

**Stadt Heilsbronn
Landkreis Ansbach**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. B 43

„Gewerbegebiet Heilsbronn Ost –

1. Erweiterung südlich der Bauhofstraße“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

24.07.2013

zuletzt geändert 28. Januar 2015,

19.08.2015, 02.03.2016, 22.06.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.2	Umweltprüfung in der Bauleitung	5
2.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	5
3.	Allgemeine Lage des Baugebietes	5
4.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	8
5.1	Nutzungen	8
5.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	8
6.	Bebauung	8
7.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	9
7.1	Erschließung und Verkehr	9
7.2	Entwässerung	10
7.3	Versorgung	10
7.4	Abfallentsorgung	11
8.	Denkmalschutz	11
9.	Grund- und Oberflächenwasser	11
10.	Vorbeugender Brandschutz	12
11.	Immissionsschutz	13
12.	Altlasten	14
13.	Grünordnung	15
14.	Umweltbericht	15
15.	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	15
16.	Sonstige Festsetzungen	16
17.	Überregionale Planung	16
18.	Hinweise	17

1. Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Heilsbronn beabsichtigt am Ortsrand des Stadtgebietes neue gewerbliche Nutzflächen auszuweisen. Diese sollen die bestehenden hohen Nachfragen nach Gewerbestandorten decken. Aktuell kann die Stadt Heilsbronn für die bestehenden Flächenanfragen zwischen 2.000 m² und 9.000 m² keine geeigneten Flächen mehr anbieten.

Das für die weitere Gewerbeflächenentwicklung zunächst vorgesehene Flächenareal westlich der Gewerbestraße können aktuell aufgrund vorgefundener Belastungen kurzfristig nicht entwickelt werden.

Die Stadt Heilsbronn hat sich daher dazu entschlossen, das bestehende Gewerbegebiet „Heilsbronn-Ost“ südlich der Bauhofstraße zu erweitern. Die geplanten Flächen entlang der Bundesstraße B14 sind hierfür geeignet. Aus Gründen der bestehenden Realteilung erfolgt zunächst die Entwicklung des östlichen Teilbereiches.

Mittelfristig ist der städtebauliche Lückenschluss zu den westlich befindlichen Gewerbebetrieben geplant.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in Heilsbronn findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Gewährleistung einer organischen Siedlungsentwicklung durch ein entwicklungsfähiges Gesamtkonzept für die gewerbliche Nutzungen in Heilsbronn
- Schaffung von gewerblichen Nutzflächen zur Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen
- Sicherung des Wirtschaftsstandortes
- Schaffung einer geordneten landschaftlichen Struktur und Durchgrünung
- Berücksichtigung der ökologischen Belange bei der Regenwasserbehandlung und –ableitung
- Berücksichtigung der besonderen Situation der nördlich gelegenen Weiherkette in der städtebaulichen und grünordnerischen Gestaltung

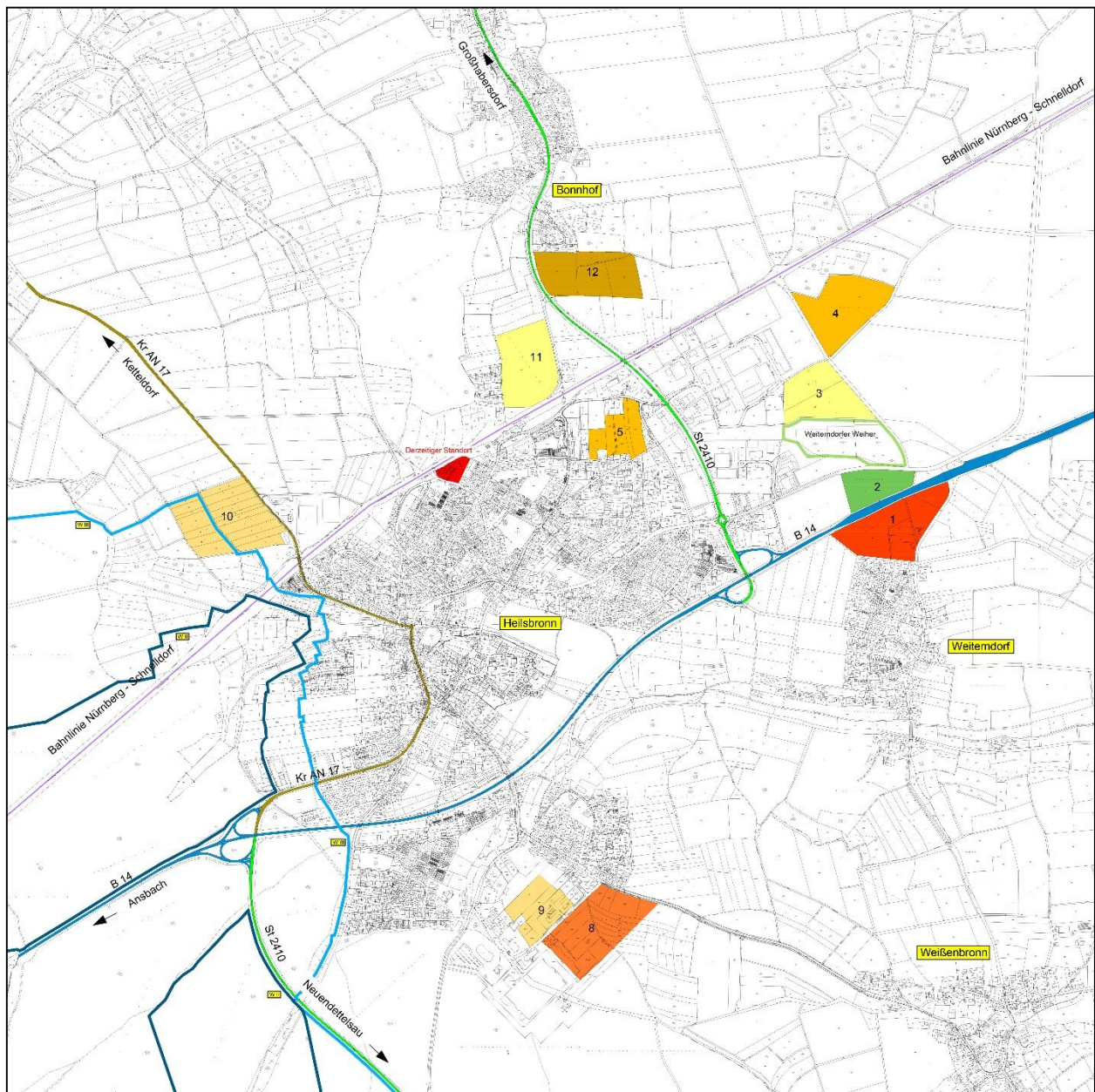
Alternative Planungsstandorte

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden alternative Standorte im Stadtgebiet von Heilsbronn im Vergleich zum vorliegenden Planungsgebiet geprüft und bewertet. Hierbei wurden insbesondere auch Potentiale der Innenentwicklung geprüft.

Als Ergebnis der Prüfung musste festgestellt werden, dass zurzeit keine alternativen Entwicklungsflächen neben den jetzt beplanten Bereichen zur Verfügung stehen.

Eine Entwicklung alternativer Flächen scheidet zumeist aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen, die eine Entwicklung der Flächen durch die Stadt Heilsbronn faktisch unmöglich macht. Weiterhin befinden sich auf potentiell geeigneten Flächen Altlasten, welche eine wirtschaftliche Entwicklung der Flächen unmöglich machen. Mögliche weitere Innentwicklungsf lächen scheidet aufgrund des Konfliktpotentials der gewerblichen Nutzungen im Umfeld von Wohnbebauungen (insbesondere Immissionsschutzproblematik) aus, da die erforderlichen Maßnahmen weder baulich noch wirtschaftlich in der Abwägung aller Belange sinnvoll umsetzbar sind.

Weitere potentielle zu überplanende Flächen scheidet aufgrund unzureichendem Flächenangebot sowie im Vergleich schlechterer Erschließung mit Mehrbelastungen für das städtebauliche Umfeld aus. Innenentwicklungspotentiale sind somit nicht vorhanden. Der nun überplante Bereich stellt die bestmögliche ortsverträgliche und maßvolle Entwicklung von Gewerbeflächen in Heilsbronn dar. Sie ist zudem die einzige unter Berücksichtigung der Realteilung zur Überplanung verfügbare Fläche.



Lageplanskizze mit untersuchten Gewerbestandorten im Umfeld des Kernort Heilsbronn

Mit der Planung wird die Sicherung und maßvolle Entwicklung Heilsbronn als Gewerbestandort gewährleistet und ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung gewerblicher Arbeitsplätze im ländlichen Raum geleistet.

1.1. Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im geltenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 neu geregelt.

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Heilsbronn.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch aktuelle landwirtschaftliche Nutzung
- im Norden: durch die Gemeindeverbindungsstraße Heilsbronn-Gottmannsdorf, angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die bestehende Weiherkette mit Baumallee entlang der GV-Straße
- im Osten: durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Weiterndorf
- im Süden: durch die Bundesstraße B 14

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

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flur-Nr. 43 und 315 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 42 und 301, jeweils Gemarkung Weiterndorf.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 3,35 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen zum Gewerbegebiet erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süd-Westen nach Nord-Osten geneigten Gelände und befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Heilsbronn.

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Höhenunterschied von ca. 11,00 m vorhanden.

Die Flächen im Planungsgebiet werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch zurzeit über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Heilsbronn-Gottmannsdorf erschlossen.

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Westlich des Planungsgebietes am Westrand der Flur-Nr. 44, Gemarkung Heilsbronn, ist ein Bodendenkmal kartiert.

Gem. Fachinformationssystem „Natur“ sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Nördlich des Planungsgebietes stellt der geltende Flächennutzungsplan die dort befindlichen Weiher mit dem dazugehörigen Umfeld als geschützten Landschaftsbestandteil im Sinne des Art. 23 BayNatSchG dar.

Geologie / Boden

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Blasensandstein zuzuordnen. In der Regel herrschen lose Sandsteinbänke mit Lettenzwischenlagen vor. Im Norden und Osten grenzen an das Planungsgebiet anmoorige Böden an.

Der Boden im Planungsgebiet besteht aus stark lehmigen Sanden. Am Westrand des Planungsgebietes ist ein Kartierungspunkt für Ackerpseudogley bekannt. Es ist somit mit Stauwasser zu rechnen. Im Planungsgebiet sind umfangreiche Ackerdrainagen vorhanden. Die Bodenschätzungskarte weist das Gebiet der Klasse SL4V zu. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 51-44 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist durchschnittlich.

Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei (Baugrundgutachten des Büros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Az. 28714, vom 08.01.2015).

Danach besteht der Baugrund im Planungsgebiet zunächst aus wechselhaft zusammengesetzten Verwitterungsdecken aus schluffig-tonigen Sanden und tonigen Sanden von weicher bis steifer, aber auch steifer bis halbfester Beschaffenheit. Darunter stehen mürbe bis mittelharte Keupersandsteine an. Zum Teil steht oberflächennah Sandstein an.

Für den Straßenbau ist von einer Frostempfindlichkeitsklasse F3 auszugehen. Zum Teil kann zur Gewährleistung der geforderten Tragfähigkeit ein Bodenaustausch erforderlich werden.

Es wird empfohlen, für die weitere Planung weitergehende vorhabensbezogene Gutachten erstellen zu lassen.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a Flattergras – Buchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens als gering einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen.

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).

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Im Rahmen des Bodengutachtens wurden im östlichen Randbereich des Planungsgebietes Auffüllungen festgestellt. Details siehe Kapitel 12 der Begründung.

Das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend 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 Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Wasser / Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Durch die Hanglagen des Planungsgebietes ist mit Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren)-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Mit gelegentlichen dolomitischen Einschaltungen und Gips ist zu rechnen. Gem. Bodengutachten wurde im Planungsgebiet in Abhängigkeit von der topographischen Lage im Planungsgebiet in Tiefen von 1,4 – 2,50 m unter GOK festgestellt.

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es wird auf Bohrrisiken aufgrund Gesteinen mit Gips- oder Anhydritvorkommen hingewiesen. Der Bau von Grundwasserwärmepumpen ist voraussichtlich nicht möglich.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet soll eine für die weitere Entwicklung der Stadt Heilsbronn angemessene Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzung im Sinne der Sicherung des Wirtschaftsstandortes zur Verfügung gestellt werden.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 3,35 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,12 ha	3,58 %
Öffentlicher Fuß- und Radweg	ca. 0,10 ha	2,99 %
Fläche für Oberflächenwasserrückhaltung	ca. 0,20 ha	5,97 %
Nettobaufläche Gewerbegebiet	ca. 2,20 ha	65,67 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,73 ha	21,79 %

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Es wird ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplante Nutzung erforderlich ist und dem städtebaulichen Umfeld entspricht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nm. 2 und 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hiermit soll eine Flächennutzung im Sinne des städtebaulich gewünschten Entwicklungskonzeptes für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für das produzierende Gewerbe, gewährleistet werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, entsprechend der Obergrenze der Grundflächenzahl bei Gewerbegebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO sowie die Geschossflächenzahl von 1,8, ebenfalls entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, sollen eine angemessene und situationsgerechte Betriebsstättenentwicklung sicherstellen.

Die Anwendung der Obergrenzen ist im städtebaulichen Kontext des Umfeldes als vertretbar zu bewerten, die städtebaulich geordnete Entwicklung ist gewährleistet.

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 4 BauNVO festgesetzt, so dass die Länge der baulichen Anlagen maximal 105 m betragen darf.

Müsste im vorliegenden Fall nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO eine Höchstlänge von 50 m eingehalten werden, wäre eine sachgerechte betriebliche Entwicklung der Betriebe nicht möglich.

Die entsprechende Festsetzung ist auch städtebaulich vertretbar, da keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind, das Umfeld durch die Bundesstraße B 14 und die im Umfeld bereits bestehenden Betriebe vorbelastet ist.

Von den nördlich befindlichen Weihern wird hinreichend Abstand gehalten. Details hierzu werden im Umweltbericht sowie in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.

Die Baugrenzen halten nach Norden und Osten zum geplanten Grünstreifen, sowie nach Westen zum bestehenden Acker einen Abstand von 3,0 m ein. Auf der Südseite verläuft die Baugrenze entlang der Anbauverbotszone der Bundesstraße B14. Somit werden insbesondere zur Weiherkette im Norden, sowie zur Bundesstraße B14 im Süden ausreichende Abstände gewahrt.

Weiterhin werden aus städtebaulichen Gründen sowie Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Bundesstraße B14 weitergehende Festsetzungen zur Bebaubarkeit der gewerblichen Nutzflächen im Bereich der Anbaubeschränkungszone unter Beachtung der Maßgaben des staatlichen Bauamts Ansbach getroffen. Hierdurch ergeben sich Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke im Bereich zwischen 20- und 30 m (BBZ 1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) gemessen vom Fahrbahnrand der B14. In diesem Bereich dürfen aus zuvor genannten Gründen keine Hochbauten errichtet werden. Die Nutzung als Lager- oder Stellflächen ohne Hochbauten ist jedoch möglich. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbare Einschränkung zu erachten, da hier der ungehinderten Entwicklung der Bundesstraße B14 der Vorrang gegeben werden muss. Grundsätzlich sind die Planungen in der Anbaubeschränkungszone dem staatlichen Bauamt Ansbach zur Stellungnahme und Abstimmung vorzulegen.

Für die Errichtung von Betriebswohnungen werden aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Restriktionen aus dem städtebaulichen Umfeld (B14) Maßgaben zu Größe und Lage gemacht. Es ist davon auszugehen, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entspricht.

Die Stadt Heilsbronn hat im Jahr 2015 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept verabschiedet. Entsprechend der dortigen Maßgaben wurden Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften als eigenständige Nutzungen als unzulässig festgesetzt, da diese Nutzungen aus städtebaulicher Sicht wichtig für die Entwicklung des Ortszentrums sind und einer weiteren Verödung des Ortszentrums entgegen gewirkt werden soll.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Im Sinne der Vermeidung der Versiegelung von Flächen für Verkehrserschließung wird auf die Anlage eines Erschließungsstraßensystems verzichtet. Stattdessen erfolgt eine unmittelbare Erschließung der Grundstücke über kurze Stichstraßen zur Gemeindeverbindungsstraße Heilsbronn-Gottmannsdorf

Der Beginn der Ortsdurchfahrt wird in diesem Zusammenhang nach Osten in den Bereich der Einmündung der Straße nach Weiterndorf verlegt, so dass auf der Haupteerschließungsstraße eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h zulässig sein wird.

Parallel der Gemeindeverbindungsstraße wird eine Geh- und Radweg zur sicheren fuß- und radläufigen Erschließung des Planungsgebietes und der nördlichen Weiherkette errichtet. Die Planungen sehen mittelfristig die westliche Anbindung an das Stadtgebiet Heilsbronn vor.

Die privaten Erschließungsstraßen werden im Rahmen der konkreten Einzelplanungen erarbeitet. Dies erfolgt durch die konkreten Vorhabensträger.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 14 gelten die Anbauverbotszone von 20,00 m und die Anbaubeschränkungszone von 40,00 m gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für den Bereich der Anbaubeschränkungszone gilt eine weitere Staffelung in der Zulässigkeit von baulichen Anlagen. Die eingetragene Anbauverbotszone der Bundesstraße B14 ist von allen baulichen Anlagen, Leitungen, Kanäle, Becken und anderen befestigte Flächen wie Parkplätze oder Lagerflächen freizuhalten. Bepflanzungen sind nur ohne Baumpflanzungen zulässig.

Die Anbaubeschränkungszone wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie zur ungehinderten Entwicklungsmöglichkeit der Bundesstraße B 14 in zwei weitere Teilbereiche untergliedert:

In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit BBZ1 gekennzeichneten Teilbereich der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 m und 30 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B14, ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Die Nutzung dieses Bereiches als Lager- oder Stellfläche und ähnlichem ist jedoch möglich.

In dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit BBZ2 gekennzeichneten Teilbereich der Anbaubeschränkungszone zwischen 30 m und 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B14, sind alle geplanten baulichen Anlagen dem staatlichen Bauamt Ansbach zur Stellungnahme und Abstimmung vorzulegen.

Der mit den Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan überplante Teilabschnitt des bestehenden Feldweges auf der Fl. Nr. 42 wird im Bereich der als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächen des Bebauungsplans wieder neu als Grünweg angelegt.

Hiermit ist die durchgehende Erschließung der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hinreichend sichergestellt.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über neu zu erstellende Kanalleitungen entlang der Gemeindeverbindungsstraße zusammengefasst und zu einem Abwasserpumpwerk am Nordostrand des Planungsgebietes gleitet. Von dort erfolgt eine Überleitung mittels Druckleitung zum Ortsentwässerungsnetz in Heilsbronn und zur Kläranlage. Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch im Straßenraum verlegt.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden gesondert abgeleitet, behandelt und rückgehalten.

Für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer ist zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung von Rückhaltevolumen im Planungsgebiet erforderlich. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt.

Soweit möglich sollen die Oberflächenwasser örtlich versickert werden, der Überlauf wird gedrosselt in Richtung Sichterbächlein übergeleitet.

Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, werden innerhalb des geplanten Grünstreifens Rückhaltevolumen errichtet. Diese werden über einen Oberflächenwasserkanal verbunden und im Osten gedrosselt in Abstimmung mit den Fachbehörden in das Sichterbächlein eingeleitet.

Die erforderlichen Anträge und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Es wird empfohlen, zusätzliche Zisternen für das anfallende Oberflächenwasser anzulegen und soweit möglich für die innerbetrieblichen Abläufe zu nutzen.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Heilsbronn. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten.

Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

7.4 Abfallentsorgung

Gewerbliche Abfälle sind durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen.

Soweit die Stichstraßen für Fahrzeuge der Entsorger nicht befahrbar sind, sind die Abfallbehältnisse am Tag der Abholung an für die Entsorger entsprechend der geltenden Richtlinien befahrbare Abschnitte der Erschließung bereitzustellen. Im Übrigen haben die Behältnisse auf dem Grundstück zu verbleiben, Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind zu vermeiden.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch nicht auszuschließen. Westlich des Planungsgebietes sind bereits entsprechende Fundstellen kartiert.

Beim Auffindung von Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 -4100 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.0911/235 85-0 zu verständigen.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 27.11.2014

Art. 8

Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.*

9. Grund- und Oberflächenwasser

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen zu schützen. 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 aufgrund der Hanglage und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung grundsätzlich vorzuziehen. Gem. den techn. Richtlinien zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) ist ein Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur dann erlaubt, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalls nicht (z.B. undurchlässiger Untergrund, sehr hoher Grundwasserstand oder bei Vernässungsgefahr bestehender Bauwerke) oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Die für das erlaubnispflichtige Einleiten in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist rechtzeitig vor Beginn der baulichen Umsetzung am Landratsamt Ansbach – SG 43 – zu beantragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW).

Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

Im Planungsgebiet sind umfangreiche Drainagen vorhanden. Diese sind, soweit die Aufrechterhaltung der Funktion erforderlich ist, auf Kosten der Vorhabensträger entsprechend umzubauen. Nachteile für anliegende Nachbargrundstücke dürfen nicht entstehen.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die gemeindliche Feuerwehr gemäß den im Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich keine Festsetzungen zu maximal zulässigen Gebäudehöhen. Es ist daher zu erwarten, dass die Oberkante oberster Fußboden die Höhe von 7,00 m überschreitet. Soweit hier Aufenthaltsräume realisiert werden und kein gebauter zweiter Rettungsweg realisiert werden kann, ist ein zweiter Rettungsweg mittels Hubrettungsfahrzeugen erforderlich.

Für die fraglichen Gebäude ist dann eine Fläche gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ als Aufstellfläche vorzusehen. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden.

Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Feuerwache Heilsbronn befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 Minuten zum Planungsgebiet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist ausreichend. In der geplanten neuen Erschließungsstraße wird eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorgesehen und im geplanten Bebauungsbereich mehrere Wasserentnahmestellen in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Aufgrund der ggf. zu betrachtenden individuellen brandschutztechnischen Risiken der einzelnen konkreten Planungsvorhaben kann die Bereitstellung zusätzlicher Löschwasserbevorratungen im Planungsgebiet erforderlich werden. Erforderliches Volumen und Ausbildung des zugehörigen Leitungsnetzes sind mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Das Planungsgebiet ist Norden hinreichend über die ausreichend dimensionierte öffentliche Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließung für Feuerwehreinsätze im Inneren orientiert sich an den baulichen Gegebenheiten der individuellen Einzelplanungen und Erfordernissen. Sie ist durch die Vorhabensträger mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Nicht vorhanden.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Betriebsstätten des produzierenden Gewerbes möglich. Die brandschutztechnischen Risiken sind individuell zu bewerten.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Eventuell sich ergebende besondere brandschutztechnische Risiken sind im Rahmen der konkreten Einzelplanungen zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und Kreisbrandrat zu treffen.

11. Immissionsschutz

Lärmschutz:

Immissionsschutzrelevante Gebiete oder Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die nächsten Wohngebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 350 m südlich der B14. Auswirkungen auf diese Wohnbauflächen sind nicht zu erwarten.

Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorgaben für Lärmemission aus gewerblicher Nutzung sowie Immission gem. DIN 18005, 16 BImSchV sowie TA LÄRM durch die Vorhabensträger zu beachten. Die Immissionsschutzansprüche der Nachbarschaft sind somit hinreichend gewahrt.

Gemäß Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg (Bericht Nr. 12065 vom 15. September 2013) werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplan Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) einen weitgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet zulassen.

Die festgesetzten Emissionskontingente liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) in südlicher Richtung unter den Anhaltswerten, welche die DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung angibt.

Ob die ermittelten Emissionskontingente für Betriebe mit hohen nächtlichen Geräuschimmissionen (z.B. Speditionen, Auslieferungslager, Produktionsstätten mit 3-Schicht-Betrieb, etc.) ausreichen, ist im Einzelfall zu prüfen. Für derartige Betriebe werden schalltechnische Voruntersuchungen zur Standortprüfung sowie eine schalltechnische Begleitung der Planungsphase empfohlen.

Aus den Emissionen der Bundesstraße B14 ergeben sich im Nachtzeitraum Einschränkungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume. Öffnungen dieser Räume sind möglichst auf den von der Bundesstraße B14 abgewandten Fassadenseiten vorzusehen. Ist dies nicht möglich, so ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen gemäß DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 an die anzustrebenden Innenpegel eingehalten werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

Westlich grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner 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.

12. Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden im östlichen Randbereich des Planungsgebietes Auffüllungen festgestellt, welche erhöhte PAK und Benzo(a)pyren-Werte aufweisen. Die Einstufungen dieser Auffüllungen ist gem. LAGA < Z 2 vorzunehmen. Gem. Bodengutachten wird davon ausgegangen, dass diese Altlasten sich auf den Bereich der vorgefundenen Auffüllungen (vermutlich Teerrückstände) im Bereich der Bohrung B 1 des Gutachtens (Vgl. hierzu Anlage 2 des Gutachtens) beschränken. In diesem Bereich ist die Errichtung des Regenrückhaltebeckens geplant. Vor Ausführung dieser Arbeiten werden weitergehende Untersuchungen vorgenommen und in Abstimmung mit den Fachbehörden das weitere Vorgehen abgestimmt. Soweit sich aus den geplanten Aushubarbeiten für das Regenrückhaltebecken ein Eingriff in die belasteten Bereiche ergibt, erfolgt zur Sicherstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen der BBodSchV und Vermeidung von Gefährdungen des Boden-Mensch-Pfades sowie des Boden-Grundwasser-Pfades ein Bodenaustausch mit fachgerecht Entsorgung des ausgebauten Materials.

Grundsätzlich bestehen zum Umgang mit den aufgefunden Bodenveränderungen nachfolgende Handlungsmöglichkeiten:

1. Wenn vorgesehen ist, das Material möglichst vor Ort zu belassen, müssen durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen ergänzende Untersuchungen vorgenommen werden, um die Belastungen einzugrenzen und hinsichtlich einer Gefährdung bei den Wirkungspfaden Boden – Grundwasser und Boden – Mensch abschließend zu beurteilen. Je nach Endergebnis können bei dieser Alternative ergänzende Maßnahmen wie z.B. Bodenaushub oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.
2. Großräumiger Aushub des belasteten Bereichs in Begleitung eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen inklusive Sohl- und Wandbeprobung des Aushubbereichs zur Beweissicherung über die vollständige Entfernung.

Zur Feststellung der weiteren Verwendungsmöglichkeiten des ausgehobenen Materials (Verwertung, Deponierung) ist das Material ausgebaut am Haufwerken zu beproben. Die Haufwerke können dabei entsprechend ihrer vermuteten Belastung separiert und dann nach LAGA PN 98 beprobt werden.

Nach den Planungen des vorliegenden Bebauungsplans ist im Bereich der aufgefundenen Altlasten die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant, so dass voraussichtlich im relevanten Bereich ein Bodenaustausch mit Ausbau des belasteten Materials erfolgen wird.

Alle Baumaßnahmen in diesem Bereich werden mit der Abteilung Wasserrecht sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt, die Baumaßnahmen durch zugelassene Sachverständige begleitet und die notwendigen Dokumentation erstellt und an die zuständigen Fachbehörden übergeben.

Soweit Flächen von der Bodenverunreinigung betroffen sind, in denen zunächst keine Baumaßnahme und somit ein Bodenaustausch geplant ist, wird mittels Eluatuntersuchung, Säulenversuch oder Untersuchung der unterlagernden Bodenhorizonte geprüft ob eine Schadstoffverlagerung im Untergrund zum Grundwasser hinreichend sicher ausgeschlossen ist. Die Ergebnisse dieser gesonderten Untersuchungen werden mit den relevanten Fachbehörden abgestimmt und die daraus für die Erschließung der Grundstücke sich ergebenden Notwendigkeiten (Zusätzlicher Bodenaustausch, Abdeckungsmaßnahmen etc.) festgelegt.

Gefährdungen des Boden-Mensch-Pfades sowie des Boden-Grundwasser-Pfades könnten hiermit hinreichend in der Abwägung aller Belange ausgeschlossen werden.

Das Vorhandensein von weitem schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht abschließend 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 Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

13. Grünordnung

Die Erläuterungen und Begründungen der Festsetzungen zur Grünordnung, sowie die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs können der gesonderten Begründung zum Grünordnungsplan Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Nürnberg, vom 29.08.2015, zuletzt geändert am 07.06.2016, entnommen werden. Diese liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Nürnberg, vom 29.08.2015, zuletzt geändert am 07.06.2016, liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

15. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner in Zusammenarbeit mit Dr. Gudrun Mühlhofer vom 15.07.2015, zuletzt geändert am 07.06.2016 ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten ist und bei den Arten der FFH-Richtlinie das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Die seitens der Dipl. Biologin vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden als Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplans übernommen.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen kann auch sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird, der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird, dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen und Brutplatz-, Quartier- und das allgemeine Lebensrisiko übersteigende Individuenverluste vermieden werden.

16. Sonstige Festsetzungen

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Außenstriche mit greller Farbe nicht zulässig. Vielmehr sind Gebäude in monolithischer Bauweise entweder zu verputzen oder in Strukturbeton herzustellen. Gestattet ist allerdings auch das Verkleiden der Fassaden mit Trapezblech oder ähnlichem Material.

Nachdem die Dachlandschaft für das Ortsbild eine hohe Bedeutung hat, sind die Dächer von Nebengebäuden in das Dach der Hauptgebäude einzubeziehen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so sind die Nebengebäude als Sattel- oder Pultdächer auszubilden. Die Dachdeckung soll in erster Linie durch Ziegel oder ähnlich aussehende Materialien in ziegelrot bis rotbraun vorgenommen werden. Darüber hinaus sind auf Werkhallen auch eine Blecheindeckung sowie die Verwendung von Kunststoff- oder Bitumenschweißbahnen erlaubt. In diesem Fall sind auch braune bis schwarze Farbtöne zugelassen.

Aus energetischen Gründen sind in den Dachflächen oder auf den Dachflächen Solaranlagen zulässig.

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune verzinkt oder in grüner Farbe mit einer Höhe von 2,20 m einschließlich Sockel (Höhe bis 0,20 m) zulässig. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke, ist jedoch hinter den Maschendrahtzäunen eine Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Arten zu erstellen.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des LEP 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht erfolgt. Einzelne für Heilsbronn relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Ein zentrales Anliegen des LEP 2013 ist unter anderem als Grundsatz (G) „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 2013 1.4.1). Dabei sollen ebenfalls als Grundsatz (G) „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1). Das LEP 2013 erklärt weiterhin in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Es folgt hierzu im gleichen Absatz der Grundsatz (G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.“ (vgl. LEP 2013 1.1.1) Als Grundsatz (G) heißt es im Abschnitt 1.2.2: „Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden.“ (vgl. LEP 2013 1.2.2)

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Zur Überprüfung insbesondere der Ziele des Abschnitts 3 des LEP wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass insbesondere Potentiale der Innenentwicklung für die geplante Nutzung nicht vorhanden sind und zudem auch keine besser geeigneten Standorte im Gebiet der Stadt Heilsbronn vorhanden sind. Das Ziel des Anbindungsgebotes an bestehende Siedlungseinheiten wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in hinreichender Weise erfüllt.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden.

Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Gem. dem Regionalplan soll in der Region Westmittelfranken der vorhandene industrielle Besitz gesichert und die Entwicklung des industriellen Sektors weiter gestärkt werden (vgl. RP B IV 2.2). Weiterhin soll der regionale Arbeitsmarkt durch geeignete Maßnahmen gesichert und kontinuierlich verbessert werden. Hierbei soll im regionalen Arbeitsmarkt Ansbach das Angebot an gewerblichen Arbeitsplätzen weiter verbreitert werden (vgl. RP B V 1.11).

Dabei soll die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze bevorzugt im zentralen Orten aller Stufen erfolgen. Heilsbronn erfüllt als Grundzentrum dieses Ziel. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen soll dabei unter angemessener Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklungspotentiale, eines abzusehenden Bedarfs, der überschaubaren wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Anforderungen des Umweltschutzes bauleitplanerisch abgesichert werden (vgl. Teil B IV 1.3.2).

Des Weiteren soll für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernissen die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden (vgl. Teil B IV 1.3.2).

Den zuvor genannten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Heilsbronn hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Zielen, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind zu erhaltende Gehölzstrukturen und Alleebäume im Umfeld des Planungsgebietes dargestellt.

Weitere konkrete Hinweise befinden sich unmittelbar einzelnen textlichen Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplans zugeordnet.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können bei der Stadt Heilsbronn eingesehen und ggf. erläutert werden.

19. – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 22.06.2016. Zeichnerische Darstellung und Satzung sind als jeweils gesondert ausgefertigte Unterlagen erstellt und bilden bezüglich ihrer Rechtswirkung eine Einheit.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Umweltbericht, Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg vom 29.08.2015, zuletzt geändert am 07.06.2016
- Erläuterungen zur Grünordnung, Lorenz Landschaftsarchitekten, Nürnberg vom 29.08.2015, zuletzt geändert am 07.06.2016
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Lorenz Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Dr. Gudrun Mühlhofer (Ifanos Landschaftsökologie) vom 15.07.2015, zuletzt geändert am 30.05.2016
- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Bericht Nr. 12065.1, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg vom 15.11.2013.
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, Az. 28714, vom 08.01.2015
- Standortalternativenprüfung des Ingenieurbüros Christofori und Partner, Roßtal, vom 31.01.2015

Aufgestellt: Roßtal, den 24.07.2013, zuletzt
geändert am 28.01.2015, 19.08.2015,
02.03.2016, 22.06.2016

Heilsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Erwin Christofori
Beratender Ingenieur und Stadtplaner

Stadt Heilsbronn
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister