

Gemeinde TRAUTSKIRCHEN

Rathausplatz 1, 90619 Trautskirchen



B E G R Ü N D U N G

zur

Ä N D E R U N G

B E B A U U N G S P L A N

„ G E W E R B E G E B I E T O S T „



M.E., 24.02.2022

Geä./ergä. ---



HEFFNER+MÜLLER

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
BERATENDE INGENIEURE BYKBAU

NEUE STRASSE 17A, 91459 MARKT ERLBACH
TELEFON 09106/9276-0, TELEFAX 09106/927676
E-MAIL ADRESSE: heffner.mueller@t-online.de

.....
M. Müller, Dipl.-Ing. (FH), Berat.Ing.BaylkaBau

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	3
I. Allgemeines	4
1. Grundlage und Verfahrensablauf	4
2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
II. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	9
1. Ziele der Raumordnung.....	9
1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
1.2 Regionalplan Region West-Mittelfranken 8	10
2. Überörtliche Fachplanungen	11
2.1 Natur- und Landschaftsschutz	11
2.2 Wasserversorgung und Gewässerschutz.....	11
2.3 Verkehrsplanung.....	12
2.4 Immissionsschutz	13
2.5 Altlasten	14
3. Flächennutzungsplan.....	14
4. Bestehende Bebauungspläne	15
III. Beschreibung des Planungsgebiets	15
1. Räumliche Lage und Größe des Plangebietes.....	15
2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	16
3. Gebiets-/Bestandssituation und planungsrechtliche Ausgangssituation	16
4. Umweltsituation und Artenschutz	16
5. Erschließung.....	16
5.1 Verkehr	16
5.2 Wasserversorgung	17
5.3 Entwässerung	17
5.4 Stromversorgung + Telekommunikation.....	17
IV. Planungskonzept / Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
1. Betrachtete Planungsalternativen.....	17
2. Grundzüge der Planfestsetzungen	18
2.1 Art der baulichen Nutzung	18
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	18
2.4 Bauweise und Anordnung.....	19
3. Grünordnungsplan-Entwurf und Freiflächengestaltung	19
V. Umweltbericht	19
VI. Kosten	19
VII. Rechtsgrundlagen (Auszug)	20
VIII. Verfahrensvermerke	20
Deckblatt / Hinweis Anhänge	21

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BMZ	Baumassenzahl
B-Plan	Bebauungsplan
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BV	Bauvorhaben
CEF	continuous ecological functionality/kontinuierliche ökologische Funktion
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LRA	Landratsamt
M	Maßstab
NEA	Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
NN	Normalnull
RPV-WM	Regionaler Planungsverband West-Mittelfranken
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SPA	Special Protection Areas / Besonderes Schutzgebiet
St	Staatsstraße
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

I. Allgemeines

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Die Grundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die vorliegende Begründung nimmt **auf die Änderung** eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB Bezug.

Der zu ändernde Bebauungsplan ist seit 26.01.2006 (= Tag der Bekanntmachung des satzungsmäßigen Beschlusses) in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a Absatz (1) Satz/Punkt 2. Im beschleunigten Verfahren, da nach überschlägiger Prüfung die Einschätzung erlangt wurde, dass die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und die Gesamtsumme der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung weniger als 70.000 Quadratmeter beträgt.

Die Gesamtfläche der bebaubaren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 46.500 m² ohne Berücksichtigung der Vorgabe des Bebauungsplanes, dass mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Bauflächen sondern eine geringfügige Reduzierung derselben.

Die Grünordnungsplanung ist integrativer Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes. Sie wird durch die Änderung nur marginal berührt und entsprechend angepasst.

Die Verfahrensvermerke am Ende dieser Begründung dokumentieren den bisherigen Verfahrensablauf.

2. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan >> Gewerbegebiet Ost << diene als Grundlage für die gewerbliche Bebauung des Bereiches in den letzten Jahren bzw. zur Sicherung der gewerblichen Nutzung bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandener gewerblicher Betriebe.

Die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt nachfolgende Änderungen deren Notwendigkeit und Erfordernis im Anschluss an die Aufzählung im Einzelnen erläutert wird.

Folgende Änderungen wurden in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

1. Herausnahme einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 641 von ca. 3.680 m² am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.
2. Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 644/3 von ca. 3.109 m² am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches

3. Umwidmung einer Teilfläche von ca. 4.165 m² aus dem GE-Gebiet in ein Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO
4. Änderung der Verkehrserschließung des südlichen Baugebietsbereiches: Errichtung einer Linksabbiegespur für eine direkte Zufahrt ins Baugebiet von der Staatsstraße 2413

Die v. g. Änderungen werden aus folgenden Gründen erforderlich:

Zu. 1. Herausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 641

Das Grundstück Flur-Nr. 641 mit einer Gesamtgröße von 6.685 m² befindet sich insgesamt im Privatbesitz des auf dem Grundstück Flur-Nr. 642/3 ansässigen GaLaBau-Betriebes Höfler.

Der GaLaBau-Betrieb nutzt den westlichen Teil des Grundstückes Flur-Nr. 641 als Lagerplatz für seinen gewerblichen Betrieb. Der östliche, restliche Teil des Grundstückes wird weder von ihm benötigt noch ist er aufgrund der vorhandenen Geländeneigung für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Nicht zuletzt aufgrund dieser Tatsache schließt der Eigentümer des Grundstückes die Notwendigkeit einer zukünftigen gewerblichen Nutzung aus und hat die Gemeinde Trautskirchen gebeten diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine Herausnahme dieser Teilfläche aus dem Geltungsbereich und damit aus der gewerblichen Nutzung, da diese Fläche dann zukünftig ausschließlich landwirtschaftlich oder wie bisher als Grünfläche genutzt werden kann.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist es positiv zu bewerten, dass dadurch ein gegliederter Übergang zwischen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung gegeben ist, dieser sich besser an die bestehende Topografie anpasst und sich der Abstand zum vorhandenen kartierten Biotop Nr. 99.12 deutlich vergrößert.

Der Gemeinderat Trautskirchen hat deshalb in seiner Sitzung am 21.05.2021 beschlossen dem Antrag des Grundstückseigentümers statt zu geben und im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes den v. g. Teilbereich aus dem Geltungsbereich zu nehmen.

Zu. 2. Einbeziehung einer Teilfläche von ca. 3.109 m² des Grundstücks Flur-Nr. 644/3 in den Geltungsbereich

Das Grundstück Flur-Nr. 644/3 (sowie auch die Grundstücke Flur-Nr. 642 und 642/1) befand sich vormals im Besitz eines international tätigen Stahlrohrmöbel-Unternehmens, welches weltweit u.a. Stadien mit Sitzen ausstattete.

In den Jahren ab ca. 2008 bis ca. 2015 expandierte das Unternehmen stark, erwarb das Grundstück Flur-Nr. 642/1 mit dem darauf befindlichen Büro- und Ladengebäude

und erstellte die im BPlan-Entwurf dargestellten gewerblichen Bauten auf den Grundstücken der Flur-Nr. 642 und 644/3.

Neben Hallenbauwerken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und innerhalb der festgelegten Baugrenzen wurde auch ein Hallenbauwerk geplant und in weiten Teilen errichtet, welches teilweise im nordöstlichen Bereich über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgeht – siehe dazu Darstellung im Planteil.

Trotz dieser Überschreitung wurde für die Lager- und Montagehalle im Jahr 2014 eine Baugenehmigung erteilt mit entsprechenden Auflagen und Hinweisen auch in Abhängigkeit zur bereits seinerzeit geplanten Anpassung des Bebauungsplanes.

Im Jahr 2017 musste das o. g. Unternehmen Insolvenz anmelden, so dass eine endgültige Fertigstellung der v. g. genehmigten Planung nicht mehr vollständig erfolgte.

Zwischenzeitlich hat eine Teilung bzw. Aufteilung der bestehenden Hallen bzw. der betreffenden Grundstücke stattgefunden. Der Grenzverlauf zwischen den beiden Grundstücken Flur-Nr. 642 und 644/3 ist aus dem Planteil ersichtlich.

Mit der Einbeziehung o. g. Teilfläche werden nunmehr bereits ganz oder teilweise errichtete Bauteile sowie Zufahrten und erforderliche Nebenflächen aus der o. g. genehmigten Planung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Zu 3. Umwidmung einer Teilfläche von ca. 4.165 m² aus dem GE-Gebiet in ein Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO

Nach der oben beschriebenen Insolvenz des Stahlrohrmöbelherstellers standen auch die Gebäulichkeiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 642/1 zum Verkauf an.

Nachdem in der Gemeinde Trautskirchen die existierenden Lebensmittelläden aufgegeben haben hat die Gemeinde Trautskirchen diese Fläche und Gebäulichkeiten erworben um darauf einen Lebensmittelladen zur Deckung des täglichen Bedarfs und der Nahversorgung zu errichten.

Die aktuellen Planungen sehen ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Fläche unter 800 m² Verkaufsfläche vor. Für dieses Bauvorhaben wurde bereits eine baurechtliche Genehmigung erteilt, da es bis zu dieser Verkaufsfläche im bestehenden Gewerbegebiet zulässig ist.

Zur langfristigen Sicherung der Einzelhandelsnutzung und einer ggf. erforderlich werdenden Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 m² hat die Gemeinde Trautskirchen in der Sitzung des Gemeinderates vom 05.12.2019 beschlossen, in diesem Bereich ein Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO auszuweisen.

Zu Pkt. 4. Änderung der Verkehrserschließung des südlichen Baugebietesbereiches: Errichtung einer Linksabbiegespur für eine direkte Zufahrt ins Baugebiet von der Staatsstraße 2413

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Erschließung des Gewerbegebietes sieht einen Ausbau des parallel zur Staatsstraße verlaufenden landwirtschaftlichen Weges im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 642/2 und 642/1 vor.

Dieser Ausbau und die geplante Verbreiterung des landwirtschaftlichen Weges auf eine Breite von 5,50 m hat bisher nicht stattgefunden, da die geplante Erschließungsstraße keine optimale Lösung darstellt.

Es wurde vielmehr eine behelfsmäßige Zufahrt von der Staatsstraße 2413 eingerichtet und der Betrieb der gewerblichen Grundstücke weitgehend darüber abgewickelt.

Seit vielen Jahren weist das staatliche Bauamt darauf hin, dass diese Gegebenheit keine dauerhafte Lösung darstellt und fordert deshalb seit langem den Bau einer Linksabbiegespur.

Die geplante Errichtung des Einzelhandelsgeschäftes wird faktisch den Verkehr in das und aus dem Gewerbe- und Sondergebiet deutlich erhöhen.

Eine Baugenehmigung für das Einzelhandelsgeschäft wurde deshalb – in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt - mit der Auflage erteilt, dass eine Inbetriebnahme des Geschäftes erst nach Erstellung und Nutzbarkeit einer Linksabbiegespur erfolgen darf.

Die Planung der Linksabbiegespur ist weitgehend abgeschlossen und mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt. Sie wurde als Rechtsgrundlage für die endgültige Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Errichtung einer Linksabbiegespur wird nicht nur eine langjährige Forderung des staatlichen Bauamtes erfüllt, sie stellt auch eine optimale Lösung zur Erschließung der vorhandenen und geplanten Bauflächen dar und beseitigt einen nicht rechtskonformen Zustand.

Die unter Pkt. 1. und 2. beschriebene Veränderung des Geltungsbereichs durch Herausnahme bzw. Einbeziehung einer Teilfläche stellt nur eine marginale Veränderung des Gesamtgeltungsbereiches dar. Jede einzelne dieser Teilflächen macht weniger als 5 % des Gesamtgeltungsbereiches aus; die Veränderung (Verringerung) beträgt weniger als 1 % des Geltungsbereiches.

Durch die geringfügige Verschiebung der Geltungsbereichsgrenzen werden weder

- die Grundzüge der Planung
- zeichnerische oder textliche Festsetzungen
- umwelt- bzw. ökologisch relevante Belange

tangiert.

Die Änderungen sind ausschließlich

- dem gewünschten Verzicht einer möglichen Bebauung in topografisch schwierigem Gelände sowie
- der Einbeziehung einer bereits realisierten Bebauung

geschuldet. Einer weitergehenden Begründung bedürfen diese Änderungen nicht.

Die nachfolgende Begründung behandelt deswegen weitgehend ausschließlich die Umwidmung eines Teilbereiches aus dem GE-Gebiet in ein Sondergebiet Einzelhandel und die in diesem Zusammenhang stehende Umplanung der Erschließung durch eine Linksabbiegespur von der Staatsstraße.

II. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Im Folgenden werden maßgebende übergeordnete Planungen dargestellt.

1. Ziele der Raumordnung

1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Raumordnung und Landesplanung obliegt die überörtliche und überfachliche Gesamtplanung eines Raumes. Deshalb werden im vorliegenden Bebauungsplan zur Erfüllung dieser Funktion raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen auf die bayerische bzw. mittelfränkische Landesplanung abgestimmt und die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der kommunalen Bauleitplanung beachtet (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 sieht folgende einschlägige Erfordernisse vor:

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen, - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP, 2.2.5).
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (LEP, 1.2.1).
- (G) Zur Verminderung der Abwanderung sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeld insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (LEP, 1.2.2).
- (G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassungen an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden (LEP., 1.2.4).
- (Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen (LEP, 1.2.5).
- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP, 1.2.6)

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, 3.2).
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP, 3.1 Abs. 1 und 2).
- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (LEP, 8.1).

1.2 Regionalplan Region West-Mittelfranken 8

Der Regionalplan der Region West-Mittelfranken (8) ergänzt und präzisiert das LEP für den betroffenen Teilraum.

Er steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Gemeinde Trautskirchen gehört im übergeordneten Planungssystem zur Planungsregion 8, Westmittelfranken und ist im Regionalplan als Gemeinde auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung zwischen Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch und Ansbach ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). In 15 km Entfernung liegt in nordwestlicher Richtung das Mittelzentrum Bad Windsheim. Kategorisiert wird Trautskirchen als ländlicher Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

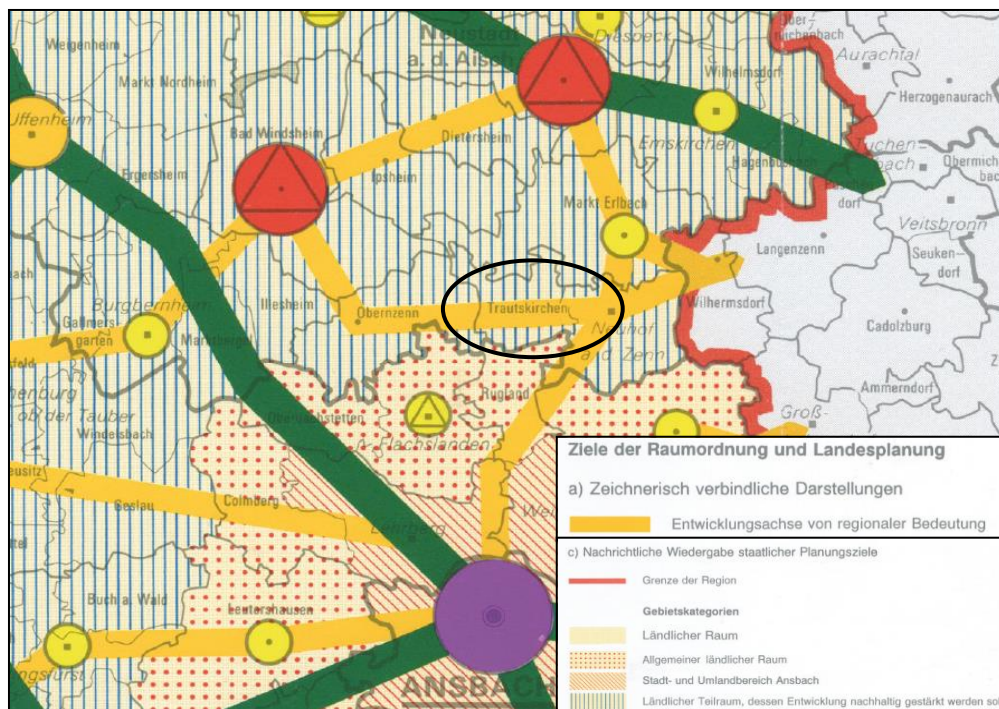


Abbildung 1: Regionalplan West-Mittelfranken (8) Raumstruktur

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind hinsichtlich eines Gewerbegebietes in Trautskirchen einschlägig:

Grundlagen:

- Die Struktur der Region 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 ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung trägt den o.a. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung Rechnung.

2. Überörtliche Fachplanungen

Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die durch Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Fachplanungen betrachtet, welche im Einflussbereich des Plangebietes liegen.

2.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die Gemeinde Trautskirchen befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Frankenhöhe“.

Der von der Änderung betroffene Bebauungsplanbereich (nördlich der Staatsstraße) liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

2.2 Wasserversorgung und Gewässerschutz

Für die im Einzugsbereich der Zenn liegenden Gemeinden des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim (NEA) wurde vom Landratsamt (LRA) ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet liegt entlang der Zenn (Gewässer II. Ordnung) im Bereich der Marktgemeinde Oberzenn, der Gemeinde Trautskirchen und der Marktgemeinde Neuhof a. d. Zenn (Verordnung des LRA NEA über das Überschwemmungsgebiet für die Zenn bezüglich des Marktes Oberzenn, der Gemeinde Trautskirchen und des Marktes Neuhof a.d.Zenn vom 13.07.2009). Inner-

halb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind nach derzeit gültigen wasserrechtlichen Vorschriften bestimmte Handlungen (wie die Ausweisung neuer Baugebiete) und Maßnahmen verboten oder nur mit einer Ausnahmegenehmigung erlaubt. Einzelheiten ergeben sich aktuell aus § 31 b Abs. 4 und Abs. 6 WHG und Art. 61h ff BayWG.

Der von der Änderung betroffene Bebauungsplanbereich (nördlich der Staatsstraße) liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Zenn.

2.3 Verkehrsplanung

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes führt die Staatsstraße 2413.

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist die Erschließung durch eine parallel zur Staatsstraße verlaufende Erschließungsstraße vorgesehen, welche in einem Kreisverkehr mündet.



Ausschnitt aus bestehendem / ursprünglichem Bebauungsplan

Diese vorgesehene Erschließungsstraße wurde in dieser Form nie hergestellt. Für die Erschließung der mittleren und östlichen Grundstücke wurde eine „behelfsmäßige“ Einfahrt von der Staatsstraße ohne Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt geschaffen – siehe nachfolgendes Luftbild:



Luftbild mit hergestellter provisorischer Zufahrt von der Staatsstraße

Das staatliche Bauamt hat bei den verschiedensten Bauvorhaben und in mehreren Schreiben darauf hingewiesen, dass zur rechtmäßigen Erschließung des Gewerbegebietes die Herstellung einer Linksabbiegespur unerlässlich ist - letztmalig im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren für ein neues Einzelhandelsgeschäft.

Eine Baugenehmigung für das Einzelhandelsgeschäft wurde deshalb – in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt – nur mit der Auflage erteilt, dass eine Inbetriebnahme des Geschäftes erst nach Erstellung und Nutzbarkeit einer Linksabbiegespur erfolgen darf.

Die Planung der Linksabbiegespur ist weitgehend abgeschlossen und mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt. Sie wurde als Rechtsgrundlage für die endgültige Ausführung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Linksabbiegespur und der Erschließung des geplanten Einzelhandelsgeschäftes ist eine gemeindliche Stichstraße bis zu den Grundstücken Flur-Nr. 642 geplant, welche die Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke gewährleistet.

2.4 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde – auch im Zusammenhang und zur Berücksichtigung der Flächen des Gewerbegebietes Ost II - ein Lärmgutachten erstellt, welche die zulässigen Schallemissionskontingente für bestehende und zukünftige Gewerbebetriebe auf Grundlage bestehender Baugenehmigungen, nächstgelegenen schutzbedürftigen Bauungen und der aktuellen gesetzlichen Vorgaben für den Gebietscharakter definiert.

Die erforderlichen Berechnungen wurden durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Wolfgang Sorge, Nürnberg, durchgeführt.

Das Lärmgutachten / die Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005, DIN 45691 und TA Lärm, vom 23. Juni 2016 liegt dieser Begründung als Anlage bei.

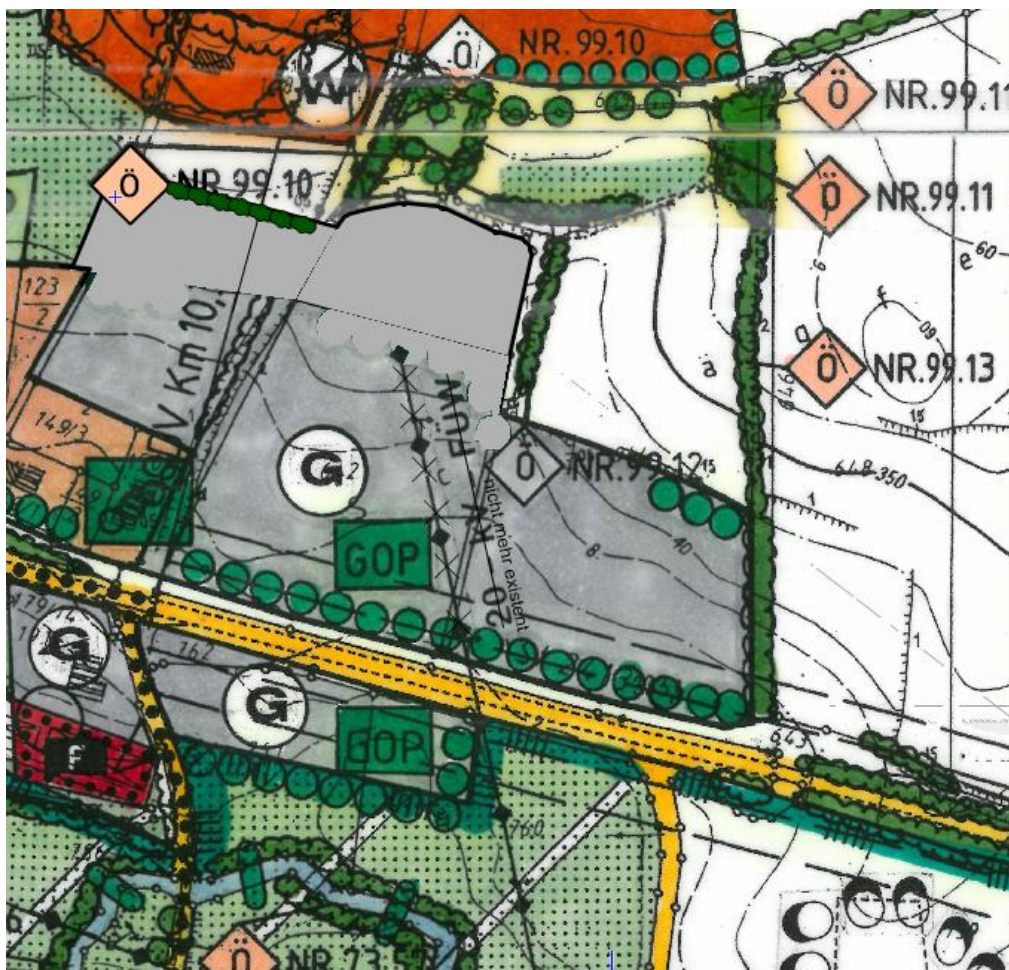
Die dort ermittelten zulässigen Schallemissionswerte wurden sowohl im Planteil des Bebauungsplanes als auch in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, sie ersetzen die ursprünglichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3. Flächennutzungsplan

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan (FNP) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Diese Aufgabe erfüllt im Planungsgebiet der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Trautskirchen aus dem Jahr 2002 zuletzt rechtskräftig geändert mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes vom 10.07.2019.



Ausschnitt aus FNP der Gemeinde Trautskirchen Stand 10.07.2019

Im v.g. FNP ist weitgehend der Gesamtbereich des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes als gewerbliche Fläche (G) ausgewiesen. Lediglich die neu einbezogene Fläche mit der bereits bestehenden Bebauung im Nordosten des Geltungsbereiches liegt mit einem Flächenanteil von ca. 1.500 m² außerhalb der im FNP dargestellten gewerblichen Fläche - siehe dazu Darstellung im Planteil. Bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes ist das ein Flächenanteil von ca. 1,7 % und liegt damit in einer Größenordnung die auch im Hinblick auf die Darstellungsschärfe eines FNP als vernachlässigbar angesehen wird. Die Erforderlichkeit einer FNP-Anpassung wird damit nicht begründet.

4. Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Westen das 2019 ausgewiesene Misch- und Gewerbegebiet "Ost II" der Gemeinde Trautskirchen. Dieses basiert auf dem B-Plan der Gemeinde Trautskirchen, aufgestellt durch das Ing.-Büro HEFFNER + MÜLLER.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stehen in keinem Konflikt zum vorliegenden Plangebiet bzw. Änderungsbereich. Beim bereits oben zitierten und beiliegendem Lärmgutachten wurden beide Baugebiete einbezogen.

III. Beschreibung des Planungsgebiets

1. Räumliche Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden B-Plans liegt im Gemeindegebiet Trautskirchen, am östlichen Ortsrand des Kernortes Trautskirchen. Es erstreckt sich südlich und nördlich der Staatsstraße 2413 von Trautskirchen in Richtung Wilhermsdorf. Von der Änderung betroffen sind ausschließlich Bereiche nördlich der Staatsstraße sowie im Zusammenhang mit der Linksabbiegespur die Staatsstraße selbst. Der komplette Bereich südlich der Staatsstraße ist gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert.

Der gesamte Bebauungsplan hat neu einen Geltungsbereich von insgesamt 88.100 m² = 8,8 ha. Durch die bereits beschriebene Herausnahme bzw. Einbeziehung von Flächen reduziert sich die ursprüngliche Gesamtgeltungsbereichsfläche um 571 m².

Die neu ausgewiesene Sonderfläche SO Einzelhandel hat eine Größe von 4.165 m².

2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst im Norden die Grundstücke mit den Flurnummern 642, 642/1, 642/2 und 642/3, sowie Teilflächen der Flurnummern 641 und 644/3, alle Gemarkung Trautskirchen. Im Süden sind die Grundstücke mit den Flur-Nr. 760, 761, 761/1, 761/2, 761/3, 761/4 sowie der Staatsstraßenbereich Flur-Nr. 695 und 643 – ebenfalls alle Gemarkung Trautskirchen - enthalten.

Mit Ausnahme der Flur-Nr. 642/2 (= Gemeindlicher Bauhof) und dem neu erworbenen Grundstück 642/1 (= zukünftiges Einzelhandelsgeschäft) sowie der öffentlichen Straßen und Wege befinden sich alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Privatbesitz.

3. Gebiets-/Bestandssituation und planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit Ausnahme der östlichen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 644/3 und der westlichen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 641 sind alle Bauflächen weitgehend vollständig bebaut.

Auch das Grundstück Flur-Nr. 642/1, welches zukünftig im Sondergebiet Einzelhandel liegt, ist bereits mit einem Büro- und Ladengebäude bebaut. Dort wird entsprechend der vorliegenden und bereits baurechtlich genehmigten Planung eine Erweiterung stattfinden und das Gesamtgebäude als Einzelhandelsgeschäft genutzt.

4. Umweltsituation und Artenschutz

Belange des Umweltschutzes und ökologische Belange sind durch die vorbeschriebenen Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter betroffen: die bereits ausgewiesenen Bauflächen werden nicht vergrößert, sondern geringfügig verkleinert.

Die Vorgaben im Planteil zur Eingrünung der Bauflächen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan weitgehend unverändert übernommen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung (C.) und die Empfehlungen zur Grünordnung (D.) in den textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wurden unverändert übernommen und gelten weiterhin.

Unter Pkt. 8 der textlichen Festsetzungen wurde das Wort „extensiv“ gestrichen, damit im Baugebiet auch intensiv begrünte Dächer zulässig sind.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die neu geplante Erschließung der mittleren und östlichen Grundstücke des Geltungsbereiches durch eine neu herzustellende Linksabbiegespur von der Staatsstraße 2413

wurde bereits im Abschnitt II. unter Pkt. 2.3 behandelt und beschrieben. Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich hier.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Markt Erlbacher Gruppe. Die Baugrundstücke sind überwiegend bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Die geplante Bebauungsplanänderung tangiert die Wasserversorgung nicht.

5.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Trautskirchen im Mischsystem auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Baugrundstücke sind überwiegend bereits an die Entwässerung angeschlossen. Die geplante Bebauungsplanänderung tangiert die Abwasserentsorgung nicht.

5.4 Stromversorgung + Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie wird gewährleistet durch die Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Nürnberg. Die Stromversorgung verläuft über das bestehende Netz.

Sämtliche bebauten Grundstücke sind an die Stromversorgung angeschlossen. Die Stromversorgung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Gleiches gilt für die Telekommunikationseinrichtungen.

IV. Planungskonzept / Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Betrachtete Planungsalternativen

Planungsalternativen waren nur im Hinblick auf die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes und die Ausweisung eines Sondergebietes SO Einzelhandel zu untersuchen.

Innerorts standen bzw. stehen weder geeignete Grundstücke noch erwerbbarer Bestandsimmobilien zur Realisierung eines Einzelhandelsgeschäftes in der geplanten Größe zur Verfügung.

Durch den Ankauf des ehemaligen Bürogebäudes nach dem Konkurs des Eigentümers wird ein ggf. zu befürchtender Leerstand des Gebäudes vermieden und durch die geplante Erweiterung ein bedarfsgerechtes Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von etwas unter 800 m² geschaffen.

Der Standort direkt an der Staatsstraße gewährleistet nicht nur eine gute Sichtbarkeit des zukünftigen Lebensmittelmarktes sondern auch eine optimale verkehrliche Anbindung mit dem Fahrrad als auch mit Kraftfahrzeugen.

Aufgrund der „übersichtlichen“ geografischen Ausdehnung der Gemeinde Trautskirchen ist der Bereich auch fußläufig vom überwiegenden Gemeindegebiet noch einigermaßen gut zu erreichen.

2. Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet war bisher mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen ausschließlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Nunmehr wird im bereits oben näher bezeichneten Bereich eine Teilfläche von ca. 4.165 m² als Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel SO nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das zulässige Sortiment wird wie folgt beschränkt: Zulässig sind Betriebe des Nahversorgungsbedarfs – Nahrung und Genussmittel – bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m².

Mit Begrenzung des Sortiments und der Verkaufsfläche wird gewährleistet, dass dort zulässige Betriebe der regionalen Nahversorgung dienen und sich keine größeren überregional bedeutsamen Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, welche in Konkurrenz zu bestehenden außerörtlichen Verkaufsmärkten stehen.

Der aktuell geplante Einkaufsmarkt hat eine Größe von weniger als 800 m² Verkaufsfläche und wäre damit auch im bestehenden Gewerbegebiet zulässig.

Zur Gewährleistung einer ggf. aus wirtschaftlichen Gründen erforderlichen maßvollen Erweiterung des geplanten Marktes und damit evtl. zur dauerhaften Sicherung der Existenz des Einzelhandelsgeschäftes erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes.

Neben der o. g. flächenmäßigen Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² ist eine mögliche Erweiterung zusätzlich durch die relativ geringe Fläche des ausgewiesenen Sondergebietes von ca. 4.165 m² zusätzlich eingeschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird ebenso wie die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,8 unverändert belassen - wie auch alle anderen Festlegungen zur Größe und Gestaltung der Gebäude.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur städtebaulichen Grundordnung wurden die gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Diese werden außerhalb der Änderungsbereiche unverändert übernommen und in den von der Änderung betroffenen Bereichen entsprechend ergänzt.

2.4 Bauweise

Die im Gewerbegebiet festgesetzte Bauweise wird aus dem Bestandsplan unverändert übernommen.

3. Grünordnungsplanentwurf und Freiflächengestaltung

Belange der Grünordnung und der Freiflächengestaltung sind durch die oben beschriebenen Bebauungsplanänderungen nur marginal betroffen.

Sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzung zur Grünordnung und Freiflächengestaltung wurden aus dem Bestandsplan weitgehend unverändert übernommen.

V. Umweltbericht

Bereits die vorab durchgeführte überschlägige Prüfung als auch die Prüfung der Einzelkriterien zeigen, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, weshalb auch ein Verfahren nach § 13a Absatz (1) Satz/Punkt 2. BauGB zur Anwendung kommen konnte.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 gilt § 13 Abs. (2) und (3) entsprechend, wonach von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Darauf wird bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 hingewiesen.

VI. Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt die Gemeinde Trautskirchen.

Ebenso die Kosten für die Erstellung der Linksabbiegespur mit Stichstraße als auch die Kosten für den Erwerb, den Umbau und die Herstellung des Einzelhandelsgeschäftes.

Die v. g. Kosten bzw. deren Ermittlung sind Teil der jeweiligen Fachplanungen und werden hier nur nachrichtlich aufgeführt:

Die voraussichtlichen Gesamtkosten f. die Linksabbiegespur betragen ca. 270.000,- €.

Die voraussichtlichen Kosten für das Einzelhandelsgeschäft betragen ca. 1,1 Mio €.

VII. Rechtsgrundlagen (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) 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.

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

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

VIII. Verfahrensvermerke

Insgesamt und allgemein: siehe Bebauungsplan

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan-Entwurf vom 24.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt. Sie war Gegenstand des Beschlusses des Marktgemeinderates am TT.MM.JJJJ.

Trautskirchen, den

.....
Gemeindesiegel / Unterschrift 1. Bürgermeister Werner Wirth

Anhang

Anhang 1:

Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005, DIN 45691 und TA Lärm, Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vom 23. Juni 2016

Anhang 2:

Begründung zum bestehenden bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ des ing.-Büros Gauff, Nürnberg aus dem Jahr 1995