte öffentlich Stellplätze sind auch weiterhin nicht erforderlich.

Die Baustellenabwicklung für möglich Neubau- und Umbaumaßnahme kann aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen nur über die bestehenden Erschließungsstraßen im Umfeld erfolgen.

Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im unmittelbaren Zufahrtbereich zum Planungsgebiet temporäre verkehrsrechtliche Anordnungen erforderlich, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen

sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen sind zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so zu regeln, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung

Die Belange des Planungsgebietes hinsichtlich Entwässerung, Versorgung mit den entsprechenden notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Storm, Breitband, evtl. Gas) sowie der Abfallentsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Entwässerung des Plangebietes ist aktuell im Mischsystem zulässig und entsprechend auch im abwassertechnischen Entwurf berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass nicht mit erheblichen zusätzlichen Abwassermengen zu rechnen ist.

Im Sinne der Minimierung des Oberflächenwassereintrags in die Mischwasserkanalisation wird aber angeraten, wo möglich Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung, -nutzung und möglichen örtliche Versickerung zu realisieren. Gründächer können hier einen guten Beitrag zur Minimierung der Klimaauswirkungen und dem sorgsamem Umgang mit Oberflächenwasser leisten.

Für die Versorgung sind je nach Umbau und Ausbau der bestehenden Nutzungen ggf. Anpassungen an den vorhandenen Versorgungsanlagen notwendig. Dies betrifft aber die konkreten Vorhabenträger ist von denen unmittelbar mit den betroffenen Versorgern abzustimmen.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann somit in Abwägung aller Belange weiterhin als sichergestellt erachtet werden.

9. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrsemissionen sowie Gewerbelärm.

Gewerbelärmemissionen:

Mit den vorliegenden Änderungen des Planungsrechtes werden keine grundsätzlich neuen Sachverhalte mit erheblichen Auswirkungen auf die Immissionsbelastungen des Umfeldes geschaffen. Bereits im bestehenden Planungsrecht sind im gesamten Änderungsbereich gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Auswirkungen dieser Nutzungen auf das städtebauliche Umfeld wurden entsprechend untersucht und bewertet. Es wurden bereits im Ur-Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan in Form von maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel in die Planungen aufgenommen. Demnach sind in allen nun überplanten Teilflächen tagsüber (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) max. 63 dB(A) und nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) max. 48 dB(A) zulässig. Diese Festsetzungen wurden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans überprüft und entsprechend für die hier überplanten Flächen bestätigt.

Da mit den vorliegenden Änderungen des Planungsrechtes keine neuen überbaubaren Flächen ermöglicht werden, sind Anpassungen an den Immissionsschutzfestsetzungen für das städtebauliche Umfeld nicht erforderlich. Sowohl für den Bereich des Baufensters GE 1 als auch für den Bereich des Baufensters GE 2 wurden die im Ur-Bebauungsplan (Baufenster GE 1) bzw. im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans (Baufenster GE 2) bestimmten überbaubaren Grundflächen übernommen. Im Bereich des Baufensters GE 1 wurde die mittels Baufenster überbaubare Fläche an die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans neu festgesetzte öffentliche Erschließungsanlage östlich des Baufensters GE 1 angepasst und somit geringfügig reduziert.



Abbildung links: Auszug aus Planblatt Ur-Bebauungsplan (o. M.) mit festgesetztem Baufenster

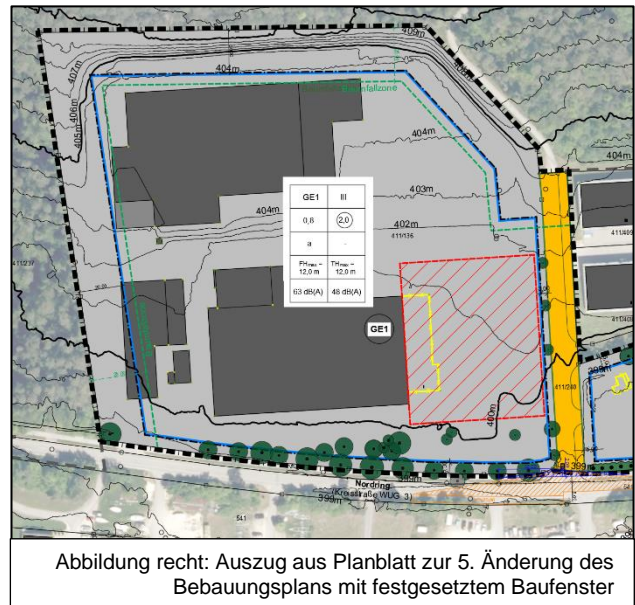


Abbildung recht: Auszug aus Planblatt zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit festgesetztem Baufenster

Die für die bisherigen Immissionsschutzfestsetzung in diesem Bereich relevante Flächengröße hat sich hierdurch minimal von ca. 33.340 m² auf ca. 33.000 m² reduziert. Da die getroffenen Festsetzungen über zulässige Schallemissionen in diesem Bereich als flächenbezogene Schalleistungspegel bestimmt wurden, ergibt sich hieraus keine nachteilige Veränderung für die relevanten Immissionsorten im Umfeld. Die insgesamt in diesem Bereich als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Fläche beträgt ca. 43.202 m². Als Bemessungsgrundlage für das im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erstellten Schallschutzgutachten wurden zum damaligen Zeitpunkt eine Bestandsflächengröße für diesen Bereich von ca. 43.840 m² bestimmt. Es handelt sich hier um Rundungsungenauigkeiten, Konkretisierungen der Flurstücksfestsetzung für das öffentliche Straßengrundstück sowie insbesondere um Transformationsfolgen der Übernahme der Daten aus dem Gauß-Krüger-Koordinatensystem nach UTM 32 als auch aus der Übernahme des ursprünglichen noch handgezeichneten Ur-Bebauungsplans.

Im Bereich des Baufensters GE 2 wurde das Baufenster exakt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die überbaubare Fläche beträgt hier -wie im Bestand auch – 2.581 m².

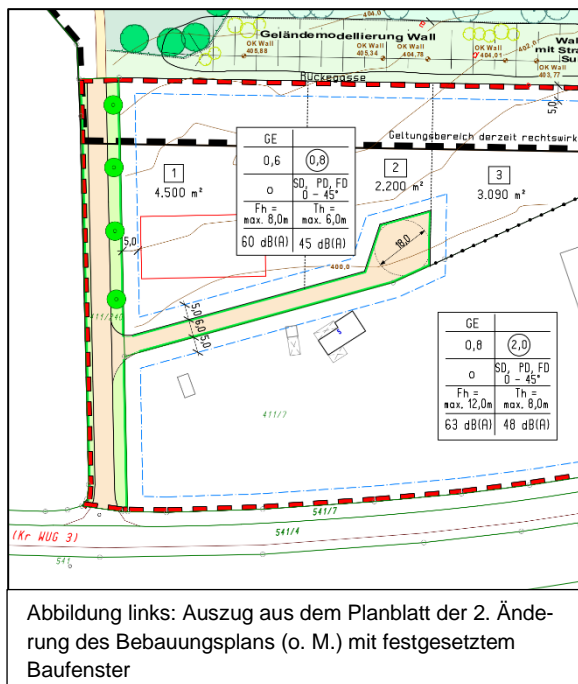


Abbildung links: Auszug aus dem Planblatt der 2. Änderung des Bebauungsplans (o. M.) mit festgesetztem Baufenster

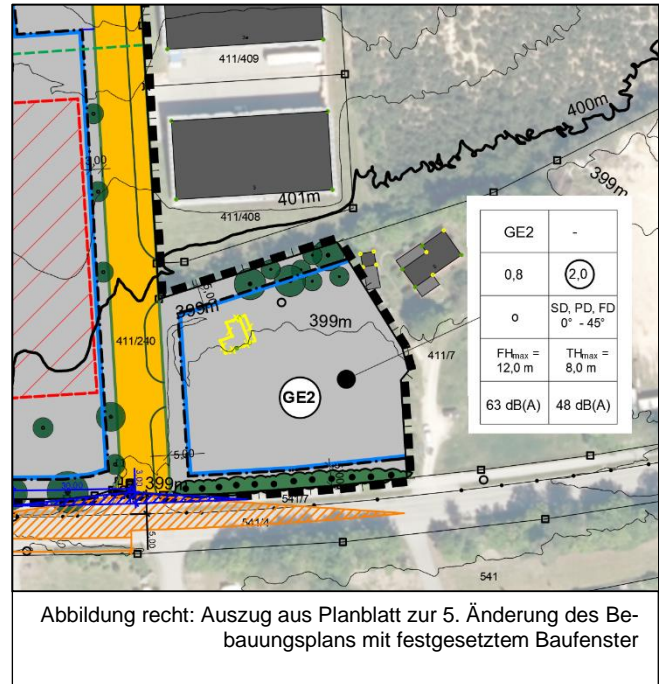


Abbildung recht: Auszug aus Planblatt zur 5. Änderung des Bebauungsplans mit festgesetztem Baufenster

Für die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Der für die hier relevante 5. Änderung heranzuziehende Teilbereich des Gutachtens wird dort als neue Teilfläche „GE Mitte 2“ bezeichnet. Dieser Bereich umfasst aber weitere Flächenbereiche, welche hier nicht überplant wurden. Die Flächengröße der nun als Gewerbefläche im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans überplanten Fläche beträgt ca. 3.315 m². Dies entspricht unter Berücksichtigung der Transformationsbedingten Ungenauigkeiten (Transformation Gauß-Krüger Koordinaten der Flurstücke nach UTM) exakt der Flächengröße, welche auch im Schalltechnischen Gutachten der 2. Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden hatte. Somit ergeben sich auch in diesem Bereich keine Auswirkungen auf die Immissionsschutzrechtlich relevanten Aspekte und Berechnungsgrundlagen, die getroffenen Festsetzungen sowie die Immissionsschutzbelange der maßgeblichen Immissionsorte im städtebaulichen Umfeld.

Insgesamt ist somit mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die getroffenen Festsetzungen auch zukünftig ausreichend sind. Hierzu wurde im Vorfeld mit der Immissionsschutzabteilung am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen Rücksprache gehalten. Der gewerbliche Nutzer des Baufensters GE 1 hat zwischenzeitlich für eine geplante Baumaßnahme ein Schallschutzgutachten vorgelegt, welches diesen Sachverhalt der Sache nach bestätigt. Da es sich aber um das Gutachten eines konkreten Vorhabens handelt, kann dieses Gutachten nicht im Zuge der vorliegenden Planungen beigelegt werden. Das Gutachten wird aber der Fachbehörde am Landratsamt im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung vorgelegt.

Zwar ist zukünftig eine höhere Bebauung möglich, die zulässigen Emissionen sind aber Grundflächenbezogen festgesetzt. Die zulässige Höhenentwicklung hat daher erst im Zuge der konkreten Vorhabenplanung dahingehend Auswirkungen, dass die Emissionsorte entsprechend der dann möglichen Höhenentwicklung zu wählen sind und im Rahmen des konkreten Schallschutzgutachtens für die Baumaßnahme nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Schalleistungspegel in Relation zu den relevanten Immissionsorten zu keiner Überschreitung der gem. TA-Lärm relevanten Immissionsrichtwerte an den betreffenden Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld führen. Dies obliegt aber den jeweiligen konkreten Bauvorhaben.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde aus formalrechtlichen Gründen eine Streichung der sowohl im Ur-Bebauungsplan als auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans

verbindlich geforderten Vorlage eines schalltechnischen Nachweises vorgenommen. Entsprechende Festsetzungen sind gem. der neueren Rechtsprechung nicht möglich, da hierfür die Ermächtigungsgrundlage im BauGB fehlt. Entsprechende Forderungen können zum konkreten Bauvorhaben können nur durch die Bauordnungsbehörde im Zuge der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung getroffen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht für entsprechende Maßgaben daher keine Rechtsgrundlage mehr. Die betreffenden Festsetzungen des ursprünglichen Planungsrechtes wurden daher ersatzlos gestrichen.

Im Übrigen wird an den bisher festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz für das städtebauliche Umfeld inhaltlich umfassend festgehalten und somit der Schutzanspruch der dortigen Bebauungen gesichert.

Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus der südlich befindlichen Kreisstraße „Nordring“ ergeben sich grundsätzlich Verkehrslärmimmissionen für die überplanten Flächen. Aus den bekannten Verkehrsbelastungen von ca. 2.800 Fahrzeugen pro 24 Stunden ist aktuell nicht davon auszugehen, dass innerhalb der überplanten Flächen wesentliche Überschreitungen der für ein Gewerbegebiet zulässigen Verkehrslärmbelastungen gem. 16. BImSchV kommen wird. Im Nahbereich zur Kreisstraße kann es aber zum Erreichen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen.

Es wird daher empfohlen auch in einem Gewerbegebiet als schutzbedürftig einzustufende Nutzungen wie Büros oder Sozialräume von der Kreisstraße abzurücken oder in den Schallschatten der Kreisstraße zu orientieren. Ggf. kann auch durch passive Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen selbst angemessen auf mögliche Belastungen reagiert werden. Gesonderte Festsetzungen diesbezüglich sind aber nicht erforderlich und können hinreichend sicher auf Ebene des Vollzugs der Planungen gelöst werden.

Lärmimmissionen aus umgebenden Siedlungsnutzungen:

Im Umfeld grenzen nördlich in einem Abstand von ca. 90 m typische Wohnsiedlungsnutzungen an. Hieraus entstehen grundsätzlich Immissionsbelastungen aus Lärm und ggf. Geruch typischer Freizeitnutzungen in den privaten Gärten. Diese Belastungen sind aber als ortsüblich einzustufen und stellen keine besonderen Immissionsbelastungen dar. Östlich und südlich grenzen an die überplanten Flächen weitere gewerbliche Nutzflächen an. Hieraus entstehen im Rahmen der zulässigen Emissionen Immissionsbelastungen für die überplanten Flächen, welche bei der konkreten Planung zu beachten sind. Es handelt sich hierbei aber um typische Immissionssituationen innerhalb gewerblicher Nutzflächen, welche keine besonderen weitergehende Festsetzungen benötigen.

Forstwirtschaftliche Nutzungen:

An die Flächen des Planungsgebietes grenzen westlich und nördlich forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der zulässigen forstwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Nutzer im Gewerbegebiet zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionen aus dem regulären Bahnbetrieb

Südlich des Planungsgebietes befinden sich in größeren Abstand Bahnflächen. Erhebliche Immissionsbelastungen sind nicht zu erwarten. Grundsätzlich gilt, dass Ansprüche gegen die Betreiber und Nutzer der Bahnanlagen aufgrund von Einwirkungen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind.

Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahntrasse. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m.

§ 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld. Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen stellen auch nach der Rechtsprechung keine im Bauleitplanverfahren abwägungsbeachtlichen Belange dar (Vgl. hierzu VGH Kassel, Urteil vom 19.01.2018, Az. 4 C 796/17.1). Insofern besteht unter Beachtung der besonderen Maßgaben des Verfahrens gem. § 13a BauGB abschließend lediglich die Möglichkeit, baubedingte Beeinträchtigungen („Baulärm“) im Rahmen der Abwägung aller Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Derartige Belange, die allein während der Phase der Realisierung eines Bebauungsplans entstehen, gehören, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss. Aufgrund ihres lediglich vorübergehenden Charakters mangelt es den mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Bauarbeiten am städtebaulichen Charakter. Die Zumutbarkeit von Bauarbeiten, die mangels Dauerhaftigkeit keinen städtebaulichen Bezug haben, ist ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu regeln.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Somit kann daher in der Gesamtabwägung davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

10. Vorbeugender Brandschutz

Aus den vorliegenden Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine grundsätzlich neuen Auswirkungen auf die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Das Planungsgebiet ist über die bestehenden Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin gut erreichbar. Innerhalb der überplanten Flächen regelt sich die Befahrbarkeit entsprechend der Maßgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Diese Vorgaben sind aber bereits im Bestand beachtet.

Da es sich bei den zulässigen Nutzungen im Plangebiet um gewerbliche Nutzungen handelt, welche besondere Brandschutzanforderungen zur Folge haben, sind die möglichen Herausforderungen in einem gesonderten Brandschutzgutachten zu erfassen und zu bewerten sowie die entsprechenden Maßnahmen, Bewegungsfläche u.ä. im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu bestimmen.

Die Löschwasserversorgung ist an vier Hydranten im Nordring bzw. in der Stichstraße zwischen GE 1 und GE 2 mit 196 m³/h gewährleistet. Am Westrand besteht ein weiterer Hydrant mit 96 m³/h Leistung. Es ist somit davon auszugehen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung für den durch den Markt Pleinfeld zu leistenden Grundschutz sichergestellt ist. Soweit sich aus konkreten Vorhabenplanung darüber hinausgehenden Gefahren ergeben, sind hierfür in Abstimmung mit den Fachbehörden, der örtliche Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat ggf. gesonderte Löschwasserbevorratungen herzustellen.

Mit der vorliegenden Änderung des Planungsrechtes wird im westlichen Teil eine höhere Bebauung zugelassen. Die Feuerwehr Pleinfeld verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug, so dass auch eine Rettung aus Aufenthaltsräumen, bei denen die notwendigen Anleiterstellen eine Höhe von 8,00 m über Gelände liegt, möglich ist.

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Windsbach beträgt ca. 2 km.

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen. Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

Grundsätzlich bestehen alle Risiken und Wechselwirkungen mit dem Umfeld bereits im Bestand durch die vorhandenen Nutzungen sowie das bestehende Planungsrecht. Es ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Veränderungen hieran. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Belange des vorbeugenden Brandschutzes umfassend beachtet sind.

11. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg - Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten. Zum 01.08.2023 erfolgt eine Neuordnung der hierzu relevanten Normungen. Im Rahmen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bun-

des-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) werden die entsprechenden Einzelverordnungen neu aufgelegt und die Bewertungsgrundlagen überarbeitet. Diese Verordnung sind zukünftig entsprechend zu beachten.

12. Denkmalschutz

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 15.05.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Grundsätzlich gilt: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg, Tel. 09141 – 972-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 21.04.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

13. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aus den vorgenommenen Änderungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den bereits im Bestand erforderlichen Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse bei Um- und Neubaumaßnahmen erneut prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse sowie der Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sollten diese gegen drückendes Wasser geschützt werden. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Aufgrund der Hanglage können durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Die nun vorgenommene Aufhebung der restriktiven Höheneinstellung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss erleichtert das den Gefahren aus Starkregenereignissen angepasste Bauen. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen

Durch die topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Nachfolgende Abbildung zeigt die potenziellen Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers (blaue Strichdarstellungen im städtebaulichen Umfeld (© Luftbild Google Maps 2023)). Es handelt sich hierbei um eine Grobabschätzung auf Basis der 1m Raster Geländedaten der bay. Vermessungsverwaltung ohne die Berücksichtigung der Gebäudekörper. Es wird daher empfohlen in Bezug zu den geplanten Maßnahmen und Nutzungen im weiteren Verlauf weitergehende Untersuchungen vorzunehmen. Die Darstellung dient der grundsätzlichen Sensibilisierung für die sich aus den Klimaveränderungen ergebenden Herausforderungen an den Umgang mit Starkregenereignissen.



Es zeigt sich, dass insbesondere im östlichen Teil des GE 1 in den dortigen bisher nicht bebauten Flächen Abflüsse von Oberflächenwasser über die gewerblichen Nutzflächen entstehen können. Es wird im Fall von geplanten Bebauungen in diesem Bereich eine weitergehende Untersuchung angeraten.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und Ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Das Austreten von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen ist auszuschließen. Im Zweifelsfall sind hier bei der Geländemodellierung insbesondere Schutzmaßnahmen vorzusehen, welche ein Übertreten von Oberflächenwasser in die südwestlich gelegenen tieferliegenden Grundstücke vermeiden.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen. Es wird empfohlen, mögliche Risiken während der Bauphase mit einem Haftpflichtversicherer zu erörtern und ggf. entsprechende Absicherungen der Haftungsrisiken vorzunehmen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

14. Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ wird nicht in die Grünordnung aus dem bisherigen Planungsrecht eingegriffen. Die Grünordnung bleibt bestehen und hat auch weiterhin satzungsrechtliche Verbindlichkeit. Da keine zusätzlichen überbaubaren Flächen entwickelt werden, ist diese Vorgehensweise als vertretbar zu erachten.

In Ergänzung zu den bisherigen Grünordnungsfestsetzungen werden besonders erhaltenswürdige Hecken-, Gehölz- und Baumstrukturen mit einem Erhaltungsgebot in das Planblatt aufgenommen. Diese Elemente sind im Sinne des Biotopverbundes als wichtig zu erachten und daher zu erhalten. Während Baumaßnahmen sind die entsprechend gekennzeichneten Flächen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt. Als wesentlicher maßgeblicher Entscheidungsgrund hierfür ist die Tatsache anzusehen, dass mit der vorliegenden Planung keine neuen überbaubaren Flächen bestimmt werden, sondern lediglich verträgliche Anpassungen innerhalb der bereits überbaubaren Flächen vorgenommen werden.

Im Vorfeld der Planungen wurden in Teilbereichen der überplanten Flächen einzelne Gehölze und Hecken gerodet. Hierfür wurde durch die jeweiligen Eigentümer eine Erlaubnis bei der Fachbehörde am Landratsamt eingeholt und im Vorfeld auch artenschutzrechtliche Belange durch einen Fachgutachter geprüft. Die

erfolgten Rodungen sind somit im Vorfeld bereits zugelassen worden und daher für die vorliegende Änderung des Planungsrechtes nicht von Belang.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im für Verfahren gem. § 13a BauGB relevanten vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt. Eingeflossen sind hierbei auch die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls, welche Grundlage für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB sind.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Auswirkungen, als diese bereits mit dem bestehenden Planungsrecht zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind in Abwägung aller Belange als gering zu erachten. Es erfolgt an dieser Stelle trotzdem nochmals eine Zusammenfassung der Auswirkungen der Planungen.

Schutzgut Boden

Mit der Bebauung der bisher nicht genutzten Fläche erfolgt eine Bodenversiegelung. Die Verfügbarkeit des Schutzguts Boden wird verringert. Durch die Planung wird nun eine Flächenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und der notwendigen Zufahrtsflächen muss von einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 %, ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Und ist bereits mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig. Durch die Änderung ergeben sich hier keine Veränderungen. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies ist bei dem bereits geltenden Planungsrecht durch die getroffenen Festsetzungen erfolgt. Es erfolgt im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die Lage im bestehenden bereits bebauten Siedlungszusammenhang sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld durch die bereits erfolgte Siedlungsnutzung als gering einzustufen. Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Bei gewerblichen Nutzungen ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Die geltenden Vorschriften zum Umgang mit entsprechenden Stoffen sichern hier aber hinreichend einen Ausschluss entsprechender Gefährdungen. Mögliches Löschwasser bei Rettungseinsätzen ist in geeigneten Auffangbereich zu sammeln, damit keine Vertragung in das Grundwasser erfolgt. Hierauf ist bei der Freiflächenplanung zu achten.

Schutzgüter Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch die bereits umgebende Bebauung bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Artenschutzrechtliche Belange sind entsprechend der Ortseinsicht sowie der Erkenntnisse bisheriger artenschutzrechtlicher Gutachten nicht zu erwarten.

Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, welche Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden haben, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Grünordnungsmaßnahmen minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion der privaten Gärten des städtebaulichen Umfeldes.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsflächen innerhalb der überplanten Flächen selbst sowie im Umfeld neben den bestehenden Siedlungsstrukturen durch die bestehenden Gehölzstrukturen sowie die Waldflächen geprägt. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist wo möglich eine wirksame Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Es handelt sich bei den überplanten Fläche um im Wesentlichen bereits für Siedlungsnutzungen bereits genutzte Flächen. Zudem besteht für die gesamtem überplanten Flächen bereits Bauplanungsrecht. Grundsätzlich ist somit eine Umsetzung von Planungen bereits im Bestand umfassend möglich. Dies entbindet die konkreten Vorhabenträger jedoch nicht davon die immer und unabhängig vom Planungsrecht zu

beachtenden Artenschutzbelange gem. Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf die geplanten Baumaßnahmen zu prüfen und zu bewerten. Auf diesen Sachverhalt wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Für den östlichen Teil des Baufensters GE 1 und sowie das Baufenster GE2, welches im Wesentlichen noch nicht für bauliche Nutzungen genutzte Teile des Plangebietes wurden durch einen beauftragten Artenschutzgutachter eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen. Diese liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei. Durch den Artenschutzgutachter wurden keine Sachverhalte festgestellt, welche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Aktuell kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

Um allgemeine Auswirkungen auf die Fauna zu minimieren, wird angeregt, bei den konkreten Vorhabenplanungen folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten sollten Außenbeleuchtungsanlagen als LED-Leuchten mit einer Lichtfarbe < 3000 K ausgeführt werden. Es sind möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und vorrangig nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Beleuchtungen sind im Zeitraum 23.00 bis zur Dämmerung auf das aus Verkehrssicherungsgründen notwendige Minimum auszuschalten oder zu dimmen.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von potenziell im Umfeld vorhandenen Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober auszuschließen.
- Sockel von Einfriedungen sollten im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m unterbrochen werden.
- Empfohlen wird weiterhin, auf großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu verzichten oder die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousie zu minimieren. In geringer Höhe können auch anflughemmende höhere Anpflanzungen angewendet werden.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sollten vermieden werden.
- Neubauten sollten, unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit, mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind. Diese Bauweise ist aus energetischer Sicht sinnvoll, dem Artenschutz muss dann aber an anderer Stelle genüge getan werden.
- Empfohlen wird, Koloniekästen für Sperlinge anzubringen, sowie für weitere gefährdete Arten (wie Mauersegler und Mehlschwalbe) Nistmöglichkeiten anzubieten und künstliche Fledermaushöhlen in die Gebäude zu integrieren.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schelmhecke“ nicht zu erwarten.

Die Planung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestrukturen und des wohnortnahen Arbeitsplatzangebotes in Pleinfeld. Sie berücksichtigt das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung und Weiterentwicklung des Bestandes. Der Markt Pleinfeld erfüllt hiermit auch seine als Unterzentrum im zentralen Orte System vorgesehenen Aufgaben.

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung des Markts Pleinfeld beachtet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt. Als Hintergrund ist in halbtransparenter Darstellung ein Luftbild zur Verdeutlichung der Gesamtlage des Plangebietes hinterlegt. Die notwendigen Sichtdreiecke an der Einmündung der Stichstraße in die Kreisstraße sind abgebildet. Bestehende bauliche Anlagen, deren Rückbau zu erwarten sind, wurden entsprechend gekennzeichnet. Diese Darstellung entbindet aber nicht davon die hierfür maßgeblichen bauordnungsrechtlichen Verfahrensschritte zu beachten. Ebenfalls dargestellt sind die bestehenden Baumfallzonen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 7 der Begründung wird verwiesen.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Pleinfeld, Marktplatz 1, 91785 Pleinfeld eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Pleinfeld (www.pleinfeld.de) eingesehen oder unter Tel. 09144 – 92 00 - 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Schelmhecke“ in der Fassung vom 27.07.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch IVL - Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie, H. Schott und Partner, Landschaftsökologen, Hemhofen. Bericht aus dem März 2023

Aufgestellt: Heilsbronn, den 25.05.2023
Zuletzt geändert am 27.07.2023

Pleinfeld, den2023

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Pleinfeld
Stefan Frühwald
Erster Bürgermeister