



## **2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes**

### **„Gewerbegebiet Münchswiesen-II“**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Begründung**

**i.d.F. vom 13.09.2022**



1	Planungsanlass	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
2.1	Landesplanerische Vorgaben	2
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Wahl des Verfahrens	3
2.4	Träger öffentlicher Belange	4
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	5
3.2	Topographie / Nutzung	5
4	Änderungsbereich	6
4.1	Darstellung und Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan	6
4.2	Änderung	6
5	Belange von Natur und Landschaft	7
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
5.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	7
6	Hinweise	7



## 1 Planungsanlass

Für das „Gewerbegebiet Münchswiesen II“ besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan aus dem Jahr 2020, zuletzt geändert mit Beschluss vom 10.05.2022.

Im Zuge der Objektplanung eines Grundstückseigentümers hat sich ein gesteigerter Flächenbedarf ergeben, der nun durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nachgewiesen werden soll.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten 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, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in verschiedenen Stufen formulierten Ziele sind verpflichtend in die nächstfolgende Planung zu übernehmen bzw. bei der Entwicklung der Ziele zu beachten. Maßgebend sind vor allem die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01. März 2018 und des Regionalplanes für die Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“.

Auf Ebene der Landesplanung sind bei der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen insbesondere folgende Ziele zu beachten.

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 1.1.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)

Die Stadt Baiersdorf liegt in der Planungsregion 7 „Industrieregion Mittelfranken“, gehört zum Stadt Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und ist im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen strebt die Stadt Baiersdorf die Umsetzung folgender Ziele der Region Nürnberg an:

- Ziel 1.2: Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.
- Ziel 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.
- Ziel 1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.



Die Stadt Baiersdorf ist Grundzentrum benannt. In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird. In den Zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, soll sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren. Als Ziel für Baiersdorf ist insbesondere formuliert, dass die Arbeitsplatzzentralität gesichert und weiterentwickelt werden soll. Hierzu sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden (Vgl. Z 2.2.2.3 und Kapitel 2.3.2.1)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen wurden im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2.3 Wahl des Verfahrens

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2020, zuletzt geändert mit Beschluss vom 10.05.2022. Die Umweltbelange sowie die Eingriffs-Ausgleichsthematik wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits behandelt.

Die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese werden nicht berührt, da lediglich die Festsetzung einer zu begründenden Verkehrsfläche in eine zu begründende gewerbliche Baufläche umgewandelt wird. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

Die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 BauGB, Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB gegeben. Hierauf wird in der Bekanntmachung hingewiesen.



Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 2.4 Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverband „Mittlere Regnitz“, AGV
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk AG, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- Bund Naturschutz,
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
- E.ON Bayern AG,
- Gemeinde Bubenreuth,
- Gemeinde Hausen,
- Gemeinde Langensendelbach,
- Gemeinde Möhrendorf,
- Gemeinde Poxdorf,
- IHK Gremium Erlangen,
- Kabel Deutschland GmbH,
- Kreisbrandrat Landkreis Erlangen – Höchststadt,
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt,
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt, (Gesundheit, Hygiene und Umweltmedizin),
- Landratsamt Erlangen – Höchststadt, (Umweltamt)  
Landratsamt Forchheim,
- Pledoc, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und Pflege mbh
- Planungsverband Industrieregion Mittelfranken,
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde,
- Stadt Forchheim,
- Stadtwerke Baiersdorf
- Staatliches Bauamt Nürnberg,
- TenneT TSO GmbH,
- Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich,
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg,
- Zweckverband Leithenberggruppe Kersbach



### 3 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt, östlich der BAB 73 Erlangen / Bamberg sowie der Bahnlinie Nürnberg / Bamberg, und nördlich der Kreisstraße ERH 5. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Angesichts des gewerblich/ industriellen Nutzungscharakters und den damit verbundenen Emissionen bestehen keine innerörtliche Standortalternativen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nachstehend aufgeführte Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Flurnummern:

2929, 2929/1, 2929/2, 2929/3, 2929/4, 2929/5, 2931/2 der Gemarkung Baiersdorf.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 3,77 ha.

#### 3.2 Topographie / Nutzung

Das Gelände liegt im Mittel ca. 269 m. ü.N.N. und ist eben. Das Gebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Westgrenze, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft ein Entwässerungsgraben.

Im Jahr 2007 wurde das Plangebiet, wie nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Baiersdorf, aufgrund des Starkregenereignisses überflutet. Dieses Ereignis wurde zum Anlass genommen für den gesamten Bereich des Baiersdorfer-Beckens und die Einzugsbereiche in den Nachbargemeinden ein Hochwasserschutzkonzept zu entwickeln. Erste Maßnahmen hieraus hat die Stadt Baiersdorf bereits umgesetzt.

Mit der schrittweisen Umsetzung der Maßnahmen aus dem Hochwasserschutzkonzept ist die Stadt Baiersdorf bemüht einen umfassenden Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen zu erreichen. Die planungsrechtliche Umsetzung der Maßnahmen und deren Realisierung hängen jedoch auch von den Nachbargemeinden ab und werden noch mehrerer Jahre in Anspruch nehmen.

Ein Abgleich mit dem, vom Büro ITWH berechneten Überschwemmungsgebiet, hat gezeigt, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Münchswiesen II“ nicht vom hundertjährigen Hochwasser des Schlangenbachs betroffen sind. Zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen werden Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschosses getroffen.





Durch die Erhöhung der vollgeschosse ergibt sich eine neue Gebäudehöhe. Diese wird nun auf 290,0 m über Normal Null begrenzt. Eine Überschreitung der Objekthöhe mit untergeordneten Anlagenteilen wie Schornsteinen, Antennen oder Lüftungsanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen haben unverändert Bestand.

## 5 Belange von Natur und Landschaft

### 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude, ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### 5.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## 6 Hinweise

Durch die Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen.

Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Es wird empfohlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ wird hingewiesen

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

Aufgestellt Kalchreuth den 13.09.2022

Gez. E. Bökenbrink

Stadtplaner ByAK / SRL