



GEMEINDE ADELSDORF

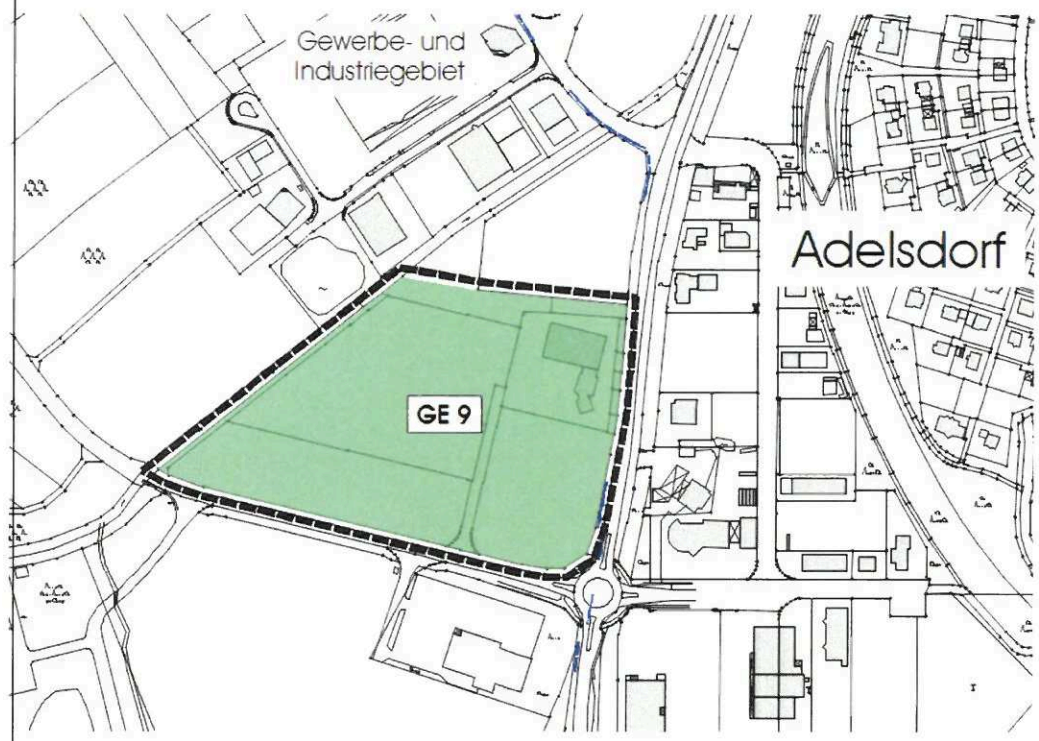
Rathausplatz 1, 91325 Adelsdorf

Unterschrift
Fischkal
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET „AM LANGGRABEN“ - ÄNDERUNGSBEREICH „GE 9“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Erstellt: Höchststadt, den 4. Dezember 2019

Planungsphase: SATZUNGSBESCHLUSS

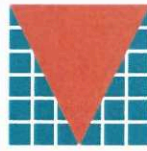


VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 1-0, FAX 09193 50 15 1-50
E-MAIL INFO@VMB-AG.DE

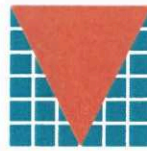


Unterschrift
Mitglied
36171



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens	3
1.2	Änderungen im Planungsbereich	3
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
1.3.1	Geltungsbereich	4
1.3.2	Flächenbilanz.....	5
1.3.3	Baugrund	5
1.4	Alternativenprüfung und Bedarfsnachweis	5
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
2.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit	6
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.1.2	Bauverbotszone.....	7
2.1.3	Baubeschränkungszone	7
2.2	Verkehrsflächen.....	7
2.2.1	Straßenverkehrsfläche	7
2.2.2	Geh- und Radweg	8
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Natur und Umwelt.....	10
2.4.1	Private Grünfläche.....	10
2.4.2	Biotopkartierung	10
2.4.3	Überschwemmungsgebiet	10
2.5	Klima- und Immissionsschutz	12
2.5.1	Klimaschutz	12
2.5.2	Immissionsschutz	12
3	UMWELTBERICHT	14
4	WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN	14
5	GESETZE UND VERORDNUNGEN	15



1 EINLEITUNG

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Adelsdorf liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt, dem Regierungsbezirk Mittelfranken und im Bundesland Bayern. Die Gemeinde hat eine Flächenausdehnung von ca. 31,67 km² und 7.924 Einwohner (Stand Dezember 2016). Der Ort liegt an der Aisch, die in die Regnitz mündet.

Die Gemeinde Adelsdorf gliedert sich in die neun Ortsteile Adelsdorf, Aisch, Heppstätt, Lauf, Nainsdorf, Neuhaus, Uttstadt, Weppersdorf, Wiesendorf. Nachbargemeinden sind Höchstadt an der Aisch, Gremsdorf, Heßdorf, Röttenbach, Hemhofen, Hallerndorf (Landkreis Forchheim) und Heroldsbach (Landkreis Forchheim).

Die Gemeinde Adelsdorf ist bestrebt, durch Bauleitplanungen eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Adelsdorf sicherzustellen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein gültiger Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der fortführenden Erschließung der Teilfläche „GE 9“ sind geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes notwendig. Da durch die 5. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert werden und der Bebauungsplan weiterhin der Ausweisung und Erschließung von Gewerbegebietsflächen dient, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Der Ausschuss „Bau- und Umwelt“ hat in der Sitzung vom 16.05.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbegebiet „Am Langgraben“ Änderungsbereich „GE 9“ in Adelsdorf beschlossen.

Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt.

1.2 Änderungen im Planungsbereich

Aufgrund der vorliegenden Anfragen für kleinere Gewerbegebietsflächen möchte die Gemeinde die Teilfläche „GE 9“ des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“ neu aufteilen. Um eine zielführende Erschließung zu ermöglichen, ist die Neuausweisung bzw. die Verlängerung der derzeit festgesetzten Verkehrsflächen (siehe folgende Abbildung) erforderlich. Hierdurch ist eine flexiblere Parzellierung der Baugrundstücke möglich.

Alle sonstigen Festsetzungen (textliche und durch Planzeichen) werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Auch der Geltungsbereich und die befestigten Flächen (Summe aus Verkehrsfläche + Gewerbegebietsfläche) bleiben weitestgehend unverändert. Durch die Erweiterung der Verkehrsflächen werden die festgesetzten verkehrsbegleitenden Grünflächen tendenziell eher vergrößert.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
„AM LANGGRABEN“ - ÄNDERUNGSBEREICH „GE 9“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Ausschnitt Bebauungsplan (Stand: 2007)

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.3.1 Geltungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 47.000 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke (Gemarkung Aisch):

Komplett betroffen: 618, 620/2, 620/7, 621, 621/1, 621/2, 622/2,
623/3, 624/1, 624/4, 626, 626/2

Teilweise betroffen: 620

Das Gewerbegebiet „Am Langgraben“ liegt am westlichen Ortsrand von Adelsdorf.

Der Teilbereich „GE 9“ ist komplett von weiteren Gewerbegebietsflächen umgeben und grenzt südlich an die Kreisstraße ERH 16 an. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der bestehende Langgraben.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X
 GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
 „AM LANGGRABEN“ - ÄNDERUNGSBEREICH „GE 9“
 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

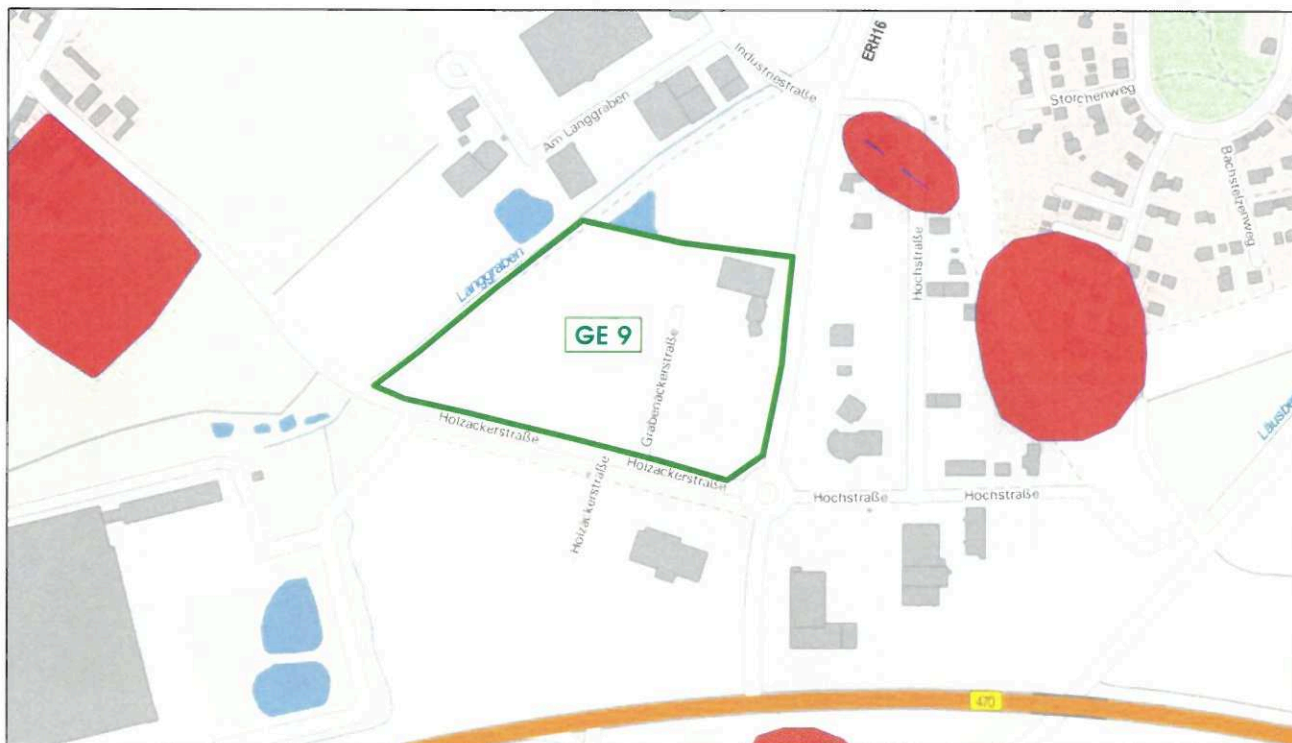


1.3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Gesamt:	46.897 m²	100,00 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	36.161 m ²	77,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	2.542 m ²	5,4 %
Private Straßenverkehrsfläche:	86 m ²	0,2 %
Geh- und Radweg:	687 m ²	1,5 %
Flächen für Abfallentsorgung:	15 m ²	0,0 %
Private Grünfläche:	7.406 m ²	15,8 %

1.3.3 Baugrund

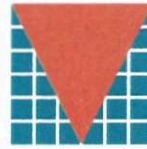
Vorgeschichtliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde bei den Erdarbeiten zutage treten, so ist das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.



Denkmaldaten (Quelle: BayernAtlas)

1.4 **Alternativenprüfung und Bedarfsnachweis**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Teilbereich „GE 9“ kann auf eine Alternativenprüfung und den Bedarfsnachweis verzichtet werden, da die festgesetzte Baunutzung und der Geltungsbereich unverändert bleiben.



2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen. Es gelten weiterhin folgende Festsetzungen:

Der Änderungsbereich „GE 9“ wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Eingeschränkt hinsichtlich der festgesetzten maximal zulässigen Schallleistungspegel. Die maximal zulässigen Schallleistungspegel sind unter Punkt 2.5.2 aufgeführt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen sportliche Zwecke

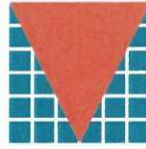
Ausnahme können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist gestattet, wenn eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird und die Betriebe dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 werden beibehalten. Zudem sind auch weiterhin drei Vollgeschosse zulässig, eine maximale Traufhöhe von 12,00 m und eine Dachneigung von 0 – 15° erlaubt.

Alle weiteren verbindlichen Festsetzungen und Hinweise des vorherigen Bauleitplanverfahrens zum Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“ wurden, soweit der Änderungsbereich „GE 9“ davon betroffen war, in das aktuelle Bauleitplanverfahren übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



2.1.2 Bauverbotszone

Da das Gewerbegebiet direkt an die Kreisstraße ERH 16 angrenzt, ist hier gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG die Einhaltung der festgelegten Bauverbotszone zu beachten:

„Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen [...] an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. [...]“

2.1.3 Baubeschränkungszone

Zudem ist gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG die Einhaltung der festgelegten Baubeschränkungszone zu beachten:

„Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einverständnis mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs [...] von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 30,00 m, jeweils gemessen vom Rand der Fahrbahndecke errichtet [...] werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. [...]“

2.2 **Verkehrsflächen**

2.2.1 Straßenverkehrsfläche

Um auch die im westlichen Bereich des Gewerbegebietes gelegenen Grundstücke in Zukunft optimal erschließen zu können, wird die bestehende 8,00 m breite Straßenverkehrsfläche in diese Richtung erweitert. Geplant ist die rechtwinklige Fortführung der bestehenden Stichstraße ebenfalls mit einer Breite von 8,00 m.

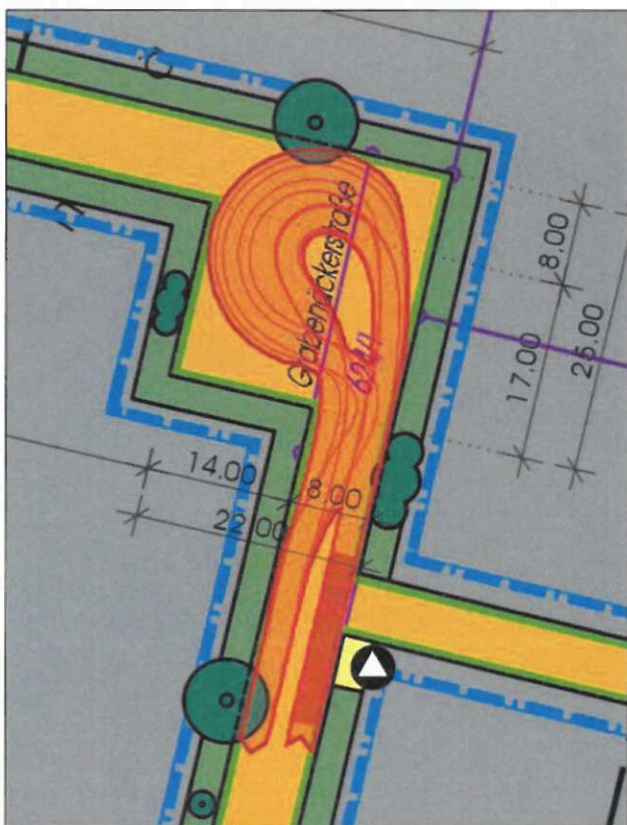
Um den Verkehrsfluss im geplanten Gewerbegebiet auch bei erhöhtem Verkehrsaufkommen (Logistikfirmen etc.) sicher zu stellen, ist in Abstimmung mit der Gemeinde die Errichtung von zwei breiteren Verkehrsflächen in Form von Wendeanlagen geplant. Um die notwendigen Straßenverkehrsflächen hierbei möglichst großzügig zu berücksichtigen, wurde eine Wendeanlage im Bereich der abknickenden Erschließungsstraße vorgesehen, welche für Last- und Sattelzüge dimensioniert ist. Durch eine zusätzliche Verbreiterung von 14,00 m und 17,00 m entsteht eine Freifläche von 22,00 m x 25,00 m. So wird ermöglicht, dass LKWs bereits mittig des Gewerbegebietes ohne Rangiervorgänge wenden können. Dies erhöht auch die Verkehrssicherheit im Gewerbegebiet (siehe nachfolgende Abbildung).

Die zweite Wendeanlage befindet sich am Ende der geplanten Erschließungsstraße. Bei der Bemessung wurde der Platzbedarf des Wendevorgangs eines 2-achsigen Müllfahrzeuges berücksichtigt. Zudem wird dadurch die Erschließung des westlichen Grundstückes ermöglicht.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
„AM LANGGRABEN“ - ÄNDERUNGSBEREICH „GE 9“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Um die vier kleineren Grundstücke, welche sich östlich der Erschließungsstraße und südlich der bestehenden Firma befinden, erschließen zu können, ist eine 6,00 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Da diese Bauflächen für kleinere Betriebe vorgesehen sind, möchte die Gemeinde Adelsdorf die Verkehrsflächen auf das notwendige Maß reduzieren.



Schleppkurve Sattelzug



Schleppkurve Lastzug

2.2.2 Geh- und Radweg

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein 2,50 m breiter Radweg, der gleichzeitig auch als Wirtschaftsweg dient. Dieser schließt im Süden an die Holzäckerstraße und im Norden an die Industriestraße an.

Um eine Verbindung zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem bestehenden Radweg / Wirtschaftsweg herzustellen, ist im westlichen Bereich der Anschluss durch einen 2,50 m breiten Geh- und Radweg vorgesehen.



2.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in den Langgraben einzuleiten. Es ist zu überprüfen, ob eine Niederschlagswasserbehandlung nach dem geltenden DWA-Merkblatt M 153 erforderlich ist. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in das Gewässer gemäß dem geltenden DWA-Merkblatt M 153 zu behandeln. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Erweiterung des Schmutzwasserkanals und das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Adelsdorf geleitet.

Die Installation der Wasserversorgung erfolgt über die Erweiterung der bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Adelsdorf und ist zu den einzelnen Grundstücken entsprechend mit Hausanschlüssen herzustellen. Der vorhandene Wasserdruck ist hierfür ausreichend.

Die Gemeinde Adelsdorf wird von der Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt. Die Versorgung der Gewerbegebietserweiterung mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer oder mehrerer neuer Transformationsstationen im Planungsbereich erforderlich werden. Für eine Station wird ein Platzbedarf von 7,00 x 5,00 m benötigt. Der genaue Standort ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Im Bereich des nordwestlich verlaufenden Radweges befindet sich eine bestehende Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH, welche auch im Bebauungsplan ersichtlich ist. Die Erschließung des Gewerbegebietes mit Erdgas erfolgt im Falle einer ausreichenden Nachfrage. Hierauf wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter eingegangen.

Von der Deutschen Telekom Technik GmbH wird die Gemeinde mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Die erforderlichen Telekommunikationsanlagen können ebenfalls entsprechend erweitert werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Falls Kosten für die Sicherung / Änderung oder Verlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien anfallen, werden die Träger des Vorhabens dazu verpflichtet diese zu übernehmen.

Teilweise verlaufen die Erschließungsleitungen (Wasserleitung, der Oberflächenwasser- und Schmutzwasserkanal) über die gewerblichen Bauflächen im Norden. Die Leitungstrassen sind mit entsprechenden Leitungsrechten zu sichern.

Südlich der Richtung Osten führenden Stichstraße, direkt an der Grabenackerstraße anschließend wird eine Fläche für Abfallentsorgung festgelegt. Hier sind die Müllbehälter am Tag der Leerung bereitzustellen. Dadurch wird vermieden, dass die Müllabfuhr die schmale Erschließungsstraße befahren muss.



2.4 Natur und Umwelt

2.4.1 Private Grünfläche

Der gesamte Teilbereich „GE 9“ des Gewerbegebietes „Am Langgraben“ ist mit privaten Grünflächen, mit einer Mindestbreite von 3,00 m, umgeben. Die Eingrünung dient einerseits zum Großteil als Hochwasserrückhaltefläche, andererseits wird hierdurch mittels Bepflanzung das Ortsbild aufgewertet.

Zudem wird entlang der Straßenverkehrsfläche ebenfalls ein 3,00 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Dieser dient dazu, das Gesamtbild des Gewerbegebietes optisch aufzuwerten. Zur Herstellung der Grundstückszufahrten muss die Grünfläche unterbrochen werden. Die Baugrenzen wurden mit einem Abstand von 2,00 m an den Grünstreifen angepasst.

2.4.2 Biotopkartierung

Im festgesetzten Geltungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen. Die nächstgelegenen Biotope sind in südlicher Richtung ca. 250 m und in westlicher Richtung ca. 50 m entfernt.



Biotopkartierungen (Quelle: BayernAtlas)

2.4.3 Überschwemmungsgebiet

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der festgesetzte Überschwemmungsbereich der naheliegenden Aisch ist ca. 400 m entfernt.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
„AM LANGGRABEN“ - ÄNDERUNGSBEREICH „GE 9“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Quelle: BayernAtlas)

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde Adelsdorf für das Einzugsgebiet des Reutgrabens ein integrales Hochwasser- und Rückhaltekonzept erstellen lassen. Die Berechnungen haben ergeben, dass der Geltungsbereich durch den direkt angrenzenden Langgraben bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis teilweise überflutet wird. Das Überschwemmungsgebiet des Langgrabens ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, jedoch ist es als solches zu betrachten.

Durch die Firma SPEKTER GmbH aus Herzogenaurach wurde die Abflusssituation im Geltungsbereich und den umliegenden Flurstücken durch eine Starkregensimulation untersucht. Dabei wurde der Ist-Zustand und der Planungszustand bzw. Soll-Zustand (Auffüllung der Gewerbeflächen und Herstellung Retentionsgräben) hydraulisch berechnet und die Ergebnisse in einem Bericht zusammengefasst, welcher in den Unterlagen des Bauleitplanverfahrens enthalten ist.

Neben der Ertüchtigung des Langgrabens ist die Profilierung von temporären Stauräumen in Form von Entwässerungsgräben im Geltungsbereich erforderlich. Die entsprechende Detailplanung und falls erforderlich, die Genehmigungsplanung sowie die Ausführung der Maßnahmen sind vor Bebauung der betroffenen Grundstücke durchzuführen.

Unter der Berücksichtigung der im Untersuchungsbericht dargestellten Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch temporäre Wasserstandserhöhungen weder Ober- noch Unterlieger zusätzlich belastet bzw. gefährdet. Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt.

Durch das entwickelte Sanierungskonzept werden sowohl die Vorgaben der Wasserwirtschaft als auch die zusätzlichen Anmerkungen des Landratsamtes zur Kompensation und zum funktionsfähigen Ausgleich der Rückhaltung erfüllt.



2.5 Klima- und Immissionsschutz

2.5.1 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Auch die Gemeinde Adelsdorf legt großen Wert auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie auf sparsamen Energieumgang.

Es wird empfohlen, die Hauptgebäudeseite nach Süden auszurichten. So kann auch im Winter die Solarenergie optimal genutzt werden. Um den Heizwärmebedarf möglichst gering zu halten ist das Verhältnis vom Volumen des Baukörpers zur Außenfläche/Hüllfläche entscheidend. Je kleiner die Außenfläche im Verhältnis zum Volumen des Gebäudes ist, umso weniger Wärmeverluste entstehen.

Zudem beeinflusst die Dachform des Gebäudes den Energieverbrauch. Dacheinschnitte und -aufbauten, wie z.B. Gauben sollten vermieden werden, um Photovoltaik- oder Solaranlagen installieren zu können. Bei der Nutzung von Solarthermie sollte zudem auf eine möglichst starke Dachneigung und die südliche Ausrichtung geachtet werden. Soll die Installation einer Photovoltaikanlage erfolgen, kann diese auch nach Osten oder Westen ausgerichtet werden. Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist das Anbringen solcher Anlagen ebenfalls möglich, auch in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Eigentümern wird grundsätzlich empfohlen, schon frühzeitig in der Planungsphase ihres Bauvorhabens die Angebote der Beratungsstellen zur Energieberatung wahrzunehmen und nachhaltige und heimische Rohstoffe zu verwenden.

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Energieeinsparung getroffen, allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig und gewünscht sind. Zudem wird auf die bestehenden und stetig weiterentwickelten gesetzlichen Regelungen verwiesen.

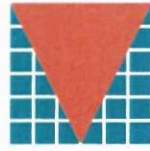
2.5.2 Immissionsschutz

Die Festsetzungen werden unverändert aus dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes, welches im Jahr 2007 durchgeführt und als Satzung beschlossen wurde, übernommen und gelten weiterhin:

Für den Änderungsbereich „GE 9“ beträgt der maximal zulässige, flächenbezogene Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche:

Richtung Nordosten-Osten „Am Läusberg“	tags: 61 dB(A)
	nachts: 50 dB(A)
Richtung Osten-Südosten „Am Läusberg“	tags: 61 dB(A)
	nachts: 47 dB(A)

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
„AM LANGGRABEN“ - ÄNDERUNGSBEREICH „GE 9“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Richtung Westen „Nainsdorf“

tags: 62 dB(A)

nachts: 60 dB(A)

Laut DIN 18005 wird ab einem Emissionskontingent von 60 dB(A) tags und nachts von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen. Aufgrund der oben festgelegten maximal zulässigen Schalleistungspegel wird die Fläche Richtung Westen "Nainsdorf" als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Die Überprüfung der Emissionskontingente hat nach DIN 45691 (2006-12) zu erfolgen.

Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge Nr. 5322.1 – Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung – vom 16. Oktober 1997 und der Überarbeitung vom 17. April 1998.

Die Parzellierung sowie der Verlauf des Lärmschutzwalles „Am Läusberg“ (Planungsstand vom 17.12.1997) wurden hierbei berücksichtigt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zur Gewährleistung einer optimierten gewerblichen Nutzung des Plangebietes erfolgt eine Unterteilung des Geltungsbereiches (gesamtes Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“) in Bereiche mit unterschiedlich hohen zulässigen Schallemissionskontingenten auf Grundlage des § 1, Abs. 4 der BauNVO. Bei Schallemissionskontingenten handelt es sich um maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene, taktmaximalbewertete Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche, deren Einhaltung für die Einzelbauvorhaben prüffähig nachzuweisen ist.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. X
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
„AM LANGGRABEN“ - ÄNDERUNGSBEREICH „GE 9“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



3 UMWELTBERICHT

Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“ – Änderungsbereich „GE 9“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

4 WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Überschwemmungsnachweis

Geländeauffüllung im Gewerbegebiet Adelsdorf am Langgraben

SPEKTER GmbH
in der Fassung von März 2019

Schallimmissionsschutzbericht

Bebauungsplan X, Gewerbe- und Industriegebiet "Am Langgraben", Gemeinde Adelsdorf

IfB Wolfgang Sorge GmbH
in der Fassung vom 16.10.1997

Bebauungsplan

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X, Gewerbe- und Industriegebiet „Am Langgraben“, Änderungsbereich „GE 9“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Valentin Maier Bauingenieure AG
in der Fassung vom 04.12.2019



5 GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)