Gemeinde Großhabersdorf
Landkreis Fürth

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“

Begründung zum Bebauungsplan

F E R T I G U N G

Auftraggeber:	**Gemeinde Großhaberdorf** **Landkreis Fürth**
Auftragnehmer:	Arbeitsgemeinschaft Stadt & Land Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Stadtplaner ByAK, SRL Krassolzheim 39, 91484 Sugenheim Tel: 09165 95 98 31, mobil: 0160 700 19 17
Stand der Planung:	13.02.2025

.....
1. Bürgermeister Herr Zehmeister
Gemeinde Großhabersdorf

.....
Matthias Rühl, Dipl.-Ing. (TU)
Stadtplaner ByAK, SRL

Gemeinde Großhabersdorf

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“ mit integriertem Grünordnungsplan

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Stand Fertigung 13.02.2024

1. Anlass der 1. Änderung, Sachverhaltsdarstellung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durch zwei Bauwünsche von Privaten veranlasst:

1. Der Eigentümer der Flurnummer 960/25 und 960/18 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 hat die südlich angrenzende Gewerbefläche im Bebauungsplan Nr. 40 erworben und möchte nun das neue, größere Grundstück baulich nutzen. Dem stehen Festsetzungen im Bebauungsplan 11 entgegen.

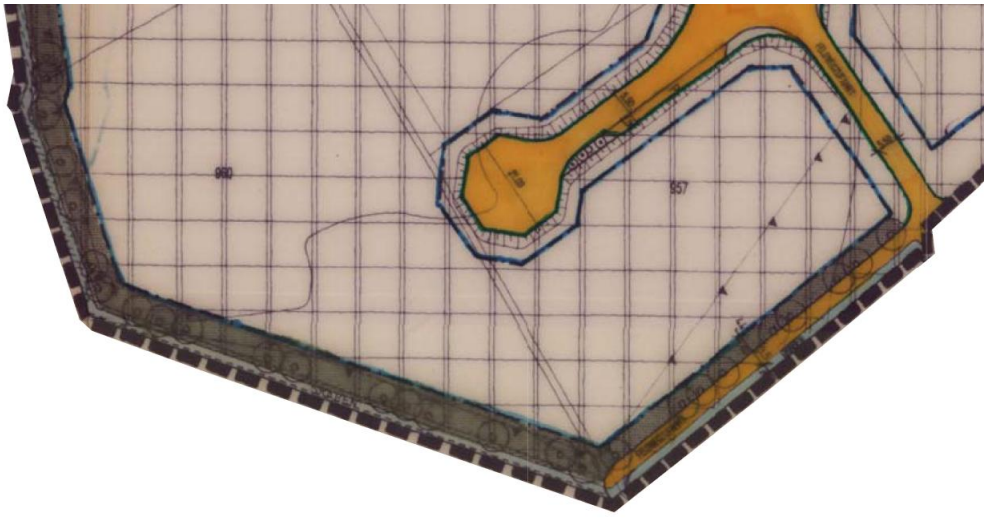


Abb. 1 Änd.: Auszug aus dem Planteil des BPL 11, unmaßstäblich

Dort ist eine Eingrünung festgesetzt und die Baugrenzen verlaufen entsprechend parallel zu den damaligen Grenzen. Sie sind logischerweise nicht mit den Baugrenzen im BPL Nr. 40 verbunden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 war diese Zusammenlegung zwar beabsichtigt (aus dem Grundstückszuschnitt und der Grabenverlegung ersichtlich), konnte aber aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden.

Nun sind im Rahmen der vorliegenden Änderung die Verlegung der im BPL 11 festgesetzten Eingrünung nach Westen und die Verbindung der Baugrenzen geplant. Die Baugrenzen im BPL 11 sind mit einem Abstand von 5 m von der Erschließungsstraße festgesetzt worden. Um das Gewerbegrundstück besser ausnutzen zu können („Flächen sparen“, LEP 3.1.) wird im Änderungsbereich die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße erweitert.

Der Änderungsplan erstreckt sich auf den Geltungsbereich des BPL 11 und verdrängt somit die Festsetzungen des BPL 11.

2. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 40 benötigt das im BPL 11a ansässige Unternehmen eine weitere Zufahrt von der Kreisstraße, die aber als direkte Zufahrt nicht genehmigungsfähig wäre. Daher wird eine Grundstückszufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche (Wendehammer) an der Zufahrt zum Bauhof der Gemeinde vorgesehen.

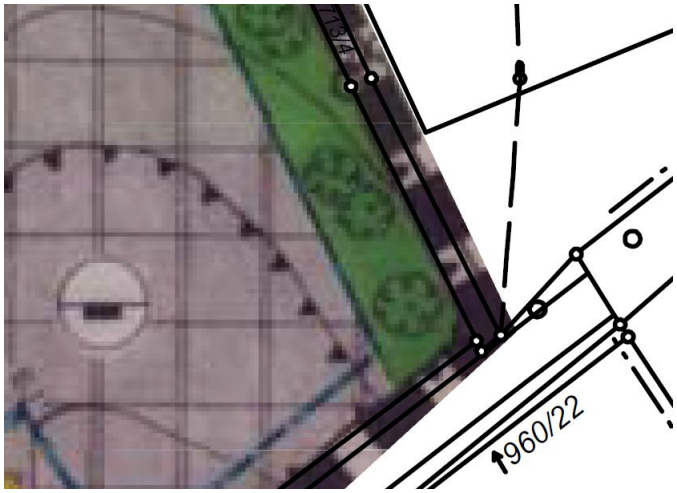


Abb. 2 Änd: Ausschnitt aus dem BPL 11a mit Darstellung Eingrünung unmaßstäblich

Auch im BPL 11a ist entlang der Grenze eine Eingrünung festgesetzt, die verlegt werden muss. Der BPL 40 wird daher erweitert und verdrängt die Festsetzungen im BPL 11a.
Die neu hinzugekommene Gewerbefläche, die die Eingrünung „verdrängt“, wird in grauer Farbe, wie im Ursprungsplan, dargestellt.

1. Planungsanlass, Ziele der Planung

Die Gemeinde Großhabersdorf beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet „Am Galgenbuck“ nach Süden hin zu erweitern, um weitere Betriebe anzusiedeln. Es besteht eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Dabei sind eher kleine und mittelgroße Grundstücke gefragt.

Zusätzlich soll der Bauhof, der sich derzeit in sehr beengten Verhältnissen an der „Fernabrünster Straße“, Kreisstraße FÜ 20, südöstlich der Staatsstraße 2246 befindet, ausgelagert und erweitert werden. Dazu soll eine nicht mehr benötigte Sportplatzfläche an der Kreisstraße zu einer „Baufläche für Gemeinbedarf“ entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan wird aufgestellt (Nr. 40, „Erweiterung Gewerbegebiet Am Galgenbuck“). Die Planungsbereiche liegen einige hundert Meter auseinander, so dass die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes sich nicht berühren.

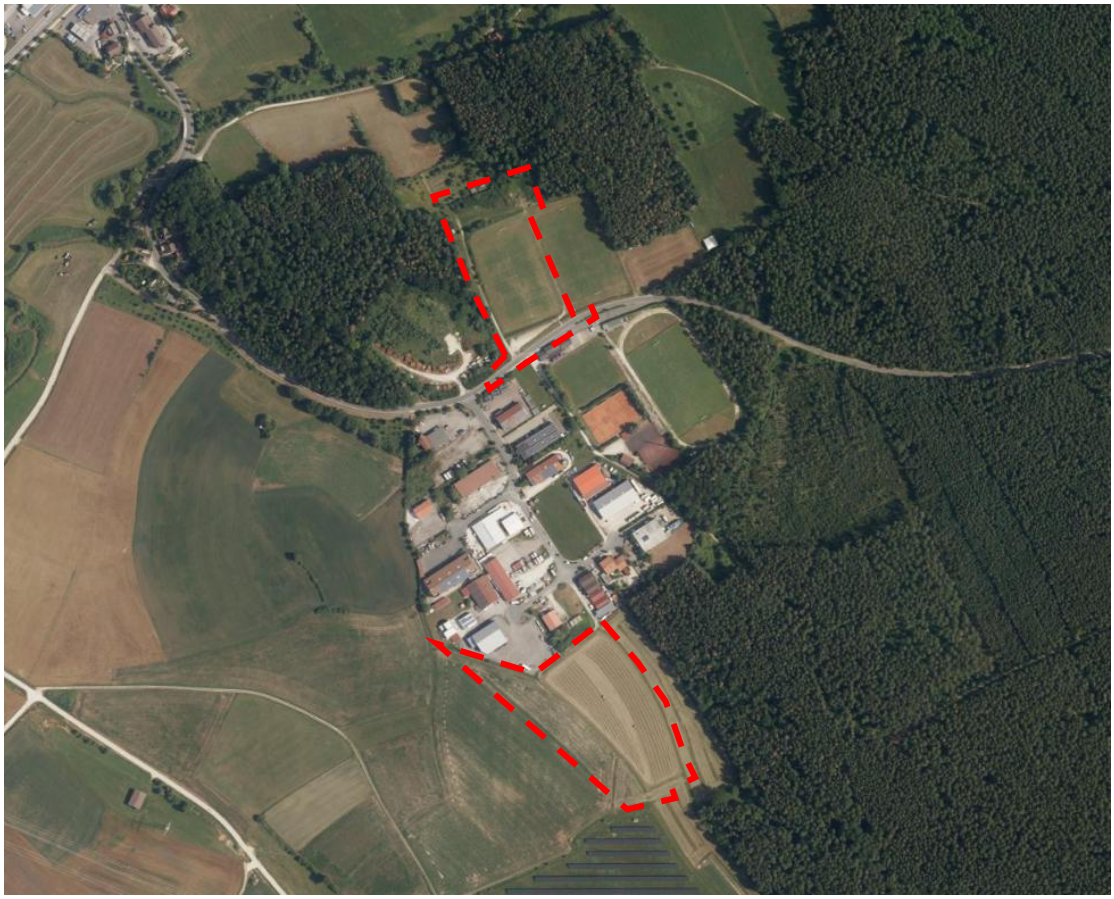


Abb. 1: Lage der Planungsgebiete (rot gestrichelt umrahmt)
Luftbildaufnahme aus Bayernatlas, Zugriff Juli 2020, ohne Maßstab

2. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, mögliche Planungsrestriktionen, Vorgaben aus dem Regionalplan, Bedarfsnachweis

2.1. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Lage der Planungsgebiete mit roten Kreisen markiert, Quelle: Unterlagen der Gemeinde, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großhabersdorf wurde in den 1970er Jahren erstellt und danach mehrfach geändert. Auf dem Planauszug (siehe Abb. 2) sind Aufkleber mit durchgeführten Änderungen ersichtlich.
Im wirksamen FNP sind beide Planungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Derzeit läuft die Fortschreibung des Gesamtplans. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerwerkstatt hat im April 2018 stattgefunden. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung wird im Lauf des Jahres 2023 ins Verfahren gehen. Der FNP wurde daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 geändert (21. Änderung). Diese Änderung ist inzwischen rechtswirksam.

Nördlicher Bereich, geplante Gemeinbedarfsfläche:
Auf der Fläche des nördlichen Bereichs hat sich ein Sportplatz etabliert. In dessen Randbereichen hat sich eine buschartige Vegetation entwickelt. Westlich des jetzigen Sportfeldes befindet sich bereits ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan 11a). Nordwestlich und nordöstlich grenzt Wald an. Östlich des bestehenden Spielfeldes befindet sich ein weiteres Spielfeld.

Die Kreisstraße FÜ 20 von Großhabersdorf über Fernabrünst und Clarsbach nach Roßtal verläuft direkt südlich des Planungsbereichs.

Der Bereich Nord ist gut in die umgebende Landschaft integriert und teils von Wald umgeben.

Südlicher Planungsbereich, geplantes Gewerbegebiet:
Das geplante Gewerbegebiet schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Am Galgenbuck“ an. Weiter im Süden wurde ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für einen Solarpark ausgewiesen. Das Sondergebiet grenzt in einem Teilbereich direkt an das geplante Gewerbegebiet an.

Zum östlich liegenden Wald ist eine Wiesenfläche vorhanden. Westlich grenzt die freie Landschaft an. Diese Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der vorhandenen Kuppenlage ist das geplante Gewerbegebiet von Schwaighausen aus sichtbar.

2.2. Mögliche Planungsrestriktionen (Quelle Bayernatlas)

Denkmaldaten:
Nicht weit in östlicher Richtung entfernt befinden sich mehrere Begräbnisplätze „vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Urnenfelder- und der Hallstattzeit in Grabhügeln.“ Die beiden geplanten Gebiete sind ausreichend weit entfernt, so dass es nicht zu Konflikten kommt. Eine geomagnetische Untersuchung liegt vor. Unter Beteiligung des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege wurde auch eine Grabung durchgeführt. Es gab keine Funde.

Schutzgebiete Naturschutz:
Es befinden sich keine Schutzgebiete in der Nähe der beiden Planungsbereiche.
Kartierte Biotope sind meist weit entfernt. Lediglich im Norden des Planungsbereichs für den Bauhof (Gemeinbedarfsfläche) befindet sich ein kleinflächiges Biotop „Schlehenhecken südlich der Friedrichsmühle“, Nr. 6530-0180-001. Die Grünordnungsplanung reagiert auf diese Fläche.

Schutzgebiete Umwelt:
Es sind keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Fließgewässer sind nicht vorhanden. Hohe Grundwasserstände sind nicht bekannt.
In der südlichen Fläche, geplantes Gewerbegebiet, verläuft ein zeitweise wasserführender Graben, der in die Planung integriert wurde.

Naturgefahren:
Aufgrund der Höhenlage sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Die Hochwassergefahrenflächen der Bibert sind vom nächstliegenden, nördlichen Bereich rund 190 m entfernt.

Sonstiges:
Das Tal der Bibert ist als Regionaler Grünzug im Regionalplan (Karte Landschaft und Erholung) dargestellt.

2.3. Vorgaben aus dem Regionalplan Region Nürnberg (7)

Großhabersdorf ist als Grundzentrum definiert (s. 2.2.1. Raumstruktur, Stand Entwurf 23.09.2019).

Die Wirtschaft in der Region soll weiterentwickelt werden. In der Begründung zu Punkt 1.3 wird der Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe erwähnt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen soll „im Mittelpunkt aller Bemühungen stehen."

Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll hinsichtlich der Gewerbegebietsentwicklung diese polyzentrale Struktur gestärkt werden. Die Planung kommt in erster Linie kleinen und mittleren Betrieben aus dem Ort oder der unmittelbar benachbarten Region zugute, da die Grundstücksstruktur mit der mittigen Erschließungsachse für größere Betriebe keine Ansiedlungsmöglichkeit ergibt.

Es sind durch die Planung keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

2.4. Bedarfsnachweis, Alternativenprüfung:

2.4.1 Bedarf an Gewerbeflächen

Die Gemeinde Großhabersdorf hat Nachfragen nach Gewerbeflächen von ortsansässigen Betrieben und von Nachfragen aus der Region.

Nachfragen von ortsansässigen Betrieben:
Es gibt einen Auslagerungsbedarf vorhandener beengter Betriebe aus dem Ortskern. Dies würde das Potenzial der Innenentwicklung für Wohnen und kleingewerbliche Nutzung sowie Versorgung im Ortskern stärken.
Betriebe im sonstigen Gemeindegebiet haben ebenfalls Erweiterungsbedarf bzw. sind nach der Gründung am alten Standort gewachsen und können nicht mehr in einem Misch- oder Dorfgebiet bleiben, da sie Verkehr und Emissionen verursachen.

Es liegen konkrete Anfragen von mehreren Baugeschäften in der Größenordnung von jeweils 3.000 bis 3.500 m² Grundstücksfläche vor. Baugeschäfte sind in dieser Größe in Dorf- oder Mischgebieten fehl am Platz.
Hinzu kommen größere Handwerksbetriebe, die ebenfalls mit dem Bau zu tun haben. Damit werden auch Lagerplätze benötigt, so dass im Durchschnitt rund 2.500 bis 3.500 m² Grundstücksfläche benötigt werden.

Die Anfragen summieren sich auf rund 1,75 Hektar. Es darf davon ausgegangen werden, dass diese Firmen kein Interesse an einer Verlagerung in andere Kommunen haben, da sonst der Weg zur Arbeit unnötig lang würde und sie Gefahr laufen Fachpersonal wegen längerer Fahrwege und Fahrzeiten zu verlieren.

Nachfragen aus der Region
Dies betrifft teils Dienstleister, teils verarbeitendes Gewerbe, auch kleinere Produktionsfirmen, Servicebetriebe und Büros. Unter anderem gibt es den Erweiterungsbedarf eines bestehenden Betriebes direkt im Gewerbegebiet „Am Galgenbuck“.

Der Flächenbedarf liegt bei ca. 1.000 bis 2.000 m² Grundstücksfläche je Betrieb.

Die Gemeinde möchte Gewerbebetriebe bevorzugt nahe an den Staatsstraßen 2245 und 2246 ansiedeln bzw. im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Galgenbuck“, um Fahrten durch bewohntes Gebiet gering zu halten.

Vorgaben der Landesplanung
Die Regierung von Mittelfranken hat in ihrer Stellungnahme vom 17.02.2021 gefordert, dass ein Bedarfsnachweis mit Alternativenprüfung nach den Vorgaben der Bayerischen Landesplanung, Auslegungshilfe vom 07.01.2020, erstellt wird.

Die Landesplanung hat zahlreiche Festlegungen zum Flächen schonen und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Es bedarf daher vor einer Neuausweisung von Flächen einer Bedarfsprüfung, die in der Abwägung mit anderen Belangen eine Inanspruchnahme von Flächen rechtfertigt.
Das landesplanerische Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, legt fest, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden.

2.4.2. Potenziale der Innenentwicklung

a) Flächen im FNP, für die kein B-Plan besteht:
Die Gemeinde Großhabersdorf hat bereits 2018 mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes begonnen. Aufgrund krankheitsbedingter Ausfälle ist der Vorentwurf noch nicht im Planungsverfahren gewesen. Die Analyse des Bestands zeigt jedoch, dass es im gesamten Gemeindegebiet keine für eine Gewerbenutzung geeignete Fläche ausserhalb von Bebauungsplänen gibt. Eine frühere gewerbliche Nutzung (inzwischen aufgegeben) am westlichen Ende der Oberen Bachstraße ist mittlerweile als Wohngebiet überplant.
Kleinere Flächen, z.B. ehemalige landwirtschaftliche Betriebe liegen in den Ortsteilen. Oft ist Wohnnutzung benachbart, was zu Immissionsschutzprobleme führen würde. Zudem soll die gewerbliche Entwicklung bevorzugt in der Nähe des Hauptortes Großhabersdorf stattfinden.

b) Unbebaute Flächen, für die Baurecht (für gewerbliche Nutzung) besteht, sind im benachbarten Gewerbegebiet „Am Galgenbuck“ zwar vereinzelt vorhanden (z.B. Fl.-Nrn. 960/5; 960/10), stehen aber dem Markt nicht zur Verfügung, da sie bereits von ortsansässigen Firmen für Erweiterungen oder Aussiedlungen erworben sind.

Die Flächen des Bebauungsplanes 11a werden von einem überregional tätigen Tiefbauunternehmen für die Lagerung von großen Baumaschinen und Baumaterialien genutzt und stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

c) Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:
Weitere, verkehrsgünstig erreichbare Flächen für eine gewerbliche Nutzung sind im Innenbereich nicht vorhanden oder sie sind zu klein oder ungünstig zugeschnitten (z.B. Fl.-Nr. 7/6). Auch sind andere, schützenswerte Nutzungen, z.B. Wohnnutzung, benachbart, so dass lärm- und verkehrsintensive Nutzungen, wie sie von Gewerbebetrieben ausgehen, nicht direkt anschließend realisiert werden können.

Erschwerend ist die topografische Lage von Großhabersdorf in einem Talkessel und am Rand des Bibertgrundes (Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiete etc.).

d) Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:
Diese sind zwar vereinzelt vorhanden, aber in einer ländlichen Gemeinde nicht in Größenordnungen, die eine gewerbliche Nutzung erlauben.

e) Nachverdichtung bebauter Flächen:
Diese sind nicht vorhanden. Im bestehenden Gewerbegebiet haben die vorhandenen Betriebe ihre Grundstücke in hohem Maß überbaut, so dass eine Nachverdichtung nur dann in Frage käme, wenn ein Firmenwechsel anstünde. Auch dann kann aber keine großflächige Nachverdichtung, allenfalls eine punktuelle Nachverdichtung stattfinden.

In den Ortsteilen stehen vergleichbare Flächen ebenfalls nicht zur Verfügung. Zudem ist eine mit dem Hauptort Großhabersdorf vergleichbare Verkehrsanbindung nicht gegeben. Aus Sicht der Ortsplanung sollte die Gewerbeentwicklung bevorzugt im Hauptort der Gemeinde stattfinden.

Ergebnis zu 2.4.2:
Potenziale der Innenentwicklung sind nicht vorhanden oder nicht verfügbar.

2.4.3. Eckdaten der gemeindlichen Entwicklung:

Bevölkerungsstand (vgl. Statistik kommunal, Bay. Landesamt für Statistik, Daten 2020):
Die Einwohnerzahl von Großhabersdorf beträgt am 31.12.2019 4.243 Einwohner. Sie ging ab 2010 von 4.219 Einwohner zurück auf knapp über 4.000 Einwohner im Jahr 2014 und stieg dann aufgrund neuer Baugebiete wieder auf den genannten Wert von 4.243 Einwohner. Der langfristige Trend ist positiv. Seit mehreren Jahren ist eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum feststellbar. Dies ist noch nicht in der amtlichen Statistik enthalten. Damit verbunden ist auch eine Nachfrage nach Arbeitsplätzen. Die Zahl der Zugezogenen übertrifft aber seit dem Jahr 2000 die Zahl der Fortgezogenen. Der Trend verstärkt sich derzeit.

Im Demografiespiegel des BayStLA bis 2033 ist die Gemeinde Großhabersdorf als Wachstumsgemeinde dargestellt, Wachstum 2,5% bis unter 7,5%. Es ist im Vergleich zum Jahr 2019 ein Wachstum der Bevölkerung von 4.243 Einwohner auf 4420 Einwohner im Jahr 2033 prognostiziert. In diesem Zeitraum ist ein Rückgang des Anteils der erwerbstätigen Bevölkerung (18 bis unter 65 Jahre) von rund 8% prognostiziert. Die Gemeinde will durch Aktivierung von Wohnbauflächen und durch Neuausweisung von Gewerbeflächen aktiv diesem Trend entgegenwirken, da selbst die Erledigung von Pflichtaufgaben der Kommune bei sinkenden Steuereinnahmen schwierig würde.

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen verläuft wellenförmig. Sie steigen seit 2018 leicht an.
In Großhabersdorf selbst gibt es zwar Arbeitsplätze, der Anteil der Auspendler ist jedoch dreimal höher. Arbeitsplätze am Wohnort würden die Zahl der Auspendler verringern und die Umweltbelastung durch Verkehr vermindern.

Durch zunehmende Tätigkeiten im „home office“ werden bei guter digitaler Ausstattung Arbeitsplätze zu Hause oder in Wohnortnähe (auch „co-working spaces“) interessanter. Die Gemeinde stellt mit der vorliegenden Planung Flächen auch für diese Nutzungen zur Verfügung. Dies stärkt den ländlichen Raum.

2.4.4. Planungsalternativen innerhalb des Gewerbegebietes:

Für das geplante Gewerbegebiet wurden unterschiedliche Größen der Gewerbeflächen und andere innere Erschließungsvarianten diskutiert. Unter anderem wurde eine Ringstraße als innere Erschließung diskutiert. Dies wurde jedoch verworfen, da sich zu kleine Gewerbegrundstücke ergeben hätten und zu viel Fläche für Verkehrsanlagen verloren gegangen wäre.
Kleinbetriebe sollen in den gemischten Bauflächen der Ortskerne verbleiben oder angesiedelt werden.

2.4.5. Mögliches Interkommunales Gewerbegebiet

Im Einflussbereich der Gemeinde Großhabersdorf sind keine derartigen Planungen bekannt. Vielmehr wird auf das regionalplanerische Ziel der Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze verwiesen, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird. Ein weit entferntes interkommunales Gebiet würde dem Ziel zumindest teilweise widersprechen.

3. Planungserfordernis, Zusammenfassung Punkt 2.4.:

Die Gemeinde Großhabersdorf hat kaum Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen, hat aber zahlreiche konkrete Nachfragen nach Gewerbegrundstücken. Das deckt sich mit Erkenntnissen aus anderen Gemeinden im Landkreis.

Zwar gibt es einige unbebaute oder nur gering genutzte Grundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet „Am Galgenbuck“, allerdings stehen diese dem freien Markt nicht zur Verfügung, da sie sich in Privatbesitz befinden.

Die Gemeinde hat im Gemeindegebiet verschiedene Standorte hinsichtlich der Möglichkeiten für den Bauhof und für Gewerbeflächen geprüft, aber keine Standortalternativen gefunden.

Für den Bauhof fiel die Wahl auf den nicht mehr benötigten Sportplatz, wodurch eine bereits genutzte Fläche sinnvoll nachgenutzt werden kann.

Letztendlich fiel beim Gewerbegebiet die Wahl auf die jetzt überplante Fläche, da auch bestehende Betriebe erweitern und umstrukturieren möchten.

Durch den Ausschluss des Einzelhandels wird es keine Konflikte mit den Nachbargemeinden geben. Eine Einschränkung für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs oder des Innenstadtbedarfs erscheint nicht erforderlich. Geschäfte im Ortskern, die über Laufkundschaft verfügen werden ihren Laden nicht ins Gewerbegebiet verlagern. Ein mit einem Stadtkern vergleichbares Innenstadtsortiment (z.B. Uhren, Schmuck, Buchhandel) ist in Großhabersdorf nicht vorhanden.

Seitens der Höheren Landesplanung wurde im Zuge des Planungsverfahrens auf die Rechtsprechung des BayVGH zum wirksamen Ausschluss von landesplanerisch unzulässigen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben aufmerksam gemacht. Gegebenenfalls sollten Einschränkungen für Sortimente des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs ergänzt werden.

Hierzu ist festzustellen, dass sich die Flächen im bereits jetzt als GE-Gebiet festgesetzten Gebiet weit abseits von verkehrsintensiven Straßen befinden. Zudem ist das bestehende Gebiet weitgehend bebaut und die „Restflächen“ erlauben aufgrund der geringen Größe keine größeren Einzelhandelsbetriebe. Im neu beplanten Gebiet, das noch weiter von der Haupterschließungsstraße entfernt ist, wurden Einzelhandelsbetriebe über 200 m² bereits ausgeschlossen. Somit besteht keine Gefahr der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration, so dass weitere begrenzende Festsetzungen unnötig sind.

4. Wahl des Planungsverfahrens der 1. Änderung, Geltungsbereiche

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf ist seit dem 01.03.1979 wirksam. Ein Landschaftsplan ist nicht integriert. Im Lauf der Jahre ist der Flächennutzungsplan mehrfach geändert worden. Er befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Allerdings ist diese Gesamtfortschreibung noch nicht so weit vorangeschritten, dass sie ein separates Änderungsverfahren ersetzen könnte.

Für die Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes und die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof war die parallele Änderung (Nr. 21) des Flächennutzungs- und die Aufstellung eines Landschaftsplans (FNP/LP) erforderlich. Dies ist – wie bereits erwähnt – bereits rechtswirksam.

Für das Verfahren der 1. Änderung wird aufgrund der geringfügigen Änderungen das vereinfachte Planungsverfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.
Eine interkommunale Abstimmung zur 1. Änderung ist nicht erforderlich.

Nördlicher Geltungsbereich, geplante Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof):
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 716/2; 716/3; sowie Teilflächen aus den Flurnummern 960/29 (Kreisstraße); 727/2 und 727/4, alle Gemarkung Großhabersdorf. Da seitens des Staatlichen Bauamtes eine Linksabbiegespur in die Baufläche für Gemeinbedarf gefordert wurde, ist eine kleine Teilfläche aus der Flurnummer 717 (Bereich BPL 11a) aus technischen Gründen in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Eine Änderung des B-Plans Nr. 11a wird nicht erforderlich. Die neue Nutzungsfestsetzung „verdrängt“ die Festsetzung im B-Plan Nr. 11a. Im Rahmend der 1. Änderung des BPL Nr. 40 wird eine weitere Teilfläche aus Fl.-Nr. 717 in einer Größe von rund 200 m² in den Geltungsbereich des BPL 40 übernommen und die Festsetzung „Eingrünung“ verdrängt.

Südlicher Geltungsbereich, geplantes Gewerbegebiet:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 955; 956; 960/15, 960/25 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 960/17 (bestehendes Gewerbegrundstück); 960/18; 960/20 (Graben); 961; 961/2 (Feldweg) südöstlich im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen, alle Gemarkung Großhabersdorf. Im Rahmen der 1. Änderung des BPL Nr. 40 wird die Fl.-Nr. 960/25 in einer Größe von rund 2825 m² in den Geltungsbereich des BPL 40 übernommen und die randliche Festsetzung „Eingrünung“ verdrängt.

5. Planung

5.1. Geplante bauliche Nutzung (Art der Nutzung), ausgeschlossene Nutzungen

5.1.1. Teilfläche Nord:

Es wird „Baufläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Nutzungsfestlegung „Bauhof“ ist ebenfalls festgesetzt.

Im vorderen Bereich zur Kreisstraße hin wird ein Parkplatz für die Beschäftigten des Bauhofs festgesetzt. Der Entwurf enthält nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt nun eine Linksabbiegespur von der Kreisstraße in das Baugebiet.

Abweichend zum Entwurf vom Februar 2022 wurde die öffentliche Verkehrsfläche nach Westen bis zum Feldweg erweitert, so dass die Gewerbefläche des Bebauungsplans Nr. 11a auch über die neue Zufahrt zum geplanten Bauhof angebunden werden kann. Im Änderungsplan (1. Änderung) ist der Geltungsbereich von BPL 40 in den BPL 11a erweitert worden. Dort wird „Gewerbegebiet“ (GE, Gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt. Die vorher dort 10 m breite Eingrünung wird auf einer Länge von 20 (gesamt 200 m²) durch das GE ersetzt. Die Randeingrünung wird der Ökoausgleichsfläche AE 3 im südlichen Geltungsbereich zugeschlagen. Damit erhöht sich die Wertigkeit der breiter werdenden Ökoausgleichsfläche.

5.2.2. Teilfläche Süd:

Es wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit einer größeren Nettoverkaufsfläche über 200 m² (vgl. Festsetzungen III.1. und III.2.) sowie Tankstellen, da sie erheblichen zusätzlichen Verkehr in ein nicht dafür vorgesehenes Gebiet leiten würden. Tankstellen werden ebenfalls deswegen ausgeschlossen, da kein zusätzlicher Verkehr in die von der Kreisstraße abgelegene Erschließungsstraße hineingezogen werden soll. Im Hauptort Großhabersdorf ist bereits eine Tankstelle an der Bahnhofstraße vorhanden. Es besteht kein weiterer Bedarf. Ladepunkte für E-Fahrzeuge fallen nicht unter diese Definition.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO (Vergnügungsstätten jeglicher Art) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sie würden dem Charakter des bestehenden umgebenden Gebietes, wie auch dem Charakter des geplanten Gebietes abträglich sein.

Das Gewerbegebiet dient vornehmlich der Unterbringung kleinerer und mittlerer Betriebe, so dass üblicherweise der Betriebsinhaber am Ort des Betriebes wohnt. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass unter bestimmten Umständen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO) zulässig sind (siehe Festsetzung Nr. III.3.).

Ein verkapptes Wohngebiet soll aber nicht entstehen, daher muss die Wohnung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Es ist zudem höchstens 1 Wohnung bis 120 m² für die vorgenannten Personen zulässig.

Über eine Schallimmissionsberechnung wurde die Gesamtsituation im Gebiet und der Umgebung geprüft (Schallimmissionsberechnung Büro Sorge, Bericht Nr. 15908.1 vom 07.11.2022). Maßnahmen zum Schallschutz wurden festgesetzt (vgl. Punkt 8 dieser Begründung).

Im Rahmen der 1. Änderung des BPL Nr. 40 wird das Grundstück Fl.-Nr. 960/25 in den Geltungsbereich des BPL 40 übernommen und damit die Festsetzung der Eingrünung verdrängt. Die im BPL 11 festgesetzte südwestliche Randeingrünung ist weder bemaßt noch in der damals üblich „dürftigen“ Begründung erläutert. Es wird angenommen, dass sie etwa 7,5 m breit festgesetzt wurde. Da sie auf rund 80 m Länge durch Gewerbegebiet (GE, gemäß § 8 BauNVO) verdrängt wird, ist eine Fläche von rund 600 m² auszugleichen.

Auch eine kleine Teilfläche aus Fl.-Nr. 960/18 wird einbezogen.

Gleichzeitig werden die Baugrenzen des BPL 40 mit denen im benachbarten BPL 11 verbunden (siehe Plandarstellung über den Geltungsbereich hinaus).

Die nach Südwesten orientierte 10 m breite Randeingrünung, die gleichzeitig auch als ökologische Ausgleichsfläche AE3 festgesetzt ist, wird um zwei Flächen erweitert (TF 1 neu 83 m² und 601 m², gesamt 684 m²). Zusätzlich wird der Grünzug innerhalb des BPL 40, Teil Süd um 3 m, entspricht rund 121 m², in das Grundstück Fl.-Nr. 960/18 hinein verbreitert (TF3 neu), um den Verlust an Randeingrünung auszugleichen.

Es werden also innerhalb des Südteils des Bebauungsplans 40 rund 805 m² Grünflächen (684 m² + 121 m²) neu geschaffen.

Das ergibt einen kleinen Überschuss an Grünfläche von 5 m², der darüber hinaus positiv zu bewerten ist, da die Teilflächen TF1 und TF2 neu zur ökologischen Ausgleichsfläche aufgewertet werden und nicht „nur“ Ortsrandeingrünung darstellen. Die Wertigkeit dieser Fläche nimmt dadurch zu, so dass auch ein qualitativer Überschuss vorhanden ist.

Die Gewerbeflächen bleiben nahezu gleich. Sie nehmen minimal um 35 m² zu. Dies wirkt sich in der Flächenbilanz nicht aus.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, maximale Gebäudehöhen, mehrgeschossiges Bauen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 16 Abs. 2 Punkt 1 BauNVO im gesamten Planungsbereich mit dem höchsten Orientierungswert der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 festgesetzt (siehe § 17 Abs. 1 BauNVO Tabellenwerte), um die Grundstücke bestmöglich ausnutzen zu können (Verringerung Flächenverbrauch).

Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Vielmehr wird in beiden Planungsbereichen eine maximale Höhe (gem. § 16 Abs. 1 Punkt 4 BauNVO) festgesetzt. Die Höhen sind gestaffelt.

Bei einem Bauhof (Gemeinbedarfsfläche) wird eine maximale Höhe von 8m ausreichen.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Damit wird eine mehrgeschossige Bauweise ermöglicht.

Im Gewerbebau sind Geschosse nicht eindeutig definierbar. Dennoch ist im Bereich östlich der Erschließungsstraße auch zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe eine Mindest- und Höchstanzahl von Geschossen festgesetzt. Ziel der Planung ist es, in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe auf der Ostseite mehrgeschossige Gebäude nicht nur zuzulassen, sondern zwingend vorzuschreiben, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Somit werden in einem Teilbereich des Gewerbegebietes vorrangig Bürogebäude oder Gebäude mit Montagehalle im Erdgeschoß und darüberliegenden Büroräumen errichtet werden.
Die zur Verfügung stehende Gewerbefläche wird dadurch vergrößert. Die Art der Betriebe wird diversifiziert.
Im westlichen Bereich wird keine Mindest- oder Höchstanzahl von Geschossen festgesetzt. Für diesen Bereich gilt lediglich – wie vorher beschrieben – eine maximale Gebäudehöhe.

Das geplante Gewerbegebiet ist von begrünten Flächen weitgehend umschlossen und wird zudem noch im Südwesten neu eingegrünt, so dass die hohe Baudichte kompensiert wird. Wie bereits geschildert, soll kein verkapptes Wohngebiet entstehen.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe in Bezug auf die angrenzende, nächstgelegene Erschließungsstraße, festgelegt (siehe Festsetzungen Nrn. III.6. und III.7.). Die Gebäude sollen sich möglichst am bestehenden Gelände orientieren, daher wird auf Festsetzungen zu Abgrabungen oder Aufschüttungen verzichtet.

Die Dachneigung bemisst sich in beiden Gebieten von 0° bis maximal 15°, was bei einer Gesamthöhe von bis zu 12 m viele Bauformen ermöglicht. Die Dachformen sollen grundsätzlich frei bleiben.

5.3. Bauweise, Baugrenzen, Grenzabstände

Die Baugrenzen sind liberal festgesetzt und umfassen größtenteils das gesamte Grundstück, um die Flächen möglichst gut ausnützen zu können. Da eher kleinere Grundstücke benötigt werden, wurde die Baugrenze im Gewerbegebiet (südlicher Teil) auf 1,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Randeingrünungen festgesetzt. Im Südosten, zum Solarfeld hin, wurde der Abstand auf 3,0 m erhöht (vorher 1,5m), damit eine mögliche Verschattung im Hochsommer verringert ist.

Die Baugrenze bei den Fl.-Nrn. 960/25 und 960/18 wurde den Anforderungen an eine gute Ausnutzung von Gewerbeflächen angepasst. Sie verläuft entlang der südwestlichen Grenze im Abstand von 1,5 m zur Ökoausgleichsfläche, zum nordwestlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 960 im Abstand von 3 m wie sonst weitgehend üblich, und bindet dann wieder bei Fl.-Nr. 960/18 auf den im BPL 11 festgesetzten Anstand von 5 m zur Erschließungsstraße an. Zur südöstlich erweiterten Grünfläche hin beträgt der Abstand der Baugrenze 1 m bzw. 1,5m im südwestlichen Bereich.

Es gilt in beiden Bereichen die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO, d.h. die Errichtung von Gebäuden bis maximal 50 m Länge mit Grenzabstand. Die Länge von 50 m reicht aus, da die Bautiefe der Grundstücke kaum mehr als 60 m beträgt.

Die Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten (vgl. Festsetzung III.12.).

5.4. Sonstige Festsetzungen und Regelungen

Die textlichen Festsetzungen enthalten einige gestalterische Regelungen zur Integration der geplanten Baukörper in das Umfeld (z.B. Werbeanlagen, Gliederung der Fassaden, Fassadenfarben), vgl. textliche Festsetzungen Nrn. 8 und 9). Diese Fassadengliederung kann auch mittels Begrünung z.B. mit Rankhilfen, erfolgen.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

Teilfläche Nord:

Das Baugrundstück für Gemeinbedarf, Bauhof, ist über eine Zufahrt neben dem Parkplatz direkt an die Kreisstraße FÜ 20 angeschlossen. Bereits im Vorfeld fanden Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt (StBA) zur Gestaltung der Anbindung einschließl. der erforderlichen Sichtdreiecke statt. Die Vorgaben wurden in den Entwurf übernommen. Die in der Stellungnahme des StBA vom 19.04.2022 geäußerten Auflagen wurden in den Bebauungsplan übernommen, insbesondere die Planung einer Linksabbiegespur von der Kreisstraße aus. Damit wird die bestehende Erschließung über Fl.-Nr. 713/4 aufgelassen und es ergibt sich eine neue Anbindung der hinterliegenden Grundstücke, die über die neue Erschließungsstraße erschlossen werden.

Die neue Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie verfügt über einen Wendekreis von 21m gem. Bild 58 der RASt06, wobei angemerkt werden muss, dass der Flächenverbrauch für solche Wendeanlagen, die für Müllfahrzeuge gefordert werden, enorm ist und den heutigen Anforderungen an Flächen sparen und Verringerung von Baukosten nicht ansatzweise entspricht. Mit Rückfahrkameras und Parksensoren ausgestattete Müllfahrzeuge können auf deutlich kleineren Anlagen wenden.

Das StBA hat für die Errichtung u.a. von Stellplätzen eine Ausnahmegenehmigung für die Bauverbotszone (BVZ) in Aussicht gestellt. Diese würde von 15 m auf 7 m reduziert. Im Plan ist die in Aussicht gestellte BVZ übernommen worden. Alle Parkplätze befinden sich ausserhalb der 7 m BVZ.

Für die in der o.g. Stellungnahme geforderten Nachweise wird vom Büro Team Schwarzott eine Fachplanung erstellt, dessen Entwurfsfassung in den B-Plan übernommen wurde. Sie ist Grundlage für eine noch abzuschließende Vereinbarung zwischen dem StBA und der Gemeinde Großhabersdorf.

Teilfläche Süd:

Das Planungsgebiet wird über eine Verlängerung von der vorhandenen öffentlichen Gemeindestraße „Am Galgenbuck“ erschlossen. Der vorhandene Feldweg Fl.-Nr. 960/15 wird aufgeweitet, damit ein straßenbegleitender Gehweg auf zumindest einer Straßenseite angelegt werden kann. Dazu sind Grunderwerbe aus einem benachbarten Grundstück erforderlich. Die Straßenbreite beträgt 6,50 m, was für eine Gewerbestraße gemäß RASt06 ausreichend ist. Von der Erschließungsstraße aus ist ein Erschließungsast in nordwestlicher Richtung auf die dreieckige Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes 11 geplant. Da der zeitweise wasserführende kleine Bach an die Westseite des Planungsgebietes verlegt werden soll, besteht die Möglichkeit das südliche Eckgrundstück im Bebauungsplan 11 von zwei Seiten aus zu erschließen bzw. die dreieckige Gewerbefläche auch alleine anzubinden.

Nach einem Straßenverschwenk endet die Gewerbestraße in einer für Lastzüge geeigneten Wendeanlage. Damit ist auch die Müllentsorgung gewährleistet. Die Gewerbestraße liegt etwa mittig im Gewerbegebiet, da dadurch die Aufteilung in kleinere Grundstücke erleichtert wird.

Ein Gehweg ist entlang der westlichen Seite der Erschließungsstraße nur einseitig vorgesehen, Breite 1,50 m.

Die Planung der Erschließungsstraße reicht ein Stück weit in den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 11 hinein und verdrängt dessen Darstellung.

Öffentliche Parkplätze sollen entlang der Erschließungsstraße nicht errichtet werden. Grundsätzlich sind innerhalb der Grundstücke in ausreichendem Maß Stellplätze für die jeweiligen Betriebe selbst herzustellen.

Fuß- und Radwege
Entlang der FÜ 20 verläuft südlich ein kombinierter Fuß- und Radweg, der eine Verbindung zum Gewerbegebiet hat. Er ist Teil des Radwanderweges des Landkreises Fürth.
Zudem besteht ein Wanderweg des Fränkischen Albvereins, der am Gewerbegebiet vorbei nach Süden durch den Wald führt (Bezeichnung Großhabersdorf-Bruckberg).

Barrierefreiheit:
Alle Wege und Straßen im Planungsgebiet sind barrierefrei auszubauen.

ÖPNV:
Eine Bushaltestelle für die Linien 113 und 114 ist an der Kreisstraße in der Nähe des Sportplatzes vorhanden. Das Gebiet ist daher relativ gut an den Busverkehr angeschlossen.

6.2. Ver- und Entsorgung:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für beide Teilflächen (Bauhof und Gewerbegebiet) vom Büro Team Schwarzott, Cadolzburg) die Erschließungsplanung erarbeitet. In der Erschließungsplanung sind auch die Brandschutzbelange beinhaltet (z.B. Vorhaltung ausreichender Löschwasseranschlüsse etc.).

Eine Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Leitungen des Wasserzweckverbands Dillenberggruppe. Die Druckerhöhungsanlage am Fuß des Galgenbucks wurde gerade erneuert, so dass ausreichend Wasserdruck für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes und des Bauhofs sowie für den Brandschutz (Löschwasserversorgung 48 m³/h für 2 Stunden) sichergestellt werden kann.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, da im bestehenden Gewerbegebiet bereits ein groß dimensionierter Mischwasserkanal als Stauraum vorhanden ist. Damit besteht aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg Einverständnis. Die Gemeinde erstellt derzeit einen neuen Generalentwässerungsplan. Darin ist das Bebauungsplangebiet bereits enthalten. Weitere Hinweise des WWA werden im Rahmen der technischen Erschließungsplan vom Fachbüro beachtet.

Die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Der Überlauf von Rückhalteeinrichtungen ist an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Möglicherweise belastetes Oberflächenwasser von Fahr- und Parkflächen (LKW - Verkehr) wird – falls erforderlich - grundstücksbezogen getrennt in ein Sedimentationsbecken abgeleitet und einer gesonderten Behandlung unterzogen. Nach der Reinigung wird das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet. Dieser ist an die Kläranlage der Gemeinde Großhabersdorf angeschlossen.

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Stromnetz der N-ergie. Ob weitere Trafostationen errichtet werden müssen, wird geprüft. Es ist ausreichend Kapazität vorzusehen, damit Ladestationen für E-Mobile errichtet werden können.

Im bestehenden Gewerbegebiet ist eine Gas-Mitteldruckleitung vorhanden. An sie kann das neu geplante Gewerbegebiet angeschlossen werden. Ob der geplante Bauhof einen Gasanschluss benötigt ist noch unklar.

Brandschutz:
Die Radien der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet sowie der Wendehammer sind so dimensioniert, dass Fahrzeuge der Feuerwehr jederzeit und unbehindert zufahren können. Dazu trägt auch bei, dass keine Fahrzeuge an der Straße abgestellt werden können. Innerhalb der Baugrundstücke ist der Brandschutz im Bauantrag nachzuweisen.

Müllentsorgung:
Für den Teilbereich Nord (Bauhof) besteht die Möglichkeit in den Parkplatz einzufahren und von dort die Müllgefäße zu leeren. Der Wendekreis ist ausreichend groß. Für den Teilbereich Süd (Gewerbegebiet) sind die Müllgefäße am Abholtag an die öffentliche Straße zu stellen. Müllfahrzeuge können problemlos am Wendehammer wenden.

Erneuerbare Energien:
Es wird die Erstellung von Energiekonzepten zur Versorgung mit erneuerbaren Energien vorgeschlagen. Das Landratsamt übernimmt die Finanzierung von sog. „Kurzkonzepten“.

Firmenparkplätze sollten grundsätzlich über eine Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge verfügen. Die Verwendung von selbst erzeugtem Strom (Speichersysteme sind auf dem Markt verfügbar) wird empfohlen. Das Landratsamt übernimmt unter Umständen der Kosten eines Energiekonzepts komplett.

Sonstige wasserrechtliche Belange:
Im Planungsgebiet ist ein kleiner Graben vorhanden. Er wurde in das Begrünungssystem integriert und soll erhalten bleiben, um Oberflächenwasser aus dem Gebiet und von Flächen nordöstlich und östlich aufzunehmen.

7. Denkmalschutz

Während der ersten Beteiligung der Fachbehörden hat die Bodendenkmalpflege auf benachbart liegende Bodendenkmäler hingewiesen. Es handelt sich um mehrere Flächen, die als „Begräbnisplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung mit Bestattungen der Urnenfelder- und der Hallstadtzeit in Grabhügeln“ Nr. D-5-6530-0025.

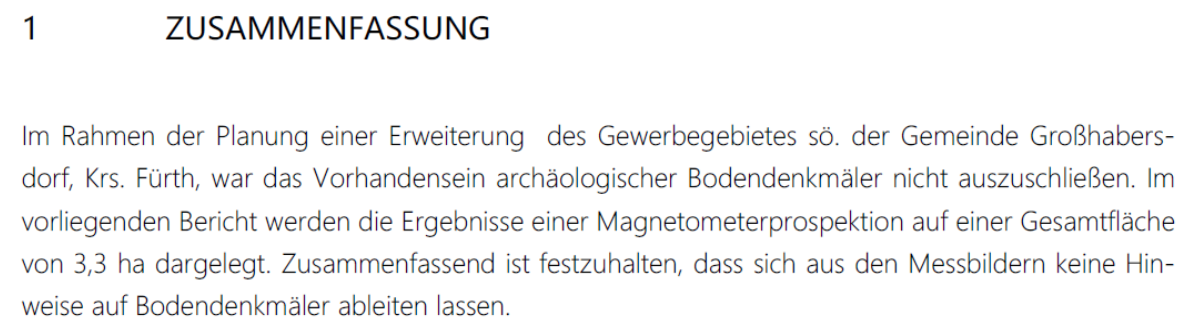
Ergänzend zur Stellungnahme wurde mit der Bodendenkmalpflege vereinbart, dass eine geomagnetische Untersuchung für das Gebiet gemacht wird, um zu vermeiden, dass für jede Baumaßnahme eine separate Untersuchung oder Grabung beantragt werden müsste.

Beauftragt wurde das geotechnische Büro Tarasconi, Fürth, das im April und Mai 2021 die Untersuchung mittels Magentometer durchführte.

Abb. 3: Lage der vermuteten Bodendenkmäler, roten Flächen, Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab

Der Gutachter hat beide Erweiterungsflächen untersucht, wobei beim geplanten Standort Bauhof größere Erdbewegungen bei der Errichtung des Sportplatzes durchgeführt wurden und Beeinträchtigungen der Meßergebnisse durch Stromleitungen sowie lokal gelagerte Metallteile zu erwarten waren.

In seinem Abschlussbericht vom 26.05.2021 kommt Herr Tarasconi zu folgendem Ergebnis:



1 ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Planung einer Erweiterung des Gewerbegebietes sö. der Gemeinde Großhabersdorf, Krs. Fürth, war das Vorhandensein archäologischer Bodendenkmäler nicht auszuschließen. Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse einer Magnetometerprospektion auf einer Gesamtfläche von 3,3 ha dargelegt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich aus den Messbildern keine Hinweise auf Bodendenkmäler ableiten lassen.

Abb. 4: Auszug aus dem Ergebnisbericht Büro Tarasconi, Seite 4.

Das Ergebnis wurde der Bodendenkmalpflege übermittelt. Diese wollte aufgrund zweier vermuteter leichter Störungen des untersuchten Bodens eine Grabung durchführen, die mit Bescheid vom 27.10.2021 genehmigt wurde.

In Abstimmung mit dem Landesamt wurden die Grabungen im Dezember 2021 durchgeführt, wobei allerdings keine Hinweise auf das Vorhandensein archäologischer Funde entdeckt werden konnten.

Sollten dennoch bei Erdaushubarbeiten Hinweise auf Funde entdeckt werden, sind die Fachbehörden unverzüglich zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis unter Bezug auf Art. 8 BayDSchG wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe IV.3).

8. Schallschutz

8.1. Grundlagen

Vom Büro Sorge, Nürnberg, wurde eine Schallimmissionsberechnung erstellt. Der Bericht Nr. 15908.1 wurde mit Datum 07.11.2022 der Gemeinde vorgelegt.
Die auf das Gebiet einwirkenden und die vom Gebiet ausgehenden Gewerbegeräusche waren zu untersuchen. Auch die auf das Gebiet einwirkenden Sportgeräusche des SV Großhabersdorf e.v. wurden untersucht. Mögliche Schallemissionskontingente waren zu ermitteln.

Das Gutachten des Büros Sorge ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die Berechnungen beziehen sich auf die Entwurfsfassung des B-Plans vom 22.02.2022, die aber flächenmäßig nahezu unverändert zur jetzt vorliegenden Fassung von 07.11.2022 geblieben sind, so dass eine Anpassung des Gutachtens nicht erforderlich ist.

Der Gutachter hat 4 Immissionsorte identifiziert. Für den geplanten Bauhof wird analog eine Festsetzung als Gewerbegebiet berücksichtigt.

Da die Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Anlagen nicht bekannt ist, wurde vom Gutachter an den maßgebenden Immissionsorten Immissionsrichtwerte angesetzt, die die Richtwerte der TA-Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mind. 6 dB unterschreiten.

Damit müssen die folgenden Immissionswerte eingehalten oder unterschritten werden:

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwertanteil L_{IRWA} in dB(A)		Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm $L_{max,zul}$ in dB(A)	
	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts [1] 22.00 Uhr - 6.00 Uhr	tags 6.00 Uhr - 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr - 6.00 Uhr
Gewerbegebiete (GE)	59	44	95	70
[1] Beurteilung der vollen Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel				

Abb. 5: Auszug aus dem Immissionsgutachten Büro Sorge, Seite 11

8.2. Geräuschimmissionen aus Sportanlagen

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an Werk- wie auch an sonn- und Feiertagen in allen Beurteilungszeiträumen tags innerhalb und ausserhalb der Ruhezeiten im gesamten Planungsgebiet eingehalten (vgl. 6.1.1.2 Seite 16 des Gutachtens). Dies trifft auch für die Spitzenpegel zu.

Es sind daher bezüglich dieser Immissionen keine Veranlassungen zu treffen.

8.3. Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet

Der Gutachter stellt unter 6.2.2 (S. 17) fest, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

8.4. Gewerbegeräuschimmissionen aus dem Plangebiet

Durch die neu geplanten Gewerbeflächen sollen mögliche Lärmkonflikte mit anderen schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden. Der Gutachter hat daher für die Teilflächen der geplanten Gewerbeflächen sowie für den gleichgestellten Bauhof maximal zulässige Emissionskontingente errechnet, die eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Beurteilungspegel an den vorgenannten Immissionsorten gewährleisten.

Teilfläche	Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1 Bauhof	65	51
TF 2	65	48
TF 3.1/3.2	65	53

Abb. 6: Auszug aus dem Immissionsgutachten Büro Sorge, Seite 19

Damit werden an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts die Planwerte ausgeschöpft bzw. unterschritten (S. 20).

Die Emissionskontingente werden in die Festsetzungen aufgenommen. Die Teilflächen sind in der Planzeichnung entsprechend markiert.

8.5. Einschätzung der Verkehrsgeräusche aus der Kreisstraße (eigene Bewertung)

Das Büro Sorge hat diese möglichen Immissionen nicht berechnet. Folgende Immissionsrichtwerte für Lärm aus Verkehrsgeräuschen gelten für ein Gewerbegebiet: tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A). Die vorbeiführende Kreisstraße FÜ 20 wird aus Sicht des Planers aufgrund ihrer geringen Verkehrsmengen weder für den Bauhof noch für die Gewerbeflächen als kritisch eingestuft.

9. Städtebauliche Daten:

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,15 ha (Zahlen gerundet).

Änderungsfläche Nord (Gemeinbedarf Bauhof)	
Gesamtfläche	1,43 ha
Gewerbegebiet (GE)	0,02 ha
Davon Gemeinbedarfsfläche	0,63 ha
Verkehrsflächen und Begleitgrün	0,29 ha
Interner Ausgleich, sonst. Grünflächen	0,49 ha
Änderungsfläche Süd (Gewerbegebiet)	
Gesamtfläche	2,74 ha
Davon Gewerbegebiet	1,97 ha
Verkehrsfläche	0,31 ha
Interner ökol. Ausgleich, Grünflächen	0,54 ha

Aufgestellt zum Planstand Fertigung 13.02.2024

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht als Anhang beigefügt.

.....	.....
Gemeinde Großhabersdorf, Zehmeister, 1. Bürgermeister	STADT & LAND, Rühl