



Markt Ebensfeld

Landkreis Lichtenfels

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterneuses Nord IV“ Markt Ebensfeld

nach §12 Abs. 1 BauGB

Vorhabensträger: Klaus Reinlein e.K.
Gartengestaltung
Schönbrunner Weg 8-10, 96231 Bad Staffelstein

Ansprechpartner:
Bauamt Markt Ebensfeld

Datum: 11.04.2022

Entwurfsverfasser: Strukturdesign Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH
Müssigerstr. 4, 96215 Lichtenfels

Inhalt:

1 Vorbemerkungen und Veranlassung

- 1.1 Planziel
- 1.2 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahren
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

2 Das Vorhaben

3 Inhalt und Festsetzungen

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise

4 Erschließung

5 Denkmalschutz

6 Wasserrecht

7 Altlasten

7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

8 Durchführungsvertrag

1 Vorbemerkungen und Veranlassung

1.1 Planziel

Im Ortsteil Unterneuses befindet sich westlich der Staatsstraße ein ausgewiesenes Gewerbegebiet ohne Bebauungsplan. Für interessierte Firmen ist betriebspezifisch, den Anforderungen entsprechend, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen.

Die Fa. Reinlein benötigt für einen wirtschaftlichen Betriebsablauf ein neues Betriebsgelände und möchte sich gern in Unterneuses ansiedeln.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen – Verfahrensstand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beruht auf

dem **Baugesetzbuch** (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

dem **Bayerischen Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 geändert worden ist (GVBl. S. 352)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ebensfeld hat in seiner Sitzung am2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Grundstückes Fl.-Nr. 80 der Gemarkung Unterneuses mehrheitlich beschlossen. Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt durch das Büro Strukturdesign, Müssigerstraße 4, 96215 Lichtenfels.

1.3 Lage des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich am Obermain im westlichen Oberfranken zwischen dem Coburger Land und Bamberg, im äußersten Westen des Landkreises Lichtenfels am Gottesgarten. Er umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 80 der Gemarkung Unterneuses in Ebensfeld vollständig.

Das Grundstück befindet sich westlich der Staatsstraße St 2197 am westlichen Ortsrand des Ortsteils Unterneuses. Es ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Feldern und Grundstücken mit gewerblicher Nutzung.

Im Norden wird das Grundstück durch die Niederauer Straße begrenzt. Im Süden schließt an den Geltungsbereich eine ökologisch genutzte Ausgleichs- und Ersatzfläche mit verbuschter Wiesenfläche. Westlich grenzt das Grundstück an Gewerbe- und Ackerflächen an.

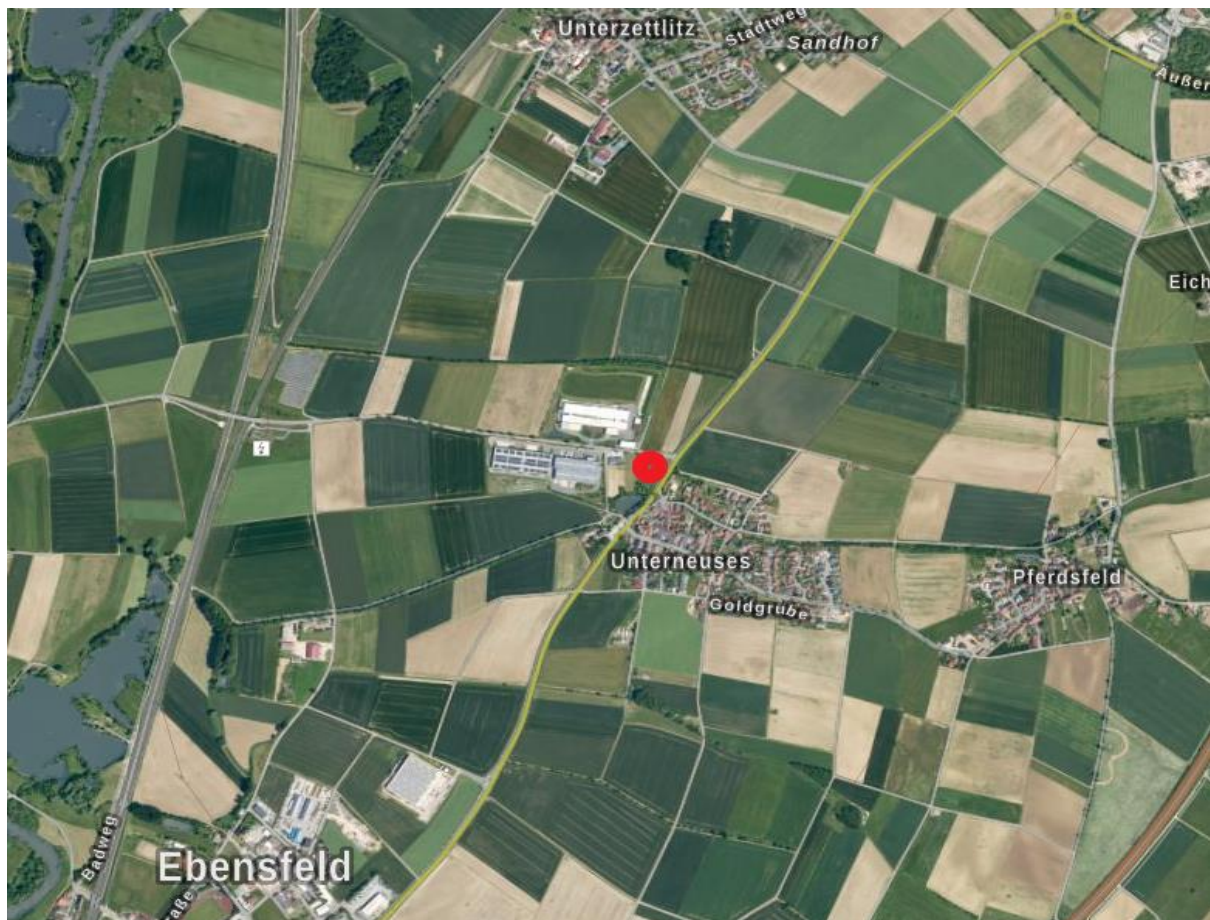
Norden: direkt gemeindliche Straße „Niederauer Straße“ Fl.-Nr. 81/1
Bäckerei Schedel mit großem Verkaufsraum Fl.-Nr. 88

Süden: direkt Ökofläche als Ausgleichs- und Ersatzfläche Fl.-Nr. 80/1

Osten: direkt öffentlichen Grund – Böschung Fl.: 80/1 und im Anschluss an die Staatsstraße St 2197

Westen: direkt an Ackerfläche Fl.-Nr.77 und
Fa. „Waves“ Fl.-Nr. 77/1

Im Umgriff des so begrenzten Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 5.177 m².



2. Das Vorhaben

Mit der geplanten Bebauung wird intensiv genutztes Grünland in ein gewerblich genutztes Grundstück mit Büro-, Lager- und Maschinenhalle sowie einer Hausmeisterwohnung, befestigten Flächen und Grünanlagen zu Ausstellungs- und Anzuchtzwecken umgewandelt werden.

Verkehrsmäßig erschlossen werden soll das Grundstück über die gemeindliche „Niederauer Straße“. Über eine befestigte Einmündung gelangen Fahrzeuge auf das Grundstück.

Die Versorgung des Grundstückes soll vom Westen – mit erfolgter Zustimmung der Nachbarschaft - über das Nachbargrundstück erfolgen.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um einen Garten- und Landschaftsbauer. Die Basis seines Geschäftes möchte er deshalb außenwirksam darstellen. Daher ist die Eingrünung des Grundstückes an allen Grundstücksgrenzen elementar. Während im Norden die in der Vergangenheit existierende Allee wieder aufgegriffen und fortgesetzt werden soll, sind im Westen und Osten landschaftstypische Hecken geplant. Zur südlich des Grundstückes gelegenen Ökofläche soll mit der schon bestehenden Intensivgrünfläche angeschlossen werden.

3. Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des §1 Abs.3 BauGB zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese werden nachfolgend erläutert:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet nach §6 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts- und Bürogebäude. Von den festgesetzten und baulichen Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine gewerbliche Nutzung mit Lagerhallen und -flächen, Maschinenhallen sowie Büro- und Sozialtrakt zulässig. Zulässig sind gestaltete Grünflächen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild beeinträchtigt werden können. Da sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan harmonisch in die Natur einfügen soll, ist insbesondere der Festsetzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen besonderes Augenmerk zu widmen.

Die **Grundflächenzahl** wird für den Bereich der Lager- und Maschinenhallen, Lagerplätze, Umfahrung und Stellplätze für PKW und LKW auf **0,6** festgesetzt (**MI 1**).

Für den Bereich des Büro- und Sozialtraktes wird von einer Festsetzung der Grundflächenzahl abgesehen, da eine absolute Benennung der Grundflächen für die notwendigen Bebauungen als sinnvoller erachtet wird. Für diesen Bereich wird eine Fläche von 120m² festgelegt (**MI 2**).

Für den Bereich der Hausmeisterwohnung wird von einer Festsetzung der Grundflächenzahl abgesehen, da eine absolute Benennung der Grundflächen für die notwendigen Bebauungen als sinnvoller erachtet wird. Für diesen Bereich wird eine Fläche von 105m² festgelegt (**MI 3**).

Die **Höhe der baulichen Anlagen** für den Bereich der Lager- und Maschinenhallen wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Zur gestalterischen Einbindung und spezifischen Nutzung der Lagerhallen beträgt ab Oberkante Bodenplatte die maximale Höhe bis zum First 8,75m.

Für den Bereich des Büro- und Sozialtraktes sowie die Hausmeisterwohnung werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Der Bebauungsplan ergänzt die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse durch die Festsetzung der zulässigen höchsten Gebäudeoberkanten. Technische Aufbauten unterliegen nicht diesen Festsetzungen. Festgesetzt wird: Die Erschließung der Hallen, des Bürogebäudes und der Hausmeisterwohnung erfolgt auf **264,00 üNN +/- 50cm**. Die Traufhöhe liegt bei maximal **270,30 üNN**. Die Firsthöhe liegt bei maximal **272,75 üNN**.

3.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1, 3 BauNVO zulässig.

Um die Baukörper entsprechend §34 Abs. 1 und 2 BauGB an die Umgebungsbebauung anzupassen, sind die Dächer der Lager- und Maschinenhallen, des Büro- und Sozialgebäudes sowie der Hausmeisterwohnung als Satteldächer auszubilden. Die Dächer von untergeordneten Nebenanlagen können als Sattel-, Pult- und Flachdächer ausgebildet werden. Die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik ist zugelassen und ausdrücklich gewünscht, um die verlorene Grünfläche ökologisch sinnvoll zu nutzen. Eine Nutzung der Fassadenfläche im Innenhof für Photovoltaik ist ebenfalls zugelassen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und vor Ort zu versickern. Es ist zu prüfen, ob die Festlegungen der NWFreiV greifen. Andernfalls wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht hingewiesen.

4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Niederauer Straße“.

Die Kanalerschließung erfolgt nach Rücksprache und in Abstimmung mit dem Eigentümer über das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück und wird darüber dem bestehenden Kanal im Feldweg Fl.-Nr. 152 Gemarkung Unterneuses zugeleitet. Die dafür notariell notwendigen Festlegungen der Dienstbarkeiten werden vertraglich aufgenommen und gesichert.

Die Anbindung an das örtliche Trinkwassernetz und die Stromversorgung des Grundstückes erfolgt ebenfalls über das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück. Die dafür notariell notwendigen Festlegungen der Dienstbarkeiten werden vertraglich aufgenommen und gesichert.

Zur rechtzeitigen Organisation des Ausbaus des Versorgungsnetzes sind die betroffenen Versorger mind. 3 Monate vor Baubeginn darüber zu informieren. Zur Verlegung der notwendigen Trassen sind die erforderlichen Gräben nach Rücksprache bauseits herzustellen.

5. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen:

Art. 8

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.“

6. Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Die Versiegelung auf dem Grundstück ist auf ein Minimum zu reduzieren.

7. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzu zu ziehen.

8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Es liegt ein Eingriff im Sinne des BauGB vor. Intensiv genutztes Grünland wird zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung umgewandelt. Somit ist eine Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLfU) durchzuführen.

Der Leitfaden aus 2003 wurde fortgeschrieben und am 16.12.2021 veröffentlicht. In dem fortgeschriebenen Leitfaden werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung, zugeordnet und berechnet.

Eine entsprechende Berechnung des Kompensationsausgleichs nach Biotopwertliste gemäß BayKompV befindet sich im Anhang.

Als Kompensation wird auf verschiedene Maßnahmen zurückgegriffen. Neben einer Intensivwiese sollen die Grundstücksgrenzen zur Hälfte durch eine 3-reihige Hecke flankiert werden. Im Nordosten wird zusätzlich eine Streuobstwiese angeordnet. Die alte Baumallee aus früherer Zeit soll an der Niederauer Straße wiederbelebt werden und an der Grundstücksgrenze zur Ortsstraße Solitäräume gepflanzt werden.

Intensivwiese

Im Süden grenzt das Grundstück an eine Öko- und Ausgleichsfläche an. In Anlehnung an das derzeit im Geltungsbereich bestehende Intensivgrünland soll hier weiterhin eine Intensivwiese erhalten bleiben. Die Fläche, über die sich diese erstreckt, weitet sich von 5 auf 10m auf. Der bestehende drei- bis vierschürige Mahdzyklus soll beibehalten werden.

Heckenpflanzung

Im Westen, Osten und teilweise im Norden soll die Grundstücksgrenze von einer dreireihigen Feldgehölzhecke flankiert werden. Diese Begrünung sollte ausschließlich mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Die Hecke ist frei wachsen zu lassen. Schonende Verjüngungsschnitte in mehrjährigen Abständen sind zu empfehlen. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und müssen bis spätestens zur Nutzungsaufnahme erfolgt sein.

Streuobstwiese

An der nordöstlichen Grundstücksecke soll auf einer Fläche von 500m² eine Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland angeordnet werden. Es sind standortgerechte, regionaltypische Gehölze zu pflanzen. Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume hat nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost) zu erfolgen. Es ist auf Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Es sollte ein Stützpfehl in der Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume vorgesehen werden. Ein Verbisschutz gegen Wild und Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse sind notwendig.

Einzelbaumpflanzung

Zur Wiederbelebung der historisch vorhandenen Allee an der Ortsstraße sollen an der Grundstücksgrenze im Norden Solitäräume gepflanzt werden. Hierbei ist ausschließlich auf die Vogelkirsche (*Prunus avium*), wie schon im Altbestand, zurückzugreifen. Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume hat nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost) zu erfolgen. Es ist auf Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Es sollte ein Stützpfehl in der Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume vorgesehen werden. Ein Verbisschutz gegen Wild und Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse sind notwendig.

9. Durchführungsvertrag

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu den erforderlichen Planungsleistungen und der Kostentragung enthält.

Lichtenfels, 11.04.2022

strukturdesign
Ingenieurgesellschaft im Bauwesen mbH
Müssigerstr. 4, 96215 Lichtenfels