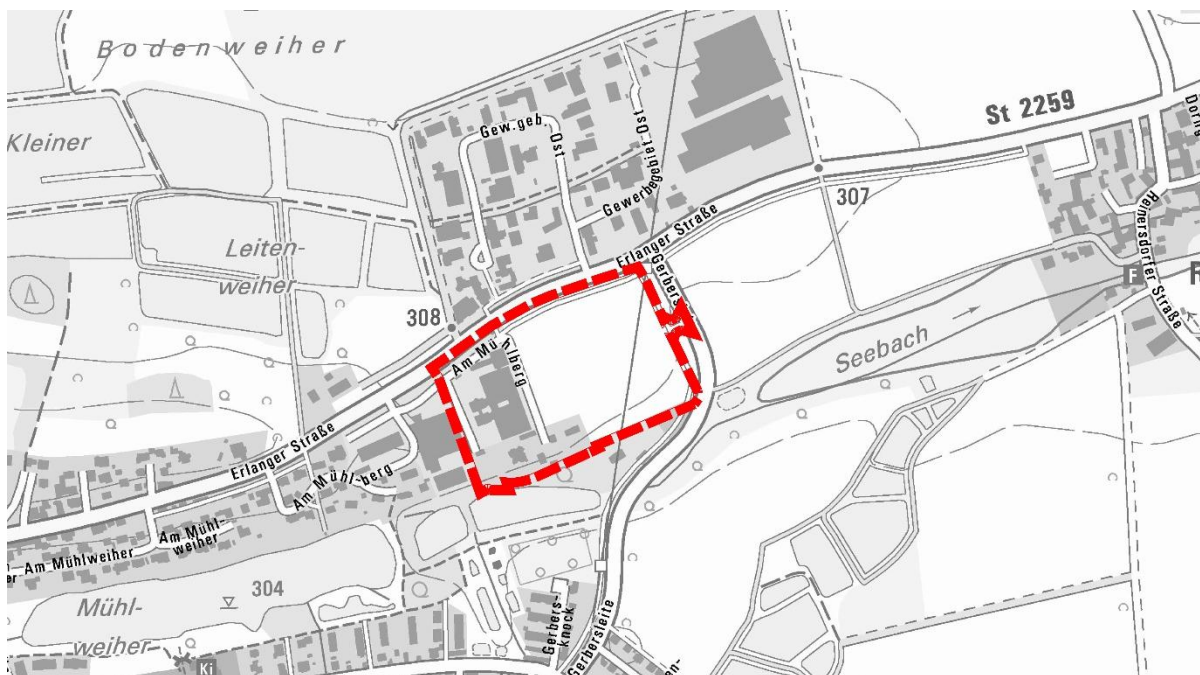




## Markt Weisendorf Landkreis Erlangen-Höchstadt

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

#### Begründung



Entwurf vom 25.03.2025

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Markt Weisendorf  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein

Gerbersleite 2  
91085 Weisendorf

**Planverfasser:** **TB|MARKERT**  
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung: Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner

**Lena Lindstadt**  
MSc. Geographie

**Planstand Entwurf vom 25.03.2025**

Nürnberg, 25.03.2025  
**TB|MARKERT**

Weisendorf, \_\_\_\_\_  
**Markt Weisendorf**

---

Matthias Fleischhauer

---

1. Bürgermeister Karl-Heinz Hertlein

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
1.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
1.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
<b>1.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
1.5.1	Übergeordnete Planungen	7
1.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	12
1.5.3	Naturschutzrecht	12
1.5.4	Emissionen und Immissionen	13
1.5.5	Denkmalschutz	13
<b>1.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>14</b>
1.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
1.6.2	Art der baulichen Nutzung	14
1.6.3	Maß der baulichen Nutzung	15
1.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
1.6.5	Grünordnung	16
1.6.6	Immissionsschutz	18
1.6.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
1.6.8	Flächenbilanz	21
1.6.9	Hochwasser- und Starkregenereignisse	21
<b>1.7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>22</b>
1.7.1	Anbauverbotszone	22
1.7.2	Freileitung	23
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>26</b>
<b>3.</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>26</b>

# **1. Begründung**

## **1.1 Anlass und Erfordernis**

Die Peter Brehm GmbH entwickelt und fertigt seit 1981 Endoprothesen, Implantate sowie Instrumente aus modernsten Werkstoffen und ist seit 1990 im Gewerbegebiet Mühlberg ansässig. Der Betriebsstandort liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlberg“.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ wurden Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die bislang jedoch noch ungenutzt blieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen des Betriebs, insbesondere hinsichtlich der Flexibilität bei der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche. Weiterhin wird auch absehbar nicht mehr die gesamte Erweiterungsfläche benötigt, sodass die Peter Brehm GmbH auch anderweitige, gewerbliche Nutzungen ermöglichen will und hierbei insbesondere Betriebe aus dem medizinisch-gesundheitstechnischen Bereich im Auge hat.

Eine Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes steht auch im Interesse des Marktes Weisendorf. Der Marktgemeinderat hat sich daher die städtebauliche Konzeption der Peter Brehm GmbH zu Eigen gemacht und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ beschlossen.

## **1.2 Ziele und Zwecke**

Wesentliches Ziel der Planung ist es, den bestehenden Produktionsstandort einschließlich seiner Entwicklungsperspektiven zu sichern und gleichzeitig einen flexiblen Rahmen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu schaffen.

## **1.3 Verfahren**

Der Marktgemeinderat des Marktes Weisendorf hat in seiner Sitzung am 15.01.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da auf diese Weise die Fortentwicklung eines Ortsteils ermöglicht werden soll (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB handelt. Die Flächen werden von drei Seiten durch Bestandsgebäude eingerahmt (im Süden durch den Bauhof nördlich „Gerbersleite“, im Westen westlich „Am Mühlberg“ und im Norden nördlich „Erlanger Straße“). Durch des Straßenverlauf der Gerbersleite werden die Flächen auch im Osten begrenzt, sodass hier von einer der Innenentwicklung zugänglichen Fläche auszugehen ist.

Das Gebiet kommt für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auch deshalb in Betracht, da die nicht bebauten Flächen bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan (in Kraft getreten am 05.05.2010) überplant sind. Im Sinne einer notwendiger städtebaulichen Anpassung soll dieser nun der 1. Änderung zugeführt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- 1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 55.000 m<sup>2</sup> setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die innerhalb des Rahmens von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> liegt (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).
- 2) Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- 3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder der Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **1.4 Ausgangssituation**

### **1.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Weisendorf. Räumlich wird der beplante Bereich von der Erlanger Straße im Norden und der Gerbersleite im Osten begrenzt. Südlich des Gebiets befindet sich der Bauhof des Marktes Weisendorf sowie eine Skateanlage. Östlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet und das Gewerbegebiet Mühlberg, wobei sich im Gewerbegebiet ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb befindet. Nördlich der Erlanger Straße schließt das Gewerbegebiet Weisendorf-Ost an.

Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 248, 248/1 und 248/2 befinden sich im Eigentum der Firma Peter Brehm GmbH. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 248/3 steht im privaten Eigentum. Die Flächen mit den Fl.Nrn. 247/5 sowie 68 befinden sich in kommunalem Eigentum.

### **1.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Der Westen des Plangebietes ist mit den bestehenden Betriebsgebäuden der Peter Brehm GmbH bebaut sowie mit zwei Betriebsleiterwohnungen im Süden. Der Osten des Plangebietes ist bis auf eine Parkplatzanlage an der Erlanger Straße baulich ungenutzt und wird landwirtschaftliche genutzt.

Im Süden befindet sich ein Wohngebäude. Das Planungsgebiet verläuft im Westen weitestgehend eben, im Osten weist es eine leichte Absenkung in Richtung Süden auf.

Das Plangebiet wird durch die Erlanger Straße und die Straße „Am Mühlberg“ im Norden erschlossen. Die südlich auf dem Grundstück situierten und privat genutzten Gebäude sind ebenfalls über die Straße „Am Mühlberg“ und einen privaten Weg erreichbar. Weiters existiert eine Zufahrt zur Gerbersleite im Osten des Plangebiets. Ein Fuß- und Radweg verläuft nördlich und östlich knapp außerhalb des Planungsbereichs. Im Süden befinden sich der Bauhof und eine Skateranlage, weshalb in diesem Bereich keine Erschließung vorhanden ist. Im Westen befindet sich angrenzend an das Gewerbegebiet Am Mühlberg ein mit dem Nachbargrundstück genutzter Weg, der Zugang zum südlich des Verwaltungsgebäudes gelegenen Parkplatzes der Firma Peter Brehm GmbH bietet.

Die, für ein Gewerbegebiet relevante, überörtliche Erschließung findet über die Erlanger Straße (Staatstraße 2259) und der Gemeinde Heßdorf statt, wo sich der Autobahnanschluss „Erlangen-West“ der Autobahn A 3 und somit ein überregionaler Knotenpunkt befindet.

Im Süden und Osten des Plangebiet ist das Ortsbild landwirtschaftlich geprägt. Westlich und nördlich finden sich diverse Nutzungen für Gewerbe sowie Wohnen wieder. Dementsprechend ist die Umgebung mit Wohn- als auch Gewerbegebäuden bebaut.

#### **1.4.2.1 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion**

Auf der Fläche des Plangebiets gibt es keine schutzbedürftigen Funktionen. Das nächste Biotop mit der Nr. 6331-0198 hat den Titel „Gehölzsäume an den Mühlweihern bzw. entlang der Seebach östlich von Weisendorf“. Es grenzt direkt südlich an den Geltungsbereich des Plangebiets an.

#### **1.4.2.2 Kampfmittel und Altlasten**

Es sind keine Kampfmittel oder Altlasten bekannt.

## 1.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### 1.5.1 Übergeordnete Planungen

#### 1.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

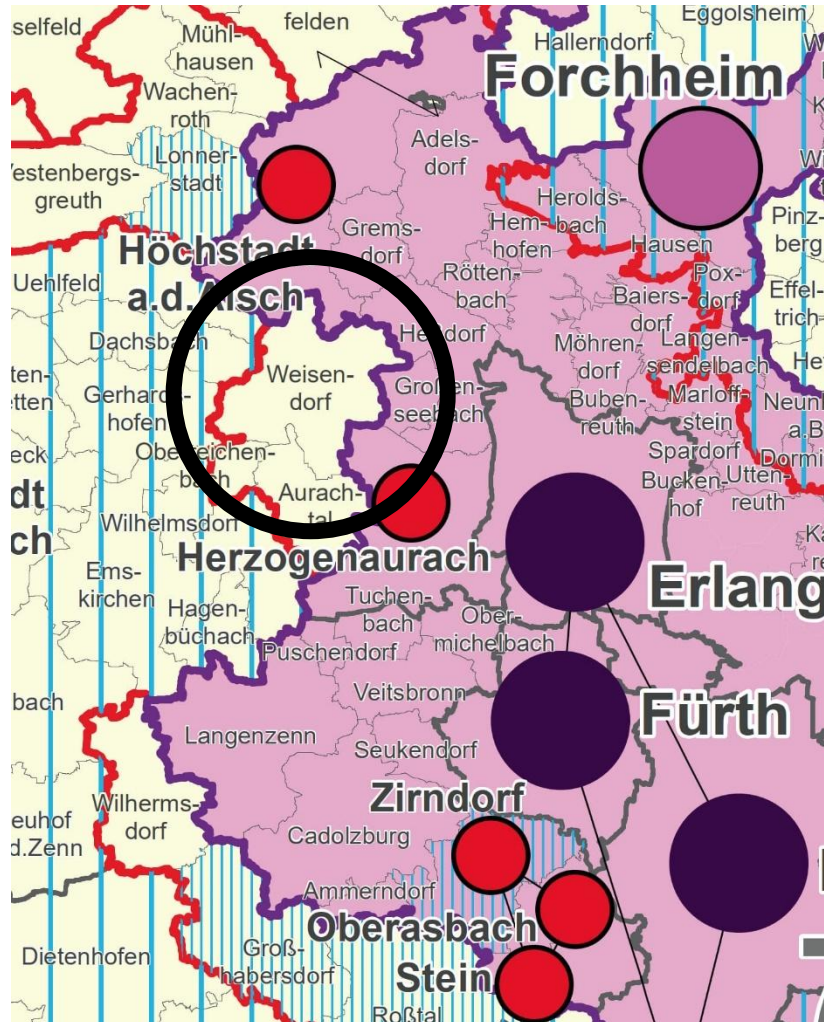


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand 2022, ohne Maßstab, genordet

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand 2023 wurde seit dem In-Kraft-Treten am 01. September 2013 bis zum Jahr 2023 drei Mal fortgeschrieben. Die letzte Teilfortschreibung trat am 01. Juni 2023 in Kraft. Der Markt Weisendorf wird im LEP als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Betroffene Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des LEP:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

##### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

### 3. Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 5 Wirtschaft

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### 6 Energieversorgung

#### 6.2 Erneuerbare Energien

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. [...]



## Regionalplan Region Nürnberg (7)

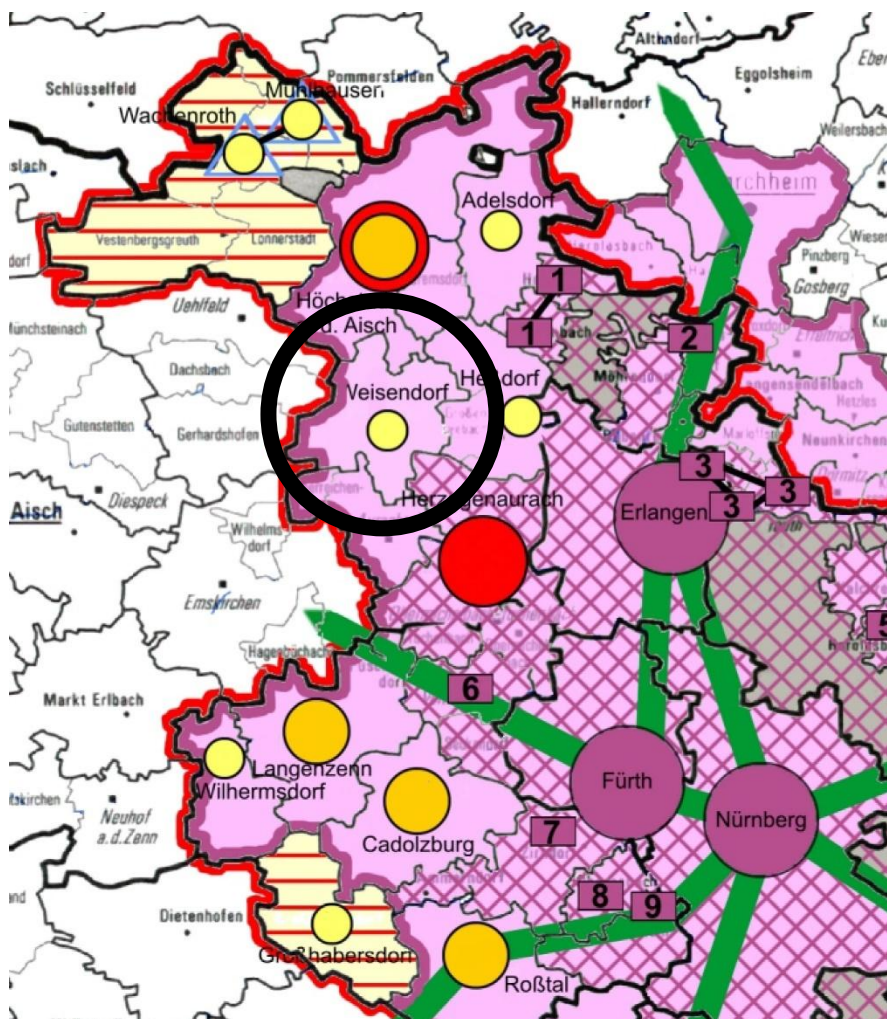


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg 2023, Karte 1 „Raumstruktur“, Kartenstand 2007, ohne Maßstab, genordet

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 20. Januar 1988 (in Kraft getreten am 01.07.1988) mit seinen 21. Änderungen (Stand: 16.12.2020) ist der Markt Weisendorf Teil der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Der Markt Weisendorf ist als Grundzentrum deklariert.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

## 1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

1.3 Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.

## 2 Raumstruktur

2.1.2 Die polyzentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur der Region soll in allen Teilräumen erhalten und weiterentwickelt werden. Eine weit gehende Vernetzung und Kooperation zwischen den einzelnen Teilräumen soll angestrebt werden. Auf eine räumlich, altersstrukturell und sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung soll hingewirkt werden.

### 2.2.1 Bestimmung der zentralen Orte der Grundversorgung

(Z) Als Grundzentren werden folgende Gemeinden festgelegt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppel- bzw. Mehrfach-Grundzentren darstellen, die den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen:

[...] Weisendorf [...]

2.2.3 (G) Der Schwerpunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung in der Region Nürnberg soll insbesondere auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden. In den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren.

## 5 Wirtschaft

### 5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen beim Aufbau der Infrastruktur die Erfordernisse der Erhaltung und kontinuierlichen Weiterentwicklung des Produzierenden Gewerbes berücksichtigt werden. Dabei soll ein besonderes Gewicht auf den Ausbau der Infrastruktur, die die Funktion des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen im Verhältnis zu anderen Oberzentren und Verdichtungsräumen in der Bundesrepublik Deutschland stärkt, gelegt werden.

[...]

Die Standorteignung für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die Eignung von Teilräumen der Region Nürnberg für den Fremdenverkehr sollen wie folgt verbessert werden:

- In den für gewerbliche Ansiedlungen geeigneten Gemeinden, insbesondere in den zentralen Orten, sollen geeignete Flächen in einer der jeweiligen Siedlungseinheit angemessenen Größenordnung bereitgestellt werden.
- Zur Erhöhung der Standortqualität von Gemeinden mit gewerblicher Entwicklung soll auf eine Verbesserung des Wohn- und Freizeitwertes hingewirkt werden.

## 6 Energieversorgung

6.2.2.1 (Z) Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden.

6.2.2.2 (G) Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

### **1.5.1.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Weisendorf**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept des Marktes Weisendorf vom 22.12.2017 enthält folgende, für die Planung relevante, Zielaussagen:

Ziel 1: Zur Erhaltung und Stärkung der „Ortsmitte Weisendorf“ und des Nahversorgungszentrums „Am Mühlberg / Erlanger Straße“ werden diese zu zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) erklärt.

Ziel 3: Die Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist auf der Grundlage der Weisendorfer Liste der Sortimente des Nahversorgungsbedarfs sowie der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zu prüfen.

Weisendorfer Liste nicht zentrenrelevanter Sortimente (b1 – b5):

b1) Sortiment Einrichtungsbedarf: Möbel, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Badtextilien, Stoffe etc.)

b2) Sortiment Elektrohaushaltsgeräte: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügel-eisen, Näh- und Strickmaschinen etc.), Lampen und Leuchten

b3) Sortiment Baumarktsortimente: Garten, Pflanzen, Außenanlagen, Autozubehör, Tiernahrung und Haustierzubehör, Baustoffe, Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Innenausbau (Fliesen, Holz, Kunststoff), Bad, Sanitär, Geräte, Maschinen, Werkzeuge und Zubehör. Nicht: Blumen

b4) Sortiment Sportbedarf, Camping: Fahrräder und Zubehör, Sportgeräte und -artikel, Campingartikel. Nicht: Sportbekleidung und -schuhe

b5) Sonstige Sortimente, generell nicht zentrenrelevant: Brennstoffe, Kfz-Handel, Boote und Zubehör, Mineralölerzeugnisse etc.

### **1.5.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan des Marktes Weisendorf (festgestellt in der Sitzung des Marktgemeinderats am 30.10.2023) stellt die vorgesehene Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan wird damit spätestens zum Satzungsbeschluss aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Weisendorf entwickelbar sein.

### 1.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung umfasst neben dem Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplans eine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Mühlberg“.

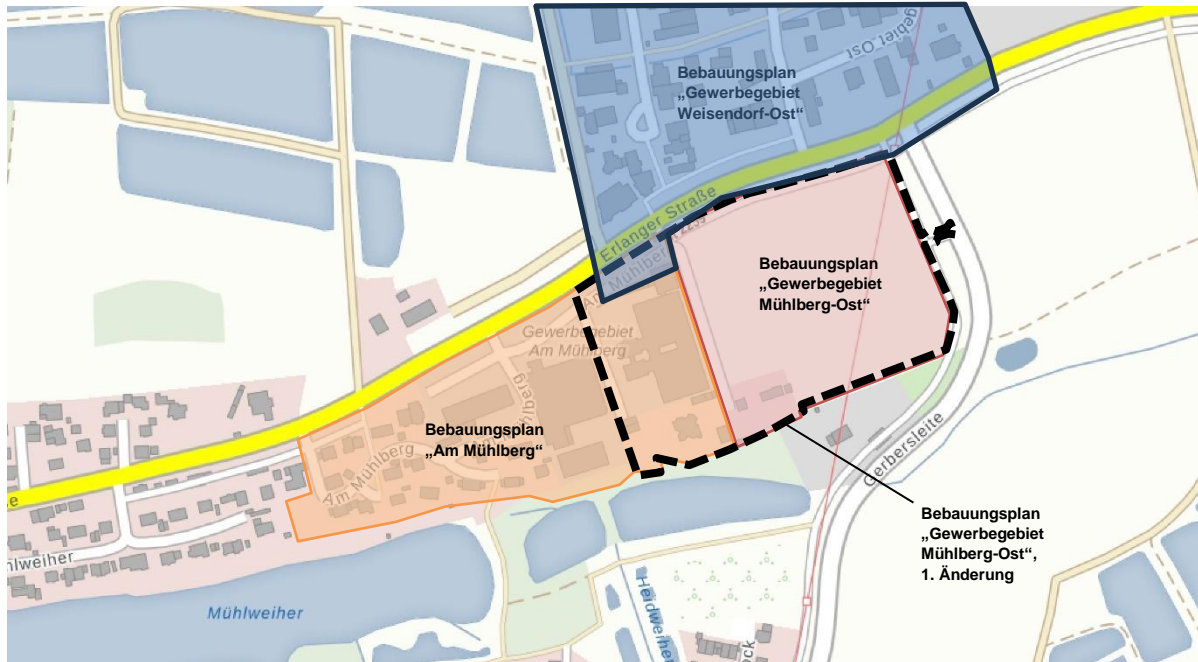


Abbildung 3: Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie des Planungsgebiets (schematisch vereinfacht)

Der Bebauungsplan „Am Mühlberg“ (rechtsverbindlich seit 1991) und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ (rechtsverbindlich seit 2010) setzen für das Plangebiet jeweils eine gewerbliche Baufläche fest.

### 1.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop und gesetzlich geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

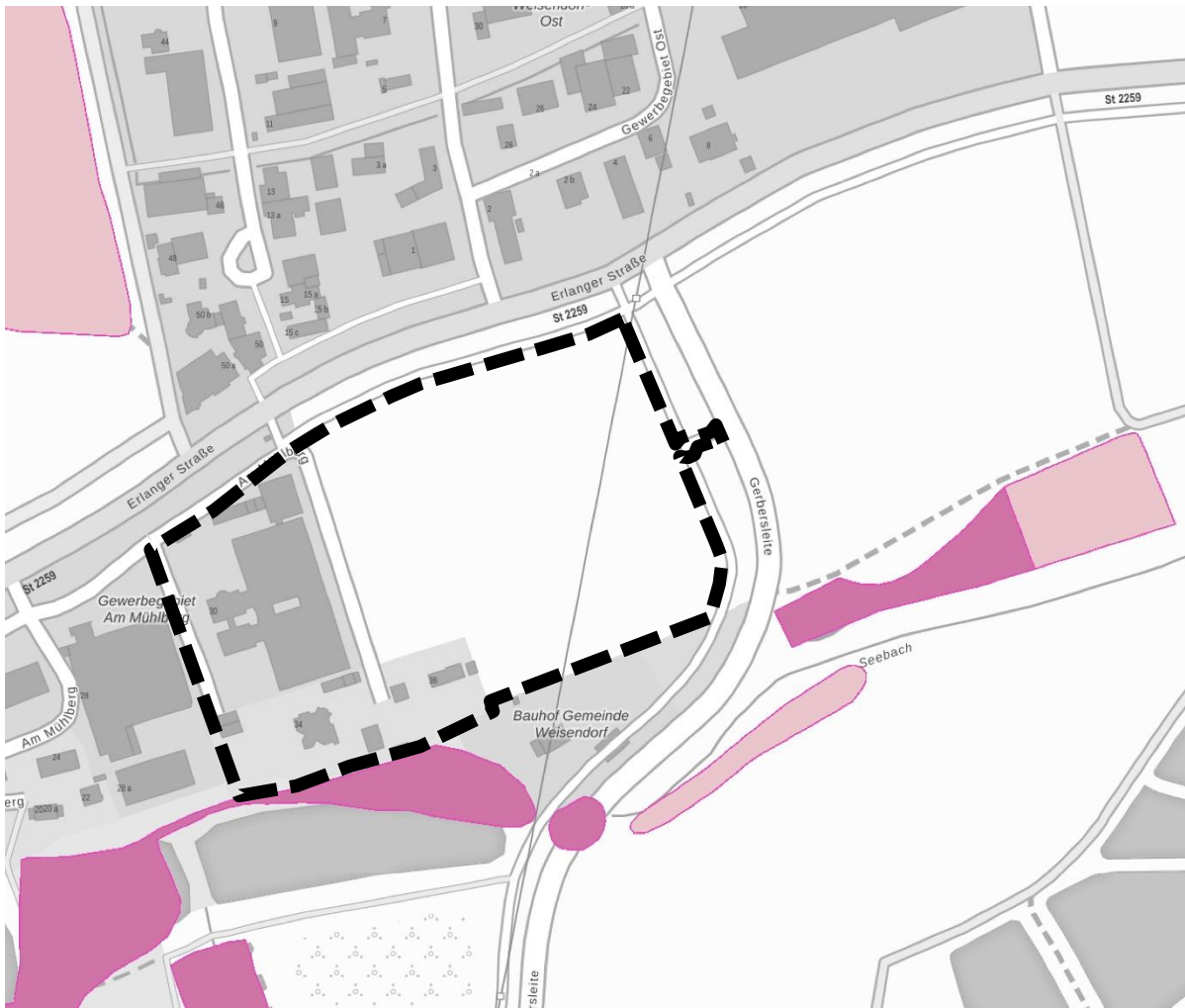


Abbildung 4: Schutzgebiete und Biotope rund um den Untersuchungsraum

#### 1.5.4 Emissionen und Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen der nördlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe sowie Verkehrslärm der Erlanger Straße ein.

Vom bestehenden Gewerbebetrieb der Peter Brehm GmbH gehen Gewerbelärmemissionen aus, der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ setzt Lärmemissionskontingente tags von 60 dB (A)/m<sup>2</sup> und nachts von 45 dB (A)/m<sup>2</sup> fest. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 248 gehen zudem Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus.

Als relevante schutzbedürftige Immissionsorte sind die im Plangebiet und die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet anzutreffenden Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen) sowie weitere schutzbedürftige Räume in den Gewerbebetrieben sowie Tiere westlich und südlich des Planungsgebiets zu betrachten.

#### 1.5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.



Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund 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.

## **1.6 Planinhalt**

### **1.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die gesamten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 248, 248/1, 248/2 und 248/3 sowie Teile der Fl.Nrn. 247/5 jeweils Gmkg. Weisendorf sowie Fl.Nr. 68 Gmkg. Reinersdorf. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,5 ha.

In den räumlichen Geltungsbereich werden alle Grundstücke einbezogen, die gegenwärtig durch die Peter Brehm GmbH genutzt werden sowie die Flächen, die für eine Betriebserweiterung vorgesehen waren.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Durch den Bebauungsplan werden der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost sowie Teilflächen der Bebauungspläne „Am Mühlberg“ und „Gewerbegebiet Weisendorf-Ost“ überplant. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ sowie die Bebauungspläne „Am Mühlberg“ und „Gewerbegebiet Weisendorf-Ost“ für den jeweiligen Überschneidungsbereich außer Kraft.

### **1.6.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung setzt vorliegend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, es erfolgt jedoch eine Feinsteuerung. In Anpassung an die Ziele des Einzelhandelskonzepts des Marktes Weisendorf vom 22.12.2017 bzw. des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts des Marktes Weisendorf von August 2021 werden die Einzelhandelsnutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt; hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsnutzungen, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und deren Verkaufsfläche eine Fläche von 80 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Weisendorfer Liste für nicht zentrenrelevante Sortimente (b1 – b5) anbieten:

Die Weisendorfer Liste für nicht zentrenrelevante Sortimente (b1 – b5) nennt folgende, im Einzelhandelskonzept des Marktes Weisendorf enthaltene, Produkte:

b1) Sortiment Einrichtungsbedarf: Möbel, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche, Badtextilien, Stoffe etc.)

b2) Sortiment Elektrohaushaltsgeräte: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen etc.), Lampen und Leuchten

b3) Sortiment Baumarktsortimente: Garten, Pflanzen, Außenanlagen, Autozubehör, Tiernahrung und Haustierzubehör, Baustoffe, Bauelemente, Farben, Lacke, Tapeten, Innenausbau (Fliesen, Holz, Kunststoff), Bad, Sanitär, Geräte, Maschinen, Werkzeuge und Zubehör. Nicht: Blumen

b4) Sortiment Sportbedarf, Camping: Fahrräder und Zubehör, Sportgeräte und -artikel, Campingartikel. Nicht: Sportbekleidung und -schuhe

b5) Sonstige Sortimente, generell nicht zentrenrelevant: Brennstoffe, Kfz-Handel, Boote und Zubehör, Mineralölerzeugnisse etc.

Die Zulässigkeit beschränkt sich dabei auf Sortimente des sonstigen Bedarfs. Mit dieser Regelung soll ansiedelnden Betrieben ermöglicht werden, in untergeordnetem Maße Einzelhandel als komplementierende Nutzung zu betreiben.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup> zugelassen werden, sofern keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht, die landesplanerisch maximal zulässige Abschöpfungsquote für das jeweilige Einzelhandelsortiment eingehalten wird und keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden, oder der Marktgemeinderat auf Basis einer Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung beschließt, hinsichtlich der Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten vom Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weisendorf abzuweichen.

Das Baugebiet wird im Wesentlichen durch eine Binnenerschließung anfahrbar sein bzw. grenzen wesentliche Grundstücksteile nicht an die Staatsstraße. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da diese sonst für erhebliche Verkehrsströme innerhalb des Planungsgebiets sorgen würde.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden als unzulässig festgesetzt, um eine weitere Nutzung der Gewerbegebiete mit Wohnnutzungen zu vermeiden; vorhandene zulässigerweise errichtete Wohnungen genießen Bestandsschutz.

### **1.6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ) 0,8.

Die Geschossflächenzahl wird in den Baugebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 2.1, GE 2.2, GE 3, GE 4 und GE 5 240 vom 100 (GFZ 2,4). In den Baugebieten GE 6 und GE 7 beträgt die Geschossflächenzahl abweichend 120 vom 100 (GFZ 1,2)

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss. Diese darf eine Höhe von 308,50 Meter über NHN nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die festgesetzte FFOK nicht überschreiten. In den Baugebieten GE 1.1, 2.1, 2.2 und GE 3 darf die Oberkante eine Höhe von 16,0 Metern nicht überschreiten. In den Baugebieten GE 1.2, GE 4 und GE 5 wird die maximale Höhe der Oberkante auf 14,0 Meter festgesetzt. In den Baugebieten GE 6 und GE 7 darf die Oberkante eine Höhe von 12,0 Metern nicht übersteigen.

Untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, PV-Anlagen, etc.) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird jeweils mittels Planeintrag festgesetzt. In den Baugebietsteilflächen GE1.1, 2.1, 2.2 und 3 sind jeweils bis zu vier Vollgeschosse zulässig, in den Baugebietsteilflächen 1.2 und 4 bis zu drei Vollgeschosse und am südlichen Rand des Plangebietes bis zu zwei Vollgeschosse (Baugebietsteilflächen GE 6 und GE 7). Die abnehmende Anzahl an zulässigen Vollgeschossen von Nord nach Süd erfolgt entsprechend der gestaffelten maximalen Gebäudehöhen.

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Geschossen sowie zu den festgesetzten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen zielen auf eine Staffelung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden ab. Eine verdichtete Bauform und eine damit einhergehende Bewerbung der Betriebsflächen im Bereich der Staatsstraße wird dadurch ermöglicht. Außerdem wird die natürliche Geländeform, welche eine leichte Absenkung in Richtung Süden aufweist, berücksichtigt.

#### **1.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

#### **1.6.5 Grünordnung**

##### **1.6.5.1 Grünordnerische Konzeption**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.



### 1.6.5.2 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen festgesetzten Fläche sind mindestens 14 Bäume entsprechend der in der Artenliste genannten Arten und deren Mindestpflanzqualität zu pflanzen; die Standorte sind frei wählbar.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist mindestens ein Baum je angefangener 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entsprechend der in der Artenliste genannten Baumarten und deren Mindestpflanzqualität zu pflanzen.

Die Mindestpflanzqualität der Baumarten beträgt Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, Stammumfang 14 - 16 cm.

Das Anpflanzen von Sträuern wird nicht als zwingend festgesetzt; von der Regelung bzw. Angabe einer Mindestpflanzqualität für Sträucher wird daher abgesehen.

Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein, das auf das Jahr der Bezugsfertigstellung folgt. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Durch die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen werden die Auswirkungen auf Landschaftsbild minimiert. Weiters werden durch die Pflanzung von Gehölzen und Sträuchern im gesamten Planungsbereich positive Auswirkungen auf klimatische Faktoren, wie etwa auf Temperaturen oder Luftqualität, oder Lebensräume von Kleintieren erzielt.

### 1.6.5.3 Grünordnerische Hinweise

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

#### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

### 1.6.5.4 Artenliste

#### A) Bäume

*Baumarten, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDB, Stammumfang 14 - 16 cm*

*Sorbus aria (Mehlbeere)*

<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
Obstbäume	

## B) Sträucher

*Straucharten, Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Größe: 60 - 100 cm*

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus susp. Domestica</i>	Zwetschke
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### 1.6.5.5 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Dem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird als planerische Ausgleichsfläche eine ca. 18.070 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Fl.Nr. 73 der Gemarkung Oberlindach zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahme sind wechselfeuchte, naturnahe Bestände von Feuchtmulden, die den amphibischen und aquatischen Bereich der benachbarten Teichgruppe durch terrestrische Strukturen ergänzen, zu entwickeln.

Der Zielzustand der extensiven Wiese sowie der Wiesenbrache besteht in der Entwicklung und dem Erhalt von artenreichem, extensiven Grünland, durch das die Lebensräume von Wiesenbrüterarten optimiert werden.

Mit der Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ist nach dem Satzungsbeschluss ohne Verzug zu beginnen.

### 1.6.6 Immissionsschutz

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes befinden sich westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlberg“ und südlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gebersleithe-Ost“ in Baugebieten, deren besondere Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete fest-gesetzt sind sowie nördlich im „Gewerbegebiet Weisendorf-Ost“ in einem Baugebiet, dessen besondere Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Im Osten befindet sich der Gemeindeteil Reinersdorf

in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weisendorf als Dorfgebiet dargestellt ist.

Im Rahmen von schallimmissionstechnischen Untersuchungen wurden maximal zulässige Schallemissionskontingente (Basiskontingente + Zusatzkontingente) gemäß DIN 45691:2006-12 ermittelt. Im Bebauungsplan werden entsprechende festgesetzt.

Die ermittelten Schallemissionskontingente lassen im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einen weitestgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet zu. Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) müssen die maximal zulässigen Schallemissionskontingente reduziert werden, um die Anforderungen einhalten zu können. Sofern die Schallabstrahlung vorwiegend Richtung Osten erfolgt, ist mit den dann zulässigen Zusatzkontingenten auch in der Nachtzeit eine weitestgehend uneingeschränkte Nutzung gegeben.

Die Schallemissionskontingente sind so ausgelegt, dass die Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Firma abgedeckt werden. Für den Nachweis wurden im Abschnitt 7 des vorliegenden Berichtes die Schallimmissionen ausgehend vom Betrieb der Firma Peter Brehm GmbH innerhalb des Plangebietes neu ermittelt auf Basis der im geänderten Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsfläche.

## **1.6.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **1.6.7.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt einerseits über eine im Osten situierte Zufahrt von der Gerbersleite zum Planungsgebiet. Die Zufahrt befindet sich auf einer öffentlichen Fläche (Fl.Nr. 68), welche im Eigentum des Marktes Weisendorf steht. Der Bereich wird daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Andererseits besteht bereits im Norden eine Zufahrt auf das Grundstück mit der Fl.nr. 248/1 über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fl.Nr. 247/5). Ebenfalls auf öffentlichem Grund im Norden befinden sich Stellplätze. Jene Stellplätze auf der Fl.Nr. 248 befinden sich auf privatem Grund und werden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche erreicht. Die Erlanger Straße bzw. Staatsstraße 2259 wird von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Fl.Nr. 247/5 über die bereits bestehende Zufahrt nordwestlich des Planungsgebiets erreicht.

Die Binnenerschließung erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Daher wird innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,5 m zugunsten des Anrainerverkehrs der Fl.Nr. 248, 248/3 und künftiger Teilflächen sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaates Bayern festgesetzt. Der auf dem südlichen Teil des Grundstücks mit der Fl.Nr. 248 wohnende Grundstückseigentümer sowie der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 248/3 erreichen dadurch ihr Wohngebäude.

### **1.6.7.2 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern und in die

Regenrückhaltebecken einzuleiten. Schmutzwasser ist den vorhandenen Kanal einzuleiten. Die bestehenden Leitungstrassen verlaufen im Osten sowie im Süden des Planungsgebiets. Die in Richtung Süden leicht abfallende Lage des Grundstücks begünstigt eine Einleitung in das im Süden befindliche Regenrückhaltebecken.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei der Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden Regelwerke (insbesondere DWA A 102, DWA A 138 und DWA M 153) zu beachten.

Oberflächenwasser darf der Erlanger Straße (ST 2259) nicht zugeführt werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

### **1.6.7.3      Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze sind entsprechend der jeweils gültigen Fassung der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)“ des Marktes Weisendorf herzustellen.

Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig.

### **1.6.7.4      Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei Realisierung der Binnenerschließung innerhalb des Gewerbegebietes, ist darauf zu achten, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

### 1.6.8 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	51.082 m <sup>2</sup>	92 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	972 m <sup>2</sup>	2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	526 m <sup>2</sup>	1 %
Private Grünfläche (Sickerbecken, Gräben, Versickerungsmulden, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	2.189 m <sup>2</sup>	4 %
Öffentliche Grünfläche	408 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>55.177 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### 1.6.9 Hochwasser- und Starkregenereignisse

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Thematik Starkregenereignisse betrachtet. Hierbei wurde die Arbeitshilfe *Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung* herangezogen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 Meter oberhalb des Seebaches des südlich verlaufenden Seebachs (Gewässer 3. Ordnung). Dieser hat auch Bedeutung als Vorfluter für die oberhalb liegenden Grundstücksflächen.

Für den Seebach liegen keine ermittelten Überschwemmungsbereiche vor; Überschwemmungen im Plangebiet in der Vergangenheit sind nicht bekannt. Eine Ausuferung des Seebach bei sehr starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden.

Auch liegen der Gemeinde keine Erkenntnisse aus früheren Überflutungen durch Starkregenereignissen vor. Im Plangebiet bestehen derzeit keine Mulden, in denen eine Ansammlung

von Niederschlagswasser möglich ist. Ein erhöhtes Risiko für Schäden aus Starkregenereignissen kann nicht erkannt werden.

Aufgrund der teilweise vorhandenen Hanglage und dem hohen ermöglichten Versiegelungsgrad im Plangebiet können Risiken durch Starkregenereignisse jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude ermöglichen, die Hauseingänge über Straßen- bzw. auf Höhe des natürlichen Geländeniveaus zu errichten. Von einer verbindlichen Festsetzung hierzu wird abgesehen, da ein erhöhtes Risiko für Problematiken durch Starkregenereignisse nicht erkannt werden kann.

Weiterhin sind die Regenrückhalteeinrichtungen ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke auch bei Starkregenereignissen aufzunehmen.

## **1.7 Nachrichtliche Übernahmen**

### **1.7.1 Anbauverbotszone**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Staatsstraße ST 2259 (Abschnitt Erlanger Straße). Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Ausnahmegenehmigungen für vom Bestand abweichende Unterschreitungen der Bauverbotszone sind beim zuständigen Staatlichen Bauamt zu beantragen.

Für nicht überdachte Stellplätze sowie Umfahrungen kann durch das Staatliche Bauamt eine Ausnahmegenehmigung auf 10,0 m Mindestabstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St 2259 erteilt werden.

Die Erschließung der Grundstücke des Plangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St. 2259 sind nicht zulässig.

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.



### 1.7.2 Freileitung

Im Plangebiet befindet sich die 110-kV-Freileitung Kastenweiher - Eltmann, Ltg. Nr. E10007, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse und wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes bzw. der tatsächliche Leitungsverlauf ist in der Natur zu überprüfen.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Innerhalb der Schutzzonen sind dem Versorgungsträger alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Festlegungen zu zulässige Geschosshöhen, Wand- und Firsthöhen und dgl. sind für den Leitungsschutzbereich auszugrenzen. Dies ist in den Planungsunterlagen sowie in der textlichen Festsetzung eindeutig zu beschreiben und festzuhalten.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 20,00 m um die Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Für die Verkehrsflächen unmittelbar im Mastbereich, ist der Mast gegen Anfahren zu sichern (z. B. durch Leitplanke, Betonblöcke, etc.).

Weiterhin gilt insbesondere für die geplante Verkehrsfläche im Mastbereich, dass die Fundamente nicht abgegraben oder freigelegt werden dürfen. Aufgrund der Höhenunterschiede des Geländes, bitten wir daher die Detailplanung der Verkehrsfläche in diesem Bereich mit uns abzustimmen. Abgrabungen im Mastnahbereich können die Standsicherheit der Masten gefährden und dürfen daher erst nach unserer Zustimmung durchgeführt werden.

Sollte das Bauvorhaben seitens der Genehmigungsbehörde als genehmigungsfrei gelten, ist von dem jeweiligen Bauwerber dennoch eine endgültige Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen ist. Hierfür benötigt diese einen Lageplan im Maßstab 1:1000 mit dem eingezeichneten Bauvorhaben, die  $\pm 0,00$  Ebene der Bodenplatte in Metern über Normalnull sowie die Eingabeplanung des zu errichtenden Bauwerks. Diese für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei Bayernwerk Netz GmbH einzureichen. Eine Baugenehmigung besteht erst nach Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH zu dem geplanten Vorhaben.

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist nicht zulässig. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung sind bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Dies ist im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung zu berücksichtigen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist insbesondere im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden zu beachten. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden wird vom Versorgunsträger keine Haftung übernommen.

Bei evtl., auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 pT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.



Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, E: bag-fub-hs@bayernwerk.de, T: 09 51-82-42 21, unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Schutzzone berühren oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes, gesondert mit uns abgestimmt werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

## 3. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Kartenstand 2022, ohne Maßstab, genordnet.....	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Nürnberg 2023, Karte 1 „Raumstruktur“, Kartenstand 2007, ohne Maßstab, genordnet .....	9
Abbildung 3: Geltungsbereiche der rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie des Planungsgebiets (schematisch vereinfacht.....	12
Abbildung 4: Schutzgebiete und Biotope rund um den Untersuchungsraum.....	13

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	21
--	----

## 4. Abkürzungsverzeichnis

---

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsches Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.Nr.	Flurnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure