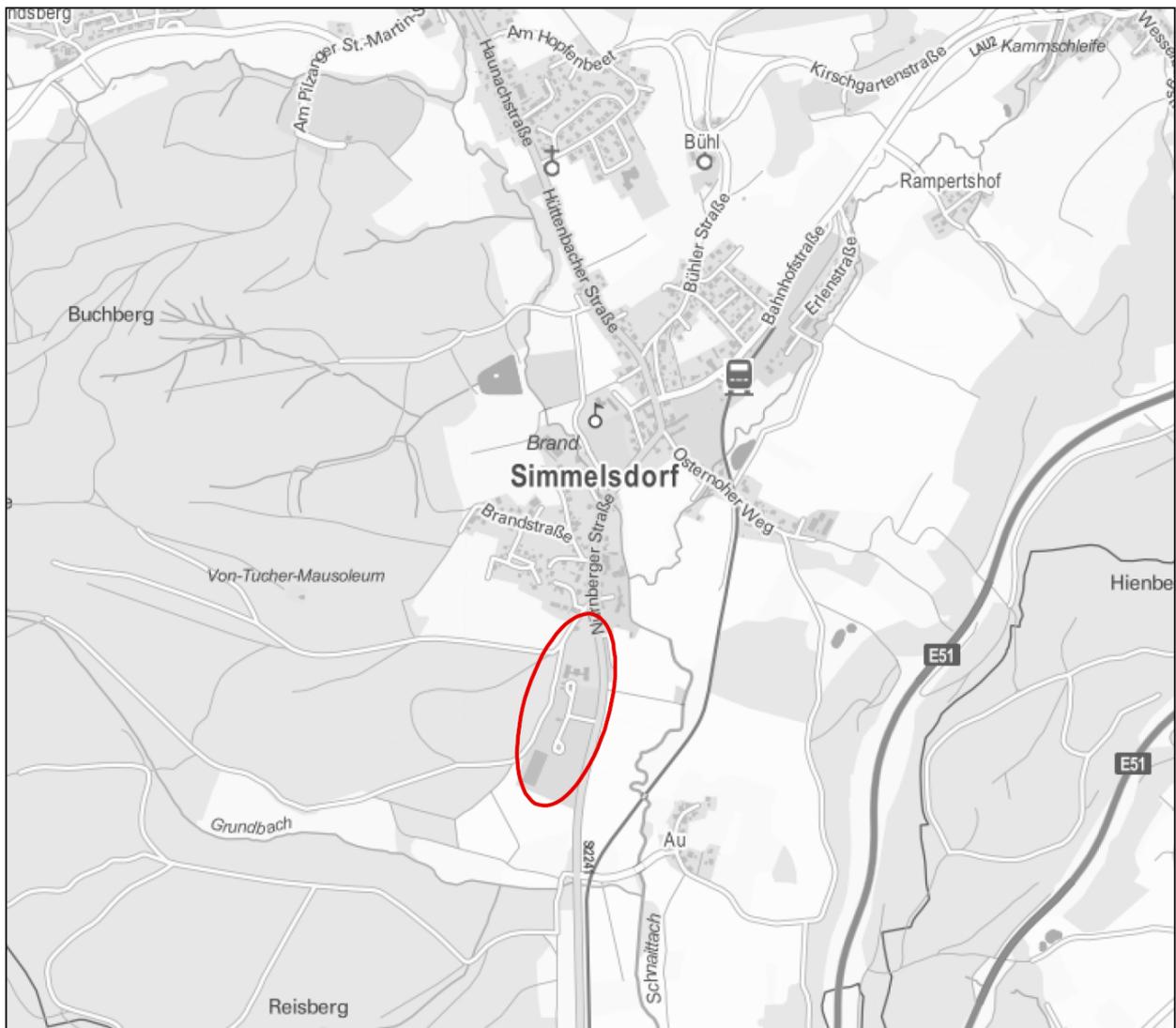

Gemeinde Simmelsdorf



1. Änderung Bebauungsplan „Bartäcker“

Begründung zum Entwurf vom

26. September 2017



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	2
1. PLANUNGSERFORDERNIS	2
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG	3
5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
6. IMMISSIONSSCHUTZ	4

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Für den vorliegenden Änderungsbereich existiert bereits der Bebauungsplan „Bartäcker“ vom März 2011.

In diesem Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Betriebswohnungen ausgeschlossen sind. Für die letzte größere Teilfläche innerhalb des Gewerbegebietes ist derzeit die Bebauung vorgesehen, der künftige Betriebsinhaber wünscht auf seinem Betriebsgelände eine Betriebswohnung.

Die Gemeinde Simmelsdorf möchte die geplante Betriebsansiedlung unterstützen und deshalb in einem Teilbereich des Gewerbegebietes Betriebswohnungen zulassen.

Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück 338/7 der Gemarkung Simmelsdorf. Es befindet sich im bestehenden Gewerbegebiet Bartäcker. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von etwa 0,3 ha.

Die Fläche wird derzeit durch Erdarbeiten für die künftige Bebauung vorbereitet.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Simmelsdorf. Sie soll die Ansiedlung des Betriebsinhabers im Bereich einer bereits bestehenden Baufläche ermöglichen. Der Bebauungsplan wird deshalb gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der Gesamtgröße des Änderungsbereichs liegt die maximal überbaubare Grundstücksfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Bartäcker“.

Der Bebauungsplan setzt die zu ändernde Fläche als Gewerbegebiet fest, schließt aber Betriebswohnungen aus. Deshalb kann die Ausnahmemöglichkeit des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im vorliegenden Fall nicht greifen.

4. Begründung der Änderung

Die Gemeinde Simmelsdorf möchte die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes auf dem Grundstück der Fl.Nr. 338/7 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bartäcker“ unterstützen. Da der Betriebsinhaber eine Betriebswohnung wünscht, ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den generellen Ausschluss von Betriebswohnungen im rechtswirksamen Bebauungsplan wollte die Gemeinde Simmelsdorf eine möglichst gering eingeschränkte Nutzung der künftigen Gewerbebetriebe ermöglichen. Einschränkungen sind aber im Bebauungsplan bereits erfolgt, da nördlich Mischgebiete und Wohngebiete angrenzen. Die Einschränkungen sind durch Emissionskontingente erfolgt und durch Richtungssektoren ergänzt. Nach Norden sind geringere Emissionen zulässig als nach Süden.

Die Gemeinde Simmelsdorf hat vor Änderung des Bebauungsplanes die Auswirkungen einer Betriebswohnung auf die festgesetzten Emissionskontingente und damit die Einschränkungen der Betriebe geprüft. Dabei war festzustellen, dass im vorliegenden Änderungsbereich die Errichtung einer Betriebswohnung möglich ist, ohne dass die bereits festgesetzten Emissionskontingente in den Teilflächen des Gewerbegebietes gesenkt werden müssten. Deshalb ist die Zulassung einer Betriebswohnung am vorliegenden Standort ohne weitere Einschränkungen der Baurechte im Gewerbegebiet möglich.

Das zugrunde liegende Schallgutachten ist als Anhang Teil der Begründung.

Aufgrund der dargestellten Emissionssituation hält die Gemeinde Simmelsdorf die Errichtung einer Betriebswohnung am vorliegenden Standort für sinnvoll und möglich und möchte sie durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes zulassen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften einschließlich aller grünordnerischen Vorschriften werden durch die geplante Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

6. Immissionsschutz

Wie bereits dargelegt sind keine Änderungen an den Emissionskontingenten des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Ergänzt wurden allerdings passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des einwirkenden Straßenverkehrslärms der Staatsstraße 2241. Diese ergeben sich aus dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Bartäcker“ aus dem Jahr 2010. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird angeregt, bei der Grundrissorientierung schutzwürdige Schlaf- und Aufenthaltsräume nach Westen zu orientieren.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anlage

Bebauungsplan „Bartäcker“, Simmelsdorf, geplante Betriebsleiterwohnung:
Schalltechnische Untersuchungen zum zulässigen Gewerbelärm,
Aktenvermerk Firma IBAS vom 27.03.2017