

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat der Gemeinde Trautskirchen hat am 28.01.1993 beschlossen, am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Trautskirchen nördlich der Staatsstraße St 2413 einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 19.12.1996 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Bebauungsplanes südlich der Staatsstraße beschlossen, weil sich dort zwei Unternehmen ansiedeln wollen.

Es ist vorgesehen, die Fläche als Gewerbegebiet zu nutzen. Für die Gemeinde Trautskirchen, die durch ihre Lage im Naturpark Frankenhöhe besonders sensibel mit Flächen für gewerbliche Ansiedlungen umgehen muss, ist diese Baufläche die einzige größere Ansiedlungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe.

Der östliche Ortsrand stellt für die Gemeinde Trautskirchen die einzige mögliche Entwicklungsrichtung für gewerbliche Bebauung dar. Nach Süden ist eine Entwicklung durch das Zenntal nicht möglich. Nach Norden ist eine Begrenzung durch das stark hängige Gelände gegeben. Der westliche Ortsrand geht in Wiesen und landwirtschaftliche Nutzflächen über. Hier ist durch bestehende Sportflächen ein Ortsabschluss gegeben. Mettenbach und Mühlbach bilden hier ebenfalls eine natürliche Begrenzung. Außerdem wäre für eine gewerbliche Ansiedlung die Nähe zur östlich angrenzenden Wohnbebauung problematisch.

Aufgrund fehlender anderer Entwicklungsmöglichkeiten wird an der Ausweisung der Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand festgehalten, auch wenn Gründe des Ortsbildes und der Denkmalpflege dem entgegenstehen. Dies ist das Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Hinweise der Höheren Planungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken, des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes durch den Gemeinderat Trautskirchen.

Um ein Abwägungsdefizit zu vermeiden, wurden im südlichen Teil des Baugebietes zusätzliche Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen, die als wasserwirtschaftliche Ausgleichsflächen dienen.

Im Planungsgebiet haben sich bereits zwei Gewerbebetriebe nördlich der Staatsstraße angesiedelt, ein weiterer südlich der Staatsstraße.

Für die Gemeinde Trautskirchen ist es insbesondere aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung wichtig, Ansiedlungsmöglichkeiten für gewerbliche Unternehmen zu schaffen. Hierdurch kann die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation im ländlichen Raum erreicht werden, die Pendlerzahl verringert sich und es kommt zu einer Entlastung der Straßen. Die vorgesehene Fläche liegt zudem an der Staatsstraße in einem Bereich, der bereits von Gewerbebetrieben zur Ansiedlung genutzt wird.

Aufgrund von Änderungen des Geltungsbereiches – im nordöstlichen und nordwestlichen Teil wurden gewerbliche Flächen zurückgenommen, die wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 760 neu aufgenommen –, hat der Gemeinderat auf seiner Sitzung vom 16.09.2005 den Aufstellungsbeschluss entsprechend geändert.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die westliche Grenze des Planungsgebietes bilden zwei Straßen, die sich nördlich und südlich der Staatsstraße befinden. Nördlich der Staatsstraße 2413 verspringt die nördliche Grenze des Geltungsbereiches, um nicht zu sehr in die Hangbereiche einzugreifen. Den nördlichsten Teil der Grenze bildet ein landwirtschaftlicher Weg mit der Flur Nummer 640. In der weiteren Fortsetzung verläuft die Grenze quer durch das Flurstück 644. Die östliche Grenze verläuft entlang eines Gebüschstreifens, der sich auf Flur- Nr. 646 befindet und den äußeren Rand des Baugebietes bildet. Die südliche Grenze wird teilweise durch die Staatsstraße St 2413 gebildet. Südlich der Staatsstraße und östlich der Straße nach Einersdorf reicht der Bebauungsplan bis an die Zenn, allerdings so, dass die Bebauung nicht näher als 50 m aus Gründen des Hochwasserschutzes an die Zenn heranrückt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke:

Flurstück Nr. 641, 642, 642/1, 642/2, 760, 761, 761/1, 761/2 und 762 sowie Teilflächen aus den Flur- Nrn. 179/5, 639, 643, 644, 695 und 763 der Gemarkung Trautskirchen.

3. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Trautskirchen, wirksam seit dem Jahr 2000, ist das Planungsgebiet als Baufläche dargestellt. Im Westen grenzt ein Mischgebiet an. Im Osten und Süden sind keine weiteren Bauflächen ausgewiesen.

Nördlich des Planungsgebietes ist im Flächennutzungsplan in einem Abstand von ca. 130 m ein neues allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bereich dazwischen ist relativhängig und besitzt wertvolle ökologische Strukturen, die sich bis zum Trautskirchener Schloss ziehen. Hier soll sich auch in Zukunft keine Bebauung entwickeln, um den Zielen der Landschaft und des Naturschutzes entgegenzukommen. Es soll in diesem Bereich eine Biotopverbindung bis hinein in den Ortsbereich ermöglicht werden.

Bei der raumordnerischen Überprüfung wurde durch die Höhere Landesplanungsbehörde festgestellt, dass ein Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe liegt, sowie in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde ein neuer Verlauf der Schutzzonengrenze des Naturparks Frankenhöhe festgestellt. Der neue Verlauf der Schutzzonengrenze ermöglicht der Gemeinde, die durch die vorliegenden Planungen beabsichtigte bauliche Entwicklung im Osten von Trautskirchen.

Auf Antrag der Gemeinde Trautskirchen bewilligte die Regierung von Mittelfranken die Änderung der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe im Bereich des Gewerbegebietes Ost, so dass die geplanten Bauflächen außerhalb der Schutzzonengrenzen liegen.

4. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Ortslage Trautskirchen. Das Planungsgebiet ist ein Südhang, der zur Staatsstraße hin abfällt. Es handelt sich derzeit um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker und Wiesen). Parallel zur Staatsstraße verläuft zu beiden Seiten der Straße ein landwirtschaftlicher Weg. An der Stelle, wo die Ortsverbindungsstraße nach Einersdorf von der Staatsstraße abzweigt, führt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein vorhandener landwirtschaftlicher Weg nach Norden (zwischen Fl.-Nr. 150 und 642). Dieser Weg ist ein wichtiger landwirtschaftlicher Verbindungsweg der Gemeinde, der für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben werden muss, damit die nördlich gelegenen Flächen weiterhin mit großen Maschinen ungehindert erreichbar sind. Er wird von der Landwirtschaft als Umgehungsstraße für den eigentlichen Ortsbereich von Trautskirchen genutzt. Das Gleiche gilt für den Zufahrtsweg zur Restfläche von Fl.-Nr. 644.

Der Gehölzstreifen im Osten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist als Biotop Nr. 99.13 ausgewiesen. Ein weiterer Gehölzstreifen (Biotop Nr. 99.12) führt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach Norden.

Die Bereiche südlich der Staatsstraße greifen in den Talgrund der Zenn ein. Sowohl nördlich als auch südlich der Staatsstraße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits gewerbliche Gebäude errichtet worden.

Bei der Ausweisung dieses Gewerbegebietes muss in Kauf genommen werden, dass die Ansicht des nordwestlich liegenden Schlosses aufgrund der topografischen Situation teilweise verdeckt wird. Da es sich bei der ausgewiesenen Gewerbefläche aber um die einzige für Trautskirchen mögliche handelt, muss dies in Kauf genommen werden.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Baugebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE eing.) nach § 8 BauNVO genutzt werden. Die Einschränkungen bezüglich der Lärmimmissionen sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung notwendig. An Stelle der Festsetzungen einer maximalen Geschoszahl wird für das Gewerbegebiet eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Um den Südhang am Ortseingangsbereich von Trautskirchen nicht zu hoch zu überbauen und nach Möglichkeit auch noch eine Blickbeziehung zum Schloss Trautskirchen freizuhalten, wird die Wandhöhe auf maximal 8 m festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem für Gewerbegebiete maximalen Wert von 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

Es ist eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gilt, dass Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen in uneingeschränkter Länge auf dem Grundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach Art. 6 (4) BayBO zulässig sind. Diese Bauweise entspricht auf der einen Seite der ortsüblichen Bauweise, auf der anderen Seite ist es möglich, für eine gewerbliche Nutzung ausreichend große Gebäude zu errichten.

Im Baugebiet sind Satteldächer bis 35°, Pultdächer bis 15° und extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung der Satteldächer und Pultdächer hat in Ziegel oder ziegelähnlichem Material oder in einem Material in gedecktem Rotton, der der ortsüblichen Dachdeckung entspricht, zu erfolgen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die zukünftig im Planungsgebiet entstehenden gewerblichen Gebäude, in die ortstypische Dachlandschaft zu integrieren.

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Ein Umlegungsverfahren ist nicht vorgesehen.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrserschließung

Die Hauptanbindung für das Gewerbegebiet erfolgt von der Staatsstraße St 2413 aus. Im Bereich der Einmündung der Ortsverbindungsstraße nach Einersdorf wird die geplante Gewerbestraße des nördlichen Baubereichs in die Staatsstraße einmünden. Die Haupteerschließung des nördlichen Gewerbegebietes erfolgt über eine Stichstraße parallel zur Staatsstraße. Die nach Norden führende Straße weist eine Breite von 5,50 m auf. Für diese Straße wird der vorhandene landwirtschaftliche Weg ausgebaut. Die Fortführung nach Norden bleibt als landwirtschaftlicher Weg erhalten.

Die nach Osten führende Stichstraße weist eine Breite von 5,50 m auf. Für diese Stichstraße wird der vorhandene landwirtschaftliche Weg, der parallel zur Staatsstraße verläuft, ausgebaut. Diese Straße endet mit einem Wendehammer. Die Fortführung nach Osten bleibt als landwirtschaftlicher Weg erhalten.

Da die geplanten Gewerbestraßen gleichzeitig die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen, muss eine ungehinderte Befahrbarkeit in einer Breite von 4 m sichergestellt werden. Deshalb wird empfohlen, am Straßenrand Parkverbotsschilder anzubringen.

Die südlichen Flächen werden von der Ortsverbindungsstraße nach Einersdorf bzw. dem ausgebauten landwirtschaftlichen Weg auf Fl. Nr. 762 aus erschlossen.

Das Baugebiet ist zur Staatsstraße hin mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand des Zaunes beträgt dabei mindestens 4,50 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße.

Für die Staatsstraße gilt, dass keine Abwässer und kein gebündeltes Niederschlagswasser dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen zugeführt werden darf. Entlang der Staatsstraße sollen keine streusalzgefährdeten Pflanzen verwendet werden.

Während der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Gewerbegebiet sollen die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke voll bewirtschaftet werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Zufahrten zu den baulichen Anlagen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ oder die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand: Juli 1998) (AIIMBI Nr. 25/1998) verwiesen.

7.2 Technische Infrastruktur

Stromversorgung

Die Gemeinde Trautskirchen wird über N-ergie AG, Nürnberg versorgt. Quer über das Planungsgebiet verläuft eine 20 kV-Leitung des Fränkischen Überlandwerkes, die mit einem Schutzstreifen von 10 m beidseitig von der Bebauung freigehalten werden muss. Die Leitung ist zum Abbau vorgesehen.

Bis zum Abbau der 20-kV-Leitung ist die Schutzzone zu beachten. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Schutzzone sind sowohl die Bestimmungen der DIN VDE 0210 als auch der 16. BimSchV einzuhalten. Der Errichtung von baulichen Anlagen in den Schutzzonen kann nur zugestimmt werden, wenn eine Prüfung durch die N-ergie AG erfolgt. Im Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung dürfen Geländeänderungen nur mit Zustimmung des FÜW erfolgen.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.1981, Nr. II B 10-9130-288 (MABI Nr. 4/81, S. 90) zu beachten.

Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.

Im Gewerbegebiet ist der Bau einer Trafostation vorgesehen mit einem Flächenbedarf von 25 m².

Wasserversorgung

Der Ortsteil Trautskirchen wird aus der Anlage des Zweckverbandes Markt Erlbacher Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Vorbehaltlich der Lieferfähigkeit des Zweckverbandes und ausreichender Dimensionierung der Haupt- und Versorgungsleitungen kann das geplante Gewerbegebiet durch Erweiterung des Ortsnetzes versorgt werden. Die Druckverhältnisse sind ausreichend (ca. 8 bar).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 25.04.1994 und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) (Arbeitsblätter W 331 und W 405) auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Merkblatt „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ des ehemaligen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den vorliegenden Unterlagen beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 1.600 Liter/Minute ($96 \text{ m}^3 / \text{Stunde}$) bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar.

Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222, versehen mit einer Sollbruchstelle, mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen und mit selbsttätiger Entwässerung einzubauen. Das Verhältnis Unterflurhydranten (DIN 3221 mit Nennweite DN 80; Hinweisschilder erforderlich !) zu Überflurhydranten soll maximal 2/3 Unterflur zu 1/3 Überflur betragen. Die Standorte von Hydranten sind mit dem Kreisbrandrat oder dem Kreisbrandmeister Vorbeugender Brandschutz festzulegen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

Soweit über das Hydrantennetz der notwendige Löschwasserbedarf nicht zur Verfügung gestellt werden kann, ist dieser durch eine unabhängige Wasserversorgung (z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230) zu sichern.

Abwasserableitung

Das Gewerbegebiet wird im Mischsystem Richtung Süden entwässert. Die anfallenden Mischwässer werden dem Regenüberlaufbecken RÜB 1 in Trautskirchen zugeführt und von dort mittels Hebewerk zur Kläranlage geleitet.

Bei der Auslegung der abwassertechnischen Erschließungskanäle wurde berücksichtigt, dass die Kanalisation im vorhandenen Feldweg, der zur Gewerbestraße ausgebaut wird, künftig auch die Abwässer des nördlich gelegenen geplanten Wohngebiets aufnimmt.

Eine Teilerschließung des Gewerbegebietes Ost wurde bereits erstellt (Feldweg im Westen, Vorbereitung des Anschlusses der Gewerbestraße nach Osten, Zulaufkanal zum RÜB 1)

Für die abwassertechnische Erschließung des Gewerbegebietes Ost ist die Tekturplanung des Ingenieurbüros Gauff, Nürnberg im Mai 1994 zur Genehmigung eingereicht worden. Aufgrund dieser Planung wurde ein Wasserrecht erteilt.

Mit erfolgter Erschließung des Gewerbegebietes Ost – südlich der Staatsstraße St 2413 wurde eine abwassertechnische Erschließung dieses Bebauungsbereiches erforderlich. Mittels eines einzelnen Hausanschlusses wird die Flur-Nr. 761 mit Anschluss an den Zulaufsammler zum RÜB 1 ordnungsgemäß entsorgt.

In die Kostenschätzung wurde vorsorglich ein Anschlusskanal im Feldweg westlich von Flur-Nr. 644 berücksichtigt, falls die hinterliegenden Gewerbeflächen nicht in den bereits gebauten Kanal entwässern können.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Die Telekom behält sich vor, die für das Unternehmen kostengünstigste Bauweise zu realisieren. Dies kann unter Umständen die oberirdische Bauweise sein.

Bei der oberirdischen Verlegung von Telekommunikationsleitungen sind die Interessen der Wegebausträger, der Lizenznehmer und die städtebaulichen Belange abzuwägen. Bei dieser Abwägung müssen auch wirtschaftliche Interessen des Lizenznehmers mit einfließen. Die Verlegung einer oberirdischen Leitung kann nur dann rechtmäßig versagt werden, wenn aufgrund eines umfassenden Abwägungsvorganges den städtebaulichen Belangen vor den wirtschaftlichen Interessen des Lizenznehmers der Vorzug gegeben werden muss. Eine unterirdische Verlegung ist aufgrund des besseren Ortsbildes anzustreben. Für die Abwägung der beiden Verlegungsarten erscheinen folgende Kriterien als wichtig:

Unterirdische Verlegung:

Vorteile

- Die Leitungen sind nicht sichtbar und beeinträchtigen dadurch das Ortsbild nicht (öffentlicher Belang).
- Die Verlegung der unterirdischen Leitungen kann komplett während der Bauphase mit den anderen Versorgungsunternehmen koordiniert werden und lässt sich dadurch vereinfachen (privatwirtschaftlicher Belang).
- Die unterirdischen Leitungen können durch Sturm, herabfallende Äste oder große Baufahrzeuge nicht beschädigt werden (privatwirtschaftlicher Belang).

Nachteile

- Es entstehen dem Unternehmen, das die Telekommunikationsleitungen verlegen muss, höhere Kosten durch die unterirdische Verlegung (privatwirtschaftlicher Belang).

Oberirdische Verlegung:

Vorteile

- Es entstehen dem Unternehmen, das die Telekommunikationsleitungen verlegen muss, niedrigere Kosten durch die oberirdische Verlegung (privatwirtschaftlicher Belang).
- Die Verlegung der oberirdischen Leitungen kann separat ohne Koordination mit den anderen Versorgungsunternehmen vorgenommen werden (privatwirtschaftlicher Belang).

Nachteile

- Die Leitungen sind sichtbar und beeinträchtigen dadurch das Ortsbild (öffentlicher Belang).
- Die oberirdischen Leitungen können durch Sturm, herabfallende Äste oder große Baufahrzeuge beschädigt werden (privatwirtschaftlicher Belang).
- Bisher sind die Anstrengungen bei der Leitungsverlegung komplett darauf ausgerichtet gewesen, alle Leitungen unter die Erde zu bringen, um das Masten- und Kabelwesen längs der Straßen zu beseitigen. Gibt man dem Telekommunikationsunternehmen nach,

erscheinen demnächst die Energieversorger mit dem gleichen Anliegen, und innerhalb kurzer Zeit befinden sich die Leitungen wieder oben (öffentlicher Belang).

- Es ist zu befürchten, dass sich Grundstücke in Gebieten mit oberirdischen Leitungen schlechter verkaufen lassen als in Gebieten mit unterirdischer Verlegung. Die oberirdischen Leitungen strahlen einen gewissen Slum-Charakter aus. Man hat den Eindruck, dass hier alles provisorisch und billig errichtet werden musste. Menschen reagieren heute sensibel auf solche ästhetischen Gesichtspunkte. Teilweise befürchtet man auch die Abstrahlung elektromagnetischer Felder, die unterirdisch besser abgeschirmt wären (öffentlicher Belang).

Durch die oberirdische Verlegung würden zu viele öffentliche Belange benachteiligt, so dass eine Abwägung der öffentlichen Belange gegenüber denen der Privatwirtschaft (Telekom) ergab, dass aus Gründen der Wichtigkeit der öffentlichen Belange die Entscheidung für die unterirdische Verlegung gefällt wurde.

Aufgrund der Abwägung der Belange der Telekom gegenüber den öffentlichen Belangen fiel die Entscheidung zugunsten der unterirdischen Verlegung der Leitungen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass alle Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

Sonstige brandschutztechnische Hinweise

In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzureichen. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung sowie einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Kann dies durch ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (Rettungswege, notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbaren Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Schutz vor Verkehrslärm

Auf der Staatsstraße St 2413, die durch das Planungsgebiet führt, wurde im Jahre 1993 eine Verkehrsstärke von 2.231 KFZ/24 h gezählt. Für die Immissionsschutzberechnung wurde ein Wert von 2.500 KFZ/24 h herangezogen, um die Zunahme der Verkehrsbelastung bis zum Jahr 2010 zu berücksichtigen. Die Schallschutzberechnung nach DIN 18005 hat ergeben, dass die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in einem Abstand von 30 m zur Fahrbahn eingehalten werden können. Da ohnehin eine Bebauung erst in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn möglich ist, aufgrund des parallel zur Straße verlaufenden Grünstreifens, des landwirtschaftlichen Weges und des Pflanzgebotes, wird lediglich festgesetzt, dass Aufenthaltsräume und sonstige ruhebedürftige Räume auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Um die westlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen aus dem Baugebiet zu schützen, wurden maximale flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts festgesetzt, wodurch die für Wohnbebauung zulässigen Werte am nächstliegenden Wohnhaus eingehalten werden können.

Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen

Westlich des Gewerbegebietes liegt der landwirtschaftliche Betrieb Fritz Vestner (Fl.-Nr. 119). Auf mögliche Immissionsbelastungen durch diesen Betrieb wird vorsorglich hingewiesen. Die durch sachgerechte Landwirtschaft entstehenden Emissionen sind zu dulden. Der landwirtschaftliche Betrieb soll in seiner Existenz und Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.

9. GRÜNORDNUNG

Durch die Grünordnung werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen der Einbindung in den Landschaftsraum festgesetzt.

9.1 Konzeption Entwurfsziele

Das Planungsgebiet bildet den östlichen Ortseingang zum Hauptort Trautskirchen. Es ist deshalb notwendig, das Baugebiet so zu gestalten und einzugrünen, dass ein verträglicher Ortsrand gebildet wird und die Lage im Naturpark Frankenhöhe Berücksichtigung findet. Das Planungsgebiet ist insbesondere auch von den darüber liegenden Hangbereichen und von den anderen Ortsteilen gut einsehbar.

Im Planungsgebiet selbst ist kein erhaltenswerter Grünbestand vorhanden. Die ausgewiesenen Biotope am östlichen Rand und am nördlichen Rand nach Norden (Buschgruppen mit Biotop Nr. 99.13 und 99.12) liegen außerhalb des Planungsgebietes und werden erhalten. Durch die Abgrenzung der Bauflächen im Süden ist gewährleistet, dass die Bebauung einen Abstand von mindestens 50 m zur Zenn einhält.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Zwischen der Staatsstraße und dem begleitenden landwirtschaftlichen Weg liegt ein Streifen, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und auf dem im Einmündungsbereich zur Gewerbestraße eine Baumreihe alleearartig gepflanzt werden soll. Hiermit soll insbesondere der Beginn der Ortsdurchfahrt von Trautskirchen deutlich gemacht werden. Weitere öffentliche Grünflächen verlaufen als begleitende Streifen entlang der landwirtschaftlichen Wege oder der Straße. Die Gehölzpflanzung parallel des östlichen landwirtschaftlichen Weges nach Norden wird auf öffentlicher Grünfläche angelegt. Hiermit soll gesichert werden, dass dieser Streifen für die spätere Zukunft in öffentlichem Besitz bleibt, um eventuell Raum für eine Erschließungsstraße nach Norden freizuhalten.

9.3 Private Grünflächen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sollen auf den privaten Grundstücken (ausgenommen Einfahrtsbereiche und Freihaltestreifen der 20 kV-Leitung) alleearartig Laubbäume gepflanzt werden. Am Rand wird das Baugebiet mit 10 m breiten Grünstreifen intensiv eingegrünt. Zwischen benachbarten Grundstücken soll sich ein gemeinsamer Pflanzstreifen von 8 m Breite entwickeln, wobei jeder Nachbar 4 m Breite bepflanzen muss. Der Zaun soll in die Pflanzung integriert werden.

Bei Randeingrünungen sind die nach dem Nachbarrecht erforderlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

9.4 Gewässer

Fließgewässer

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet der ca. 100 m südlich der Staatsstraße fließenden Zenn, einem Gewässer II. Ordnung. Niederschlagswasser aus der Flur wird zur Zeit über Wasserfurchen, Grenzgräben und Wegseitengräben der Zenn zugeleitet. Bei größeren Hochwasserabflüssen der Gewässer ufert diese wiederholt aus. Durch Bebauung entstehende Abflusserhöhungen vergrößern das Hochwasserrisiko und belasten die Gewässer sowie die unterhalb liegenden Ortschaften.

Einer weiteren Belastung der Zenn durch Abflusserhöhungen stimmt das Wasserwirtschaftsamt nicht zu.

Grundwasser

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebes der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

Altlastbereiche

Altlastverdachtsflächen sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

9.5 Ausgleich

Im Bundesgesetzblatt Jahrgang 1997 Teil I Nr. 61 wird unter § 243 Abs. 2 darauf hingewiesen, dass bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 01.01.1998 förmlich eingeleitet worden sind, die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet werden kann.

Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes Ost erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Wie bereits eingangs dargestellt, ist der Eingriff zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der Gemeinde Trautskirchen notwendig, eine Alternative zu dem Planungsgebiet besteht nicht, da jeder andere Ort einen wesentlich gravierenderen Eingriff in das Landschaftsbild und die bestehenden Grünstrukturen bedeuten würde. Der Eingriff wurde insbesondere durch die Wahl der Lage des Planungsgebietes aber auch durch die Minimierung der Erschließungsflächen und durch die Grünordnerischen Festsetzungen auf das notwendige Maß reduziert.

Derzeit werden die Grundstücke landwirtschaftlich, vorwiegend als Wiesen bzw. Ackerflächen genutzt. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt ist als gering zu bewerten. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch intensive Eingrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote auf privatem und öffentlichen Grund durch die Festsetzung, dass Geh- und Radwege, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Lagerplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sind sowie durch die Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, auf ein Mindestmaß begrenzt.

Um einen gewissen Ausgleich für den Eingriff zu schaffen, werden im Süden des Planungsgebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist ein 50 m breiter Streifen entlang der Zenn von Bebauung frei zu halten.

Überschwemmungsbereich der Zenn

Das geplante Bebauungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Zenn, einem Gewässer II. Ordnung. Für die Zenn ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Jedoch ist das Gebot, natürliche Rückhalteflächen zu erhalten, gem. § 32 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigen. Die Lage im tatsächlichen Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsbereich) ist in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Abwägung des Überschwemmungsbereiches mit der geplanten baulichen Entwicklung hat im Gemeinderat stattgefunden. An der geplanten baulichen Entwicklung auf dem Flurstück Nr. 761/2 wird festgehalten. Das Wasserwirtschaftsamt stimmte der Aufnahme des benachbarten Flurstücks Nr. 760 als Ausgleichsfläche zu.

Das Grundstück Fl.-Nr. 760 im Südosten des Geltungsbereiches wurde für Abtragungen zum Ausgleich für die Auffüllungen auf den benachbarten Grundstücken Fl.-Nr. 761/1 und 761/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf der Fl.-Nr. 760, die als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, konnte ein Retentionsausgleich als wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche geschaffen werden, so dass die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt sind. Diese Flächen sind zu extensivieren und der geschlossene Ufersaum der Zenn ist zu erhalten und bei Abgang einzelner Gehölze zu ergänzen.

10. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	ca. 8,89	ha
Fläche GE:	ca. 4,64	ha
öffentliches Grün:	ca. 1,04	ha
davon Verkehrsbegleitgrün	ca. 0,70	ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,81	ha
davon Erschließungsstraßen:	ca. 0,24	ha
landwirtsch. Wege:	ca. 0,24	ha
Anteil Staatsstraße:	ca. 0,33	ha
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,34	ha
privates Grün	ca. 0,13	ha
Fläche für Landwirtschaft	ca. 2,27	ha

11. KOSTENSCHÄTZUNG

I. Erschließungsstraßen

I.1	Straße nach Norden	ca.	70.000,- €
I.2	Straße nach Westen	ca.	90.000,- €
	Erschließungsstraßen gesamt:	ca.	160.000,- €

II. Abwasserkanäle

II.1	in der Straße nach Norden (auf einer Länge von ca. 170m für ca. 80.000,- € Brutto bereits gebaut)	ca.	90.000,- €
II.2	in der Straße nach Osten	ca.	100.000,- €
II.3	im landwirtschaftlichen Weg westl. Fl.-Nr. 644 (bei Bedarf)	ca.	25.000,- €
II.4	Anbindung an RÜB 1 (auf gesamter Länge bereits gebaut für ca. 283.000,- € Brutto)	ca.	240.000,- €
	Abwasserkanäle gesamt:	ca.	455.000,- €

III. Wasserversorgung

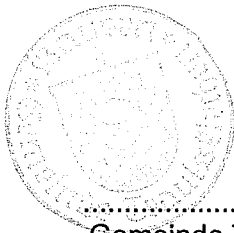
III.1	in der Straße nach Norden	ca.	30.000,- €
III.2	in der Straße nach Osten (auf einer Länge von ca. 140m für ca. 40.000,- € Brutto bereits gebaut)	ca.	45.000,- €
III.3	im landwirtschaftlichen Weg westlich Fl.-Nr. 644 (bei Bedarf)	ca.	10.000,- €
	Wasserversorgung gesamt:	ca.	85.000,- €

Gesamterschließung (Netto): ca. 700.000,- €

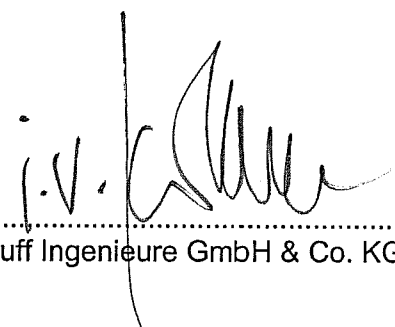
Die Kosten wurden als Nettokosten, ohne Planung und Bauleitung auf Preisbasis 2005 ermittelt.

Bis Juni 2005 wurden davon bereits 403.000,- € (Brutto) für die Anbindung an das RÜB 1, den Abwasserkanal in der Straße nach Norden und die Wasserversorgung in der Straße nach Osten verbaut.

Aufgestellt: Nürnberg, 05.03.1995/FE/Pr
zuletzt geändert am 08.06.2005 / FE



.....
Gemeinde Trautskirchen
1. Bürgermeister


.....
Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG