



Gemeinde Oberhaid

Landkreis Bamberg

2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“

Begründung

in der Fassung vom 20.04.2021

Satzungsbeschluss: 20.04.2021

Bearbeitung:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GEWERBEGEBIET UNTERHAID-WEST“

BEGRÜNDUNG
IN DER FASSUNG VOM 20.04.2021
SATZUNGSBESCHLUSS: 22.04.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
3. Verfahren und Planungsrechtliche Situation.....	5
3.1 Planaufstellungsverfahren	5
3.2 Regionalplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	6
4. Geplante bauliche Nutzung, Gestaltung und Hinweise.....	6
4.1 Nutzungsart und Emissionskontingente	6
4.2 Maß der Nutzung	6
4.3 Hinweise im Bebauungsplan.....	7
5. Erschließung des Baugebietes.....	8
5.1 Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	8
5.2 Sonstige Erschließungseinrichtungen	8
6. Nachrichtliche Übernahmen	9
7. Weiterhin gültige Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne	9

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 22.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ zum 2. Mal zu ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ stammt aus dem Jahr 1999 und wurde 2008 für einen großen Bereich geändert.

Der konkrete Anlass für die 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist ein Antrag eines ansässigen Gewerbetreibenden auf Errichtung eines 5-stöckigen Gebäudes auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 338 in der Gemarkung Unterhaid. Aufgrund dieser Erweiterungsmöglichkeiten müssen die Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse angepasst werden, was auch unmittelbar eine Änderung der Traufhöhe nach sich zieht. Durch diese Nachverdichtungsmaßnahme ist es dem ansässigen Unternehmen möglich, die Erweiterung auf dem bestehenden Betriebsgrundstück durchzuführen und nicht auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen. Die Gemeinde unterstützt damit die Offensive der Bayerischen Staatsregierung, indem sie durch eine angemessene Nachverdichtung zu einer Verringerung des Flaschenverbrauchs beiträgt. Dies soll durch die Lockerung der textlichen Festsetzungen gefördert werden, um auch einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch fordert, Rechnung tragen zu können.

Da die Gemeinde Oberhaid über keine gewerblichen Flächen zur Entwicklung des dringenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken im ganzen Gemeindegebiet mehr verfügt, liegt der Fokus der Gemeinde auch auf einer verbesserten Ausnutzung der vorhandenen Gewerbegebiete. Dies soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid - West“ mit den beschlossenen Änderungen der Festsetzungen ermöglicht werden. Mit der Änderung möchte die Gemeinde auch den Gewerbetreibenden entgegenkommen, sich am derzeitigen Standort weiter zu entwickeln. Die Gemeinde versucht damit auch eine Verlagerung des Unternehmens oder Teile davon in eine andere Gemeinde zu verhindern.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe passt sich in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Oberhaid ein. Weitergehende Festsetzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht getroffen. Über die Änderungen hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes fort.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid West“ liegt nördlich der Anschlussstelle „Viereth“ der Bundesautobahn BAB 70, westlich des Ortskerns von Unterhaid und der Staatsstraße St 2262, südlich der Bahnlinie Bamberg-Rottendorf und der Staatsstraße 2281.

Der Geltungsbereich befindet sich an zentraler Stelle im bestehenden Gewerbegebiet und ist über die Straße „Im Maintal“ bereits voll erschlossen.

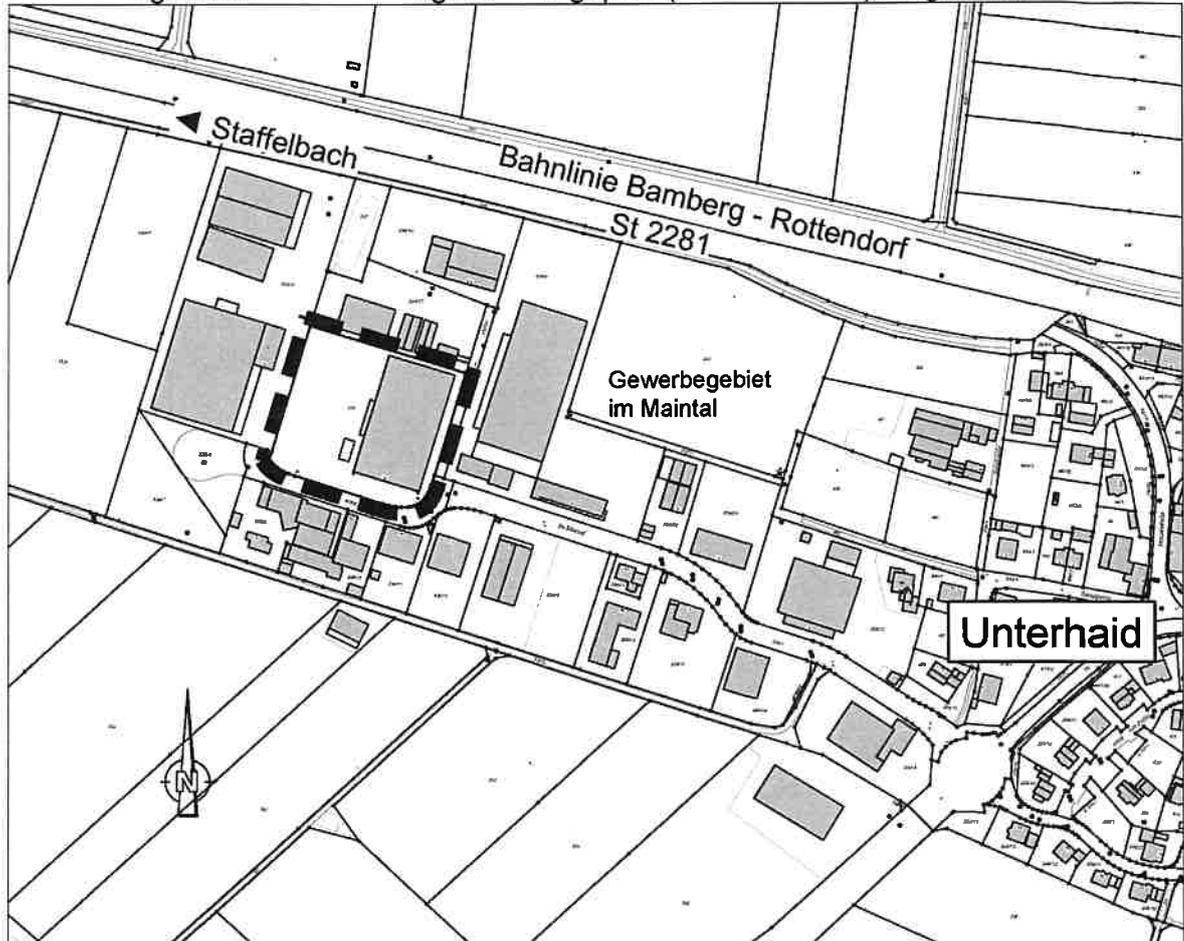
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen größtenteils dem geplanten Bauvorhaben. Die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den ent-

sprechenden Emissionskontingenten, die Baugrenze, die Grund- und Geschossflächenzahl treffen auch weiterhin zu.

Allerdings erfordert die beabsichtigte Bebauung eine Änderung der Geschosszahl und der Traufhöhe, um das Vorhaben mit 5 Vollgeschossen durchführen zu können.

Die Änderung umfasst die Flurstücksnummer 338 der Gemarkung Unterhaid ganz und beträgt ca. 8.224 m².

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan (ohne Maßstab) dargestellt.



Schutzgebiete:

Das Gewerbegebiet befindet sich südlich angrenzend an den Naturpark „Haßberge“. Da sich der zu ändernde Bereich inmitten von bestehender gewerblicher Bebauung befindet, sind Beeinträchtigungen allerdings nicht zu erwarten.

Überschwemmungsgebiet

Das Gewerbegebiet Unterhaid - West befindet sich größtenteils im Überschwemmungsgebiet. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen

Denkmale

Nordwestlich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal: D-4-6030-0060 (Siedlung der frühen Latènezeit und der römischen Kaiserzeit). Aber auch hier gilt, dass sich der zu ändernde Bereich inmitten von bestehender gewerblicher Bebauung befindet und somit Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

3. Verfahren und Planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ dient der innerörtlichen Nachverdichtung und wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Das Baugebiet soll eine Gesamtfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern haben; durch den Bebauungsplan werden somit keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 BauGB). Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Planaufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt.

Demnach wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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. Auch gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ beschlossen. In der Gemeinderatsitzung am 20.10.2020 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ in Unterhaid gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt "44. Jahrgang, Nummer 21" vom 03.12.2020 wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss bekanntgemacht. Hierbei wurde auf das Entfallen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und der Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.12.2020 bis 21.12.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung rechtzeitig vor der Auslegung informieren, und sich zu den Planungen äußern.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 fand in der Zeit vom 22.12.2020 bis zum 01.02.2021 statt.

Die Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.04.2021 durchgeführt und in der gleichen Sitzung wurde die Planung in der Fassung vom 20.04.2021 als Satzung beschlossen.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Oberhaid hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Bamberg,

nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Maintal mit Bundesautobahn und Bahnstrecke). Laut Regionalplan gehört die Gemeinde Oberhaid zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ weist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan schon „gewerbliche Bauflächen“ aus. Eine Nutzungsänderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Bebauungsplanänderung ist somit nicht mehr erforderlich.

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Jahre 1999 erreichte der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ der Gemeinde Oberhaid mit Bekanntmachung die Rechtskraft.

Seit dem gab es ein Änderungsverfahren, das im Jahre 2008 Rechtskraft erlangte. Der Anlass dieser Bebauungsplanänderung lag insbesondere an der Notwendigkeit die verkehrsmäßigen Erschließung in Teilbereichen zu überarbeiten. Durch Reduzierung von geplanten Erschließungsstraßen wurde eine höhere Bebauungsdichte erreicht. Die Nachverdichtungsmaßnahme erlaubte damit auch größeren Gewerbebetrieben eine Neuansiedlung.

4. Geplante bauliche Nutzung, Gestaltung und Hinweise

4.1 Nutzungsart und Emissionskontingente

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 8.224 m². Durch die 2. Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Änderung der Bebaubarkeit auf dem Flurstück 338 in der Gemarkung Unterhaid.

Für den Änderungsbereich bleibt weiterhin ein eingeschränktes Baugebiet GE(e) nach § 8 BauNVO mit den im § 8 BauNVO Abs.2, 1 - 4 aufgeführten Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die im § 8 BauNVO Abs. 3, 1 - 2 aufgeführten Nutzungen. Die in diesem Bereich festgesetzten Emissionskontingente bleiben ebenfalls bestehen.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid – West“ bzw. der ersten Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Erhöhung der Vollgeschosse und aufgrund des Bestandsgebäudes teilweise notwendig.

Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und auch die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 bleibt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterhaid West“ festge-

setzt, bestehen. Ebenfalls wird die Baugrenze gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich auf max. 5 Vollgeschosse festgesetzt. Bisher waren im Gewerbegebiet nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Entsprechend der Zielsetzung, fünfgeschossige Gebäude zuzulassen, müssen die Festsetzungen zur Gebäudehöhe geändert werden. Dementsprechend wird die Traufhöhe auf maximal 18,5 Meter festgesetzt. Der untere Bezugspunkt bei der Ermittlung der Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Bauweise

Aufgrund des im Osten des Geltungsbereiches schon bestehenden Gebäudes wird als Bauweise eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, mit folgender Abweichung:

- Gebäudelängen von über 50 Meter sind zulässig

4.3 Hinweise im Bebauungsplan

Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Löschwasser und Brandschutz

Folgende Hinweise zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz sind zu beachten und mit dem Kreisbrandrat abzustimmen:

- Der Wasserversorger hat den Nachweis zu erbringen, dass die Grundversorgung der Löschwassermenge von 96 cbm / 2 Std. gewährleistet ist. Gewerbeobjekte mit einem höheren Löschwasserbedarf müssen baulich selbst dafür Sorge tragen. (lt. Brandschutzkonzept f. jedes einzelne Bauvorhaben)
- Die Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr zu o. g. Gebiet sind über öffentliche Flächen gesichert. FW Stellflächen und Zufahrten sind zu beschildern.

- Hecken, Sträucher, Bäume sind so zu pflanzen, dass diese bei einem Feuerwehreinsatz mit der Drehleiter keine Behinderung darstellen. (auch zu späteren Zeitpunkten)
- Das Straßenniveau sollte so geplant ein, dass bei einem Sturzregen das Wasser über die öffentlichen Straßen zügig ablaufen kann.
- Neue Objekte müssen mit einer TMO Gebäudefunkanlage ausgestattet sein. Diese Anlage muss installiert werden. Sollte jedoch in den neuen Gebäuden die Funkverbindung ausreichend sein, wird von dieser Anforderung abgesehen. (mit der derzeitigen Einführung des Digitalfunk in Bayern)

Immissionen:

Schutzbedürftige Räume (z.B. Büros, Schulungsräume etc.) in dem neu geplanten mehrgeschossigen Gebäude sollen entweder abgewandt zu dem im Westen angrenzenden Gewerbebetrieb angeordnet werden oder die Firma soll sich selbst durch geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend vor den Immissionen des benachbarten Gewerbebetriebes schützen.

Im Süden des Vorhabens betreibt die Fa. US-Autoteile eine Lackieranlage. Aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes kann es ggf. zu einer Behinderung der freien Ableitung/Verdünnung der Abluft aus der Lackieranlage und damit ggf. zu Belästigungen durch Gerüche im Bereich des geplanten Bauvorhaben kommen (der Abluftkamin der Lackieranlage ist nicht auf eine 5 geschossige Nachbarbebauung ausgelegt; aufgrund der Entfernung [>50 m] und der Menge der eingesetzten Lösemittel dürften die Belästigungen jedoch nicht erheblich i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG sein).

5. Erschließung des Baugebietes

5.1 Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist schon über die bestehende Ortsstraße „Im Maintal“ straßenmäßig erschlossen.

In der Erschließungsstraße „Im Maintal“ in Unterhaid liegt bereits eine Wasserleitung, die zur Versorgung des Plangebietes dient.

Die Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich erfolgt im bestehenden Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal im „Im Maintal“ der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt und gereinigt. Anfallendes Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser durch den vorhandenen Oberflächenwasserkanal dem Sickerbecken im Südwesten des Gewerbegebietes zugeführt.

5.2 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Unterhaid wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an das Fernsprechnetz angeschlossen. Durch den Bestand sind bereits Versorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

In den Lageplanausschnitt ragen verschiedene nachrichtlich übernommene Unterlagen hinein (siehe Planentwurf). Die Bauverbots- bzw. die Baubeschränkungszone der im Norden liegenden Staatsstraße, die Hochspannungsfreileitung mit dem Schutzstreifen von jeweils 15 Meter beidseitig der Leitungsmittle und verschiedene unterirdische Leitungen in der Erschließungsstraße „Im Maintal“. Diese nachrichtlichen Übernahmen werden im Zuge der 2.Änderung nicht berührt.

7. Weiterhin gültige Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne

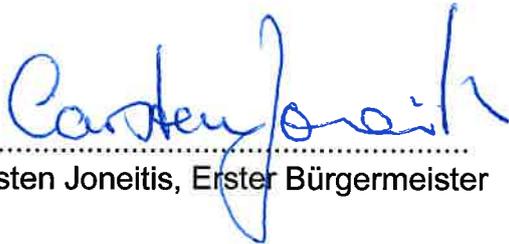
Die vorliegende Planung mit Begründung erstreckt sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ beziehen sich nur auf diesen Geltungsbereich. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterhaid-West“ bleiben unverändert weiter gültig.

Erstellt am 20.10.2020

Geändert am 20.04.2021

Satzungsbeschluss: 20.04.2021

Oberhaid, den 20.04.2021



Carsten Joneitis, Erster Bürgermeister

Bamberg, 20.04.2021



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:



Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich