

Stadt Hilpoltstein

Landkreis Roth

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Hilpoltstein Nr. 31
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Hochregallager Firma Klingele“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Fassung vom 03.09.2020

zuletzt geändert am

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2 Verfahren	4
1.2.1 Beschlüsse	4
1.2.2 Vorplanungsphase	4
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
2.1 Planungsanlass	7
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	8
2.3 Planungserfordernis	8
2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen	9
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	21
3.1 Überregionale Planungen	21
3.2 Übergeordnete Planungen	23
3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung	23
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	23
4. Allgemeine Lage des Baugebietes, Bestandssituation im Planungsgebiet und zu beachtende Rahmenbedingungen	23
4.1 Allgemeines	23
4.2 Topographie	24
4.3 Verkehrerschließung	24
4.4 Ver- und Entsorgung	24
4.5 Denkmäler	24
4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	24
4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	25
4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastung	25
4.9 Oberflächennahe Geothermie	25
4.10 Immissionen	26
5. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	26
5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen	26
5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	27
5.3 Erschließungskosten - In Bearbeitung	27
6. Bebauung	27
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	28
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	30
6.3 Örtliche Bauvorschriften	31
6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	32
7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	32
7.1 Erschließung und Verkehr	32
7.2 Entwässerung	36

7.3	Versorgung	38
7.4	Abfallentsorgung	38
8.	Denkmalschutz	39
9.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	39
10.	Vorbeugender Brandschutz	40
11.	Immissionsschutz	42
12.	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	44
13.	Grünordnung	45
13.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	45
13.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	46
14.	Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)	46
15.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	48
16.	Hinweise	49
17.	Bestandteile des Bebauungsplanes	50

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2020 (GVBl. S. 381) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

1.2 Verfahren

Ein privater Vorhabenträger ist an die Stadt Hilpoltstein mit dem Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans für im Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen dargestellte Flächen im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände im Süden von Hilpoltstein herangetreten. Hierüber war gem. den Maßgaben des BauGB zu befinden. Es handelt sich um Innenbereichsflächen, die bislang i.d.S. des Innenbereichs nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Für die geplante Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne der Schaffung des Bauplanungsrechtes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Die hierfür maßgeblichen Rahmenbedingungen sind beachtet. Es wird eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Auch die weiteren in § 13a BauGB beschriebenen Rahmenbedingungen sind beachtet.

Im vorliegenden Fall soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Seitens des Vorhabenträgers wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, welcher Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird. Gem. den Vorgaben des § 12 BauGB wird ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt Hilpoltstein und dem Vorhabenträger geschlossen, welcher die Umsetzung der Planung und Tragung der Planungs- und Erschließungskosten regelt, sowie die Fristen für die Umsetzung der Planung bestimmt.

1.2.1 Beschlüsse

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss vom 15.10.2019 über den gestellten Antrag des Vorhabenträgers beraten und mehrheitlich ein Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den beantragten Flächenumgriff getroffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 wird unter der Bezeichnung Gewerbegebiet „Hochregallager Firma Klingele“ geführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen gewerbliche Nutzflächen entwickelt werden.

Im Rahmen der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hilpoltstein am xx.xx.2020 wurde erneut über das Vorhaben beraten und der Vorentwurf der Bauleitplanung vorgestellt. Der Vorentwurf der Planung wurde nach intensiver Beratung gebilligt. Einhergehend damit wurde beschlossen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bisher nicht gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung in der Tageszeitung „Hilpoltsteiner Kurier“ und als Aushang Stadt Hilpoltstein am xx.xx.2020.

1.2.2 Vorplanungsphase

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat für die Flächen des Planungsgebiets ein Entwicklungskonzept erarbeitet und der Stadt Hilpoltstein im Rahmen von Vorstellungen im Herbst 2019 in den Gremien der Stadt Hilpoltstein vorab präsentiert.

Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen für die Errichtung eines Hochregallagers für den bestehenden Betrieb des Vorhabenträgers. Hierzu sollen im Planungsgebiet gewerbliche Nutzflächen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aufgrund der Lage des Planungsgebiets, der geplanten Nutzungen und den bestehenden Nutzungen im städtebaulichen Umfeld wurden bereits während der Vorplanungsphase mehrere Fachgutachten in Auftrag gegeben. Diese liegen bereits vor, die Ergebnisse daraus fließen in die Bauleitplanung entsprechend ein.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell als Lager- bzw. als Verkehrsflächen für den vorhandenen Betrieb genutzt. Es wurde frühzeitig eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse liegen bereits vor und werden unter Kapitel 15 entsprechend gewürdigt.

Im Rahmen eines verkürzten Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen, Fläche, Kultur- und Sachgütern sowie den Menschen erfasst und bewertet.

Um den Zustand des Baugrundes bewerten zu können und hierbei im Besonderen die möglichen Auswirkungen auf die Grundwasserstände in die Planungen mit einbeziehen zu können, wurde ein Bodengutachten erstellt. In diesem Zuge wurde auch die Sickerfähigkeit der Böden im Planungsgebiet untersucht.

Um die aus den Planungen zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld bewerten zu können, wurde ein Immissionsschutzgutachten beauftragt, welches die Lärmimmissionsbelastungen aus Gewerbelärm sowie Verkehrslärm untersucht, bewertet und Vorschläge für notwendige Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung trifft.

Ebenfalls untersucht wurden die möglichen Auswirkungen der Planungen auf die verkehrliche Situation des städtebaulichen Umfelds.

Maßgebliche Prüfung der Vorplanungsphase war aber insbesondere die städtebauliche Ausgestaltung der geplanten neuen baulichen Nutzung im Planungsgebiet. Ziel der Planungen ist die Schaffung zusätzlicher Lagerkapazitäten für die vor Ort produzierten Waren des Vorhabenträgers. Diese können aktuell nicht vollständig am Produktionsort gelagert und müssen daher auf andere Lagerkapazitäten im Stadtgebiet von Hilpoltstein ausgelagert werden. Diese führt zu Belastungen auf den umliegenden Straßen, welche vermeidbar wären und zusätzlich auch zu logistischen Nachteilen in der Produktion des Unternehmens, welche sich aktuell negativ auf den bestehenden Standort auswirken.

Es wurde daher im Vorfeld geprüft, in welcher Form eine Lagerung der produzierten Güter auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen am Produktionsstandort sinnvoll möglich ist, gleichzeitig aber auch die notwendigen Logistik- und Rangierflächen auf dem Grundstück erhält. Im Vorfeld der Planungen wurde daher intensiv geprüft, in welcher Form ein Lagergebäude auf den zur Verfügung stehenden Flächen am Westrand des Produktionsbetriebes ausgebildet werden können.

Grundlage für die Überlegungen war hierbei die Vorgabe, dass die zusätzlichen Lagerkapazitäten nur als Lager für die fertiggestellten Produkte, die Kommissionierung sowie den Versand geschaffen werden sollten. Die zur Verarbeitung vorgesehenen Rohstoffe werden weiterhin am Ostrand des Produktionsgrundstückes angeliefert und dort in den Produktionskreislauf eingeführt. Gesonderte Lagerflächen für die Produktionsrohstoffe werden nicht benötigt, da diese nach Bedarf unmittelbar von den Zulieferern angeliefert werden.

Optimierungsmöglichkeiten in der Rohstoffzulieferung sind nicht möglich. Das betrifft insbesondere den Ort der Anlieferung auf der Ostseite des Produktionsgrundstückes. Dies wiederum bedingt sich aus den internen Produktionsabläufen und der Maschinenanordnung, welche nicht geändert werden kann. Eine Zwischenlagerung der Rohstoffe (im Wesentlichen Papierrollen) auf der Westseite in den geplanten neuen Lagerflächen ist daher nicht sinnvoll. Daher wird an der bestehenden Zulieferungssituation mit den entsprechenden Verkehrsströmen festgehalten. Diese sind als im Bestand verträglich für das städtebauliche Umfeld zu erachten.

Optimierungsbedürftig ist jedoch, wie bereits angeführt, die Lagerung der gefertigten Produkte bis zur Auslieferung an die Kunden des Unternehmens.

Aufgrund der aktuell stark begrenzten Lagerkapazitäten am Ende der Produktionsstrecke müssen die Produkte aktuell mit LKW-Shuttles auf Zwischenlagerplätze im städtebaulichen Umfeld des Produktionsstandortes verteilt werden. Zum Versand an die Kunden werden diese Produkte dann in den Zwischenlagern kommissioniert und anschließend mittels LKW ausgeliefert. Als Optionen für die geplante Erweiterung der Lagerkapazitäten wurden daher im Vorfeld verschiedene Optionen untersucht.

Eine Lagerung im Freien westlich im Anschluss an die bestehenden Gebäude scheidet aufgrund der Art der produzierten Güter sowie der Materialien aus. Dauerhaft ungeeignet ist weiterhin auch die teilweise schon praktizierte Option von Leichttraghallen wie Zelten und ähnlichem.

Aus technischen Gründen sowie aufgrund der produktionstechnischen Abläufe ist eine Aufstockung der bestehenden Betriebsgebäude mit Anordnung der Lageflächen oberhalb der Produktionsstraßen in einem darüber liegenden neu geschaffenen Geschoss nicht sinnvoll möglich.

Somit steht als geeignete Option nur die Schaffung eines neuen Lagergebäudes auf den bestehenden Freiflächen am Westrand der bestehenden Produktionsstätten als Entwicklungsoption zur Verfügung.

Hierbei wurde in der Vorplanungsphase zunächst geprüft, in welcher Ausgestaltung ein neues Lagergebäude sinnvoll möglich ist. In diese Überlegungen waren dabei im Besonderen die vorhandenen Rahmenbedingungen einzubeziehen.

Im zur Überplanung vorgesehenen Bereich müssen zukünftig auch weiterhin die LKW-Fahrbewegungen der zu beladenden LKW gut möglich sein und das bestehende RRB für die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers aus den bestehenden Gebäudestrukturen und Freiflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überplanung ist eine Verbesserung der Zu- und Abfahrtssituation gegenüber der vorhandenen Grundstückszufahrtssituation von der Hofstettener Hauptstraße aus zu erzielen.

Gleichzeitig ist das neue Lagergebäude in die Produktions- und Taktabläufe des Unternehmens einzubinden. Dies bedeutet, dass Lagerflächen, so von der Produktion aus beschickt werden können, dass es zu keinen Produktionsunterbrechungen kommt und andererseits auch die Kommissionierung und Übergabe an die Verladung ohne Verzögerungen in den Produktionsabläufen umgesetzt werden können. An das Lagergebäude werden somit hohe Anforderungen an die Logistikfunktion gestellt. Zudem sind auch angemessene Kapazitäten auch für potentielle Produktionserweiterungen zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger hat daher im Vorfeld der Planungen mit entsprechenden Experten für die Lagerlogistik Kontakt aufgenommen und die möglichen Optionen eines geeigneten Lagergebäudes untersucht und geprüft.

Hierbei zeigte sich, dass ein „normales“ Lagergebäude mit Blocklagerung, die manuell von Gabelstaplern bedient werden, nicht den Logistik- und Produktionsanforderungen des Unternehmens entspricht. Aufgrund der bestehenden produktionstechnischen Anforderungen sowie die zukunftssträchtige Ausrichtung eines neuen Lagergebäudes ist die Umsetzung von automatisierten Lagervorgängen als bestmögliche Variante für die Schaffung neuer Lagerkapazitäten zu erachten.

Dies bedeutet, dass die Produktionsgüter am Ende der Produktionsstrecke von computergesteuerten, automatischen Transportgeräten übernommen werden und im Lagergebäude automatisiert bis zur Verladung an den Kunden eingelagert werden. Alle Prozesse hierzu erfolgen computergesteuert ohne wesentlichen Eingriff eines Menschen. Diese Technik ist zwischenzeitlich als Standard für die Lagerung großer Mengen von Produktionsgütern zu erachten.

Für die Umsetzung dieser automatisierten Lagertechnik ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Lagermengen, Umschlagzeiten, eingesetzter Technik und Wirtschaftlichkeit zu planen. Im vorliegenden Fall zeigte sich dabei, dass aufgrund der bestehenden räumlichen Rahmenbedingungen, der Produktions- und Lagerzeiten aus logistischer Sicht der Einsatz von vier bis fünf automatisierten Lagergeräten mit entsprechend zu geordneten Lagerkapazitäten die effizienteste und logistisch sinnvollste funktionale Ausformulierung des Lagerbedarfs des Vorhabenträgers darstellte. Der Einsatz weiterer automatisierter Lagergeräte würde sich in den Logistikabläufen nicht positiv niederschlagen. Es wäre ein höherer monetärer Einsatz erforderlich, der sich wirtschaftlich weder aus logistischer Sicht noch in der Gesamtschau der Produktions- und Kostensicht vertreten lässt.

Für die städtebauliche Ausformulierung der ermittelten logistischen Rahmenbedingungen ergab sich somit die Fragestellung, welche Arten der Gebäudegestaltung hierfür sinnvoll herangezogen werden können. Die Empfehlungen der Experten lag hierbei klar auf der Ausformulierung als sog. Hochregallager, da hiermit

bei geringstmöglicher Flächeninanspruchnahmen eine effiziente und produktionstechnische geeignetste Umsetzung der erforderlichen Lagerhaltung möglich ist. Der Vorhabenträger ist daher nach sorgfältiger Abwägung über die möglichen Entwicklungsoptionen an die Stadt Hilpoltstein mit dem Antrag auf die Errichtung eines Hochregallagers herangetreten.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planungsanlass

Die zur Überplanung vorgesehen Flächen schließen westlich an das bestehenden Gewerbeflächen des Vorhabenträgers an. Sie sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Eine weitergehende Überplanung war bisher nicht erfolgt.

Der Vorhabenträger betreibt zurzeit im Gewerbegebiet im Süden des Stadtgebietes von Hilpoltstein sein Unternehmen. Die Entwicklungsfähigkeit des alteingesessenen Hilpoltsteiner Unternehmers am bestehenden Standort reicht nicht mehr aus. Wie bereits ausgeführt, müssen aktuell externe zusätzliche Lagerkapazitäten im städtebaulichen Umfeld genutzt werden, um die produzierten Güter bis zum Versand an die Kunden zwischenzulagern. Die bestehenden Kapazitäten im Bereich der bestehenden bebauten Strukturen des Betriebes reichen nicht aus. Um den Anforderungen des Betriebs weiterhin gerecht zu werden müssen zusätzliche Lagerkapazitäten im direkten Zusammenhang mit der Produktion geschaffen werden.

Bereits in der Vergangenheit wurde am Betriebsstandort mehrfach optimiert. Wie bereits unter 1.2.2. dargestellt, sind weitergehende Optimierungen der bestehenden Strukturen hinsichtlich der Schaffung von dringend benötigten Lagerflächen nicht mehr möglich. Am bestehenden Betriebsstandort ist aber durch einen Anbau im Westen die Schaffung neuer Lagerkapazitäten für das Unternehmen des Vorhabenträgers möglich. Die hierfür benötigten Grundstücksflächen sind bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Errichtung zusätzlicher Lagerflächen für die produzierten Güter des Vorhabenträgers ist notwendig, um den Betriebsstandort sowie den Erfolg des Unternehmens zu sichern.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind aktuell als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zu erachten. Demnach ist ein Vorhaben dort zulässig, wenn sich dies nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Wie durch den Vorhabenträger dargelegt und beantragt, sollen die erforderlichen zusätzlichen Lagerkapazitäten als Hochregallager errichtet werden. Der Vorhabenträger hat hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Um die hiermit verbunden städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere auf das Ortsbild sowie die Umwelt angemessen berücksichtigen zu können, soll gem. dem Antrag des Vorhabenträgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Hierüber hatte die Stadt Hilpoltstein gem. den Vorgaben des § 12 BauGB zu befinden. Aufgrund der seitens des Vorhabenträgers dargelegten Entwicklungsabsichten und der positiven Effekte insbesondere des Erhalts von wohnortnahen Arbeitsplätzen in Hilpoltstein hat der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein dem Antrag des Vorhabenträgers, auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nach intensiver Beratung zu.

Aus den dargelegten Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers ergeben sich die Anforderungen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Darüber hinaus sind besonders die Umweltbelange, der Umgang mit dem Oberflächenwasser und der geordneten Verkehrserschließung zu berücksichtigen. Aus den geplanten Nutzungen im Plangebiet entstehen Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld, die ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind auf ein städtebauliches Maß zu begrenzen.

Aus Sicht der Stadt Hilpoltstein soll das Vorhaben zur geordneten Entwicklung der Gewerbestrukturen im Stadtgebiet unter Beachtung eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, beitragen. Es soll einen Beitrag zum Erhalt des Angebots zur Versorgung der Bevölkerung mit wohnortnahen Arbeitsplätzen geleistet werden.

Folgende in § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 5, 7a, 7c, 7d, 7e, 8a, 8c, und 9 BauGB genannte Planungsleitlinien stehen hierbei im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Belange der Baukultur, [...] die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit [...] Abwässern
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur [...]
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung [...] unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll gem. dem Antrag des Vorhabenträgers sowie der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Entwicklungsabsichten die Errichtung eines Hochregallagers mit angeschlossenen LKW-Auslieferungsgebäude, den notwendigen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Entwässerungsanlagen realisiert werden.

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für gewerblichen Nutzungen im Sinne eines Gewerbegebietes
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für ein im Stadtgebiet bereits ansässiges Unternehmen
- Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und ggf. Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und der relevanten Schutzgüter

2.3 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall erfolgt die auf Basis des konkreten Antrags des Vorhabenträgers. Über diesen Antrag hatte die Stadt Hilpoltstein entsprechend zu befinden. Dies erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2019

Hierbei war zu prüfen, ob die seitens des Vorhabenträgers dargelegten Gründe für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht gegeben sind und somit die Notwendigkeit für die städtebaulich ordnende Funktion im Rahmen des Bauleitplans erforderlich ist. Dies wurde nach intensiver Prüfung bejaht.

Der Vorhabenträger betreibt seine Unternehmung bereits seit 1959 in Hilpoltstein. Der bestehende Betrieb wurde seitdem kontinuierlich weiterentwickelt, stößt in seiner jetzigen Ausprägung aber an seine städtebaulich räumlichen Grenzen im Bestand. Wie bereits ausgeführt, sind aktuell insbesondere die Lagerkapazitäten für die erzeugten Produkte nicht mehr ausreichend. Eine komplette Betriebsverlagerung stand für den Vorhabenträger nicht zur Diskussion, allerdings ist die Errichtung zusätzlicher Lagerkapazitäten am Betriebsstandort zwingende Voraussetzung für den weitergehenden dauerhaften Erfolg des Unternehmens am bestehenden Betriebsstandort an der Industriestraße / Hofstettener Hauptstraße. Wie unter 2.1 ausgeführt, besteht ein konkreter Planungsanlass dessen Ziele die Erhaltung und die Weiterentwicklung des Betriebsstandortes des Vorhabenträgers darstellen.

Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und zur Feinsteuerung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet soll daher gem. dem Antrag des Vorhabenträger ein qualifizierter Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgestellt werden. Mit seiner Rechtskraft beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Festsetzungskanon im Bebauungsplan sichert insgesamt langfristig die

Ordnungsvorstellungen der Stadt Hilpoltstein unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten, der im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgestimmten Entwicklungsziele.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

Die erschließungsrechtliche Erforderlichkeit ergibt sich aus der geplanten Herstellung einer neuen Zufahrt von der Daimlerstraße zum Planungsgebiet.

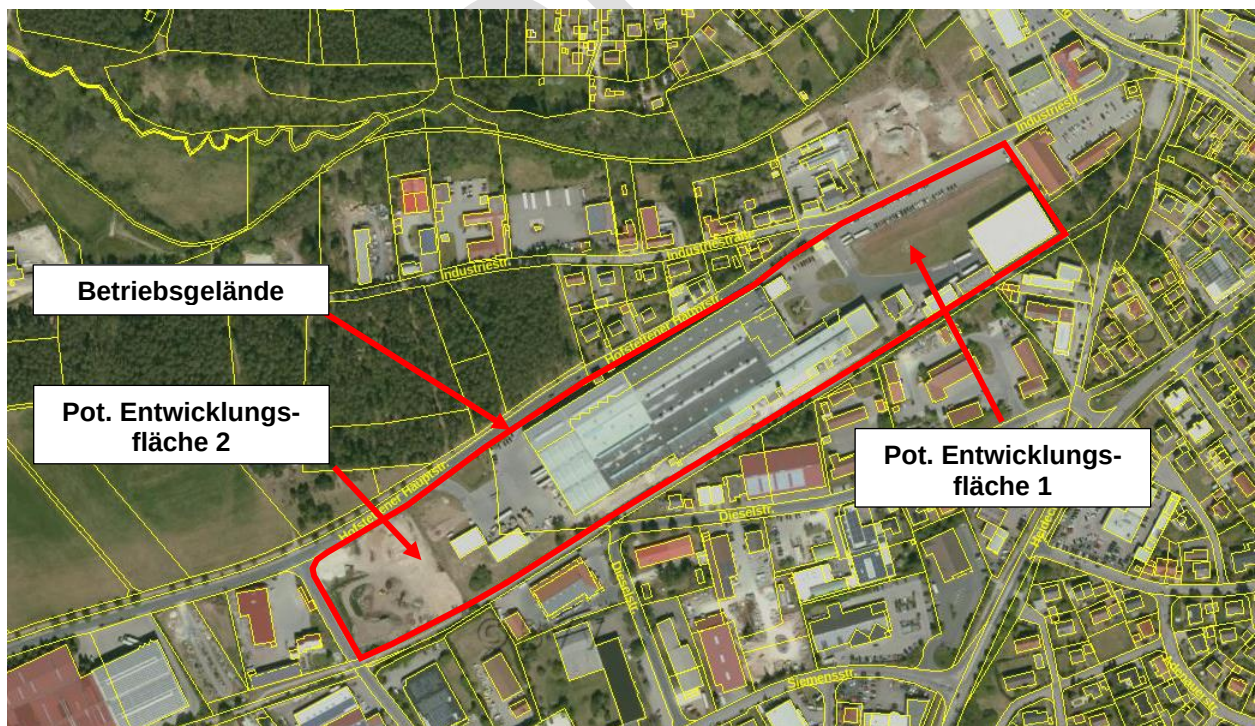
2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet schließt direkt westlich an die bestehenden Betriebsflächen des Vorhabenträgers an, ist jedoch zurzeit als Freilager- und Verkehrsfläche genutzt. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Die mit dem Antrag des Vorhabenträgers vorgesehenen zukünftigen Nutzungen auf den zur Überplanung vorgesehenen Flächen entwickeln sich somit zunächst aus dem genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan Stadt Hilpoltstein. Die Siedlungsanbindung gem. den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) ist mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet und der innerörtlichen Lage des Planungsgebietes entsprechend als gegeben zu erachten.

a.) Alternative Planungsstandorte:

Der überplante Standort bietet den Vorteil einer guten verkehrstechnischen Erschließung und der im Verhältnis guten Lösungen der Immissionskonflikte hinsichtlich des städtebaulichen Umfelds. Es kann zudem ein guter Beitrag zur weiteren Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen geleistet werden. Alternative Planungsstandorte für die Errichtung eines Hochregallagers können nur im Zusammenhang mit dem Produktionsstandort gesehen werden. Die Betriebsabläufe machen es unumgänglich, die einzelnen Produkte nach Fertigung vor Ort bis zur Auslieferung zu lagern. Aus infrastrukturellen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Verlagerung des kompletten Betriebes an einen anderen Betriebsstandort nicht möglich.

Die bisher praktizierte Lösung der Nutzung externer Außenlager für die produzierten Waren ist in Abwägung aller Belange dauerhaft nicht als sinnvolle Lösung zu erachten. Hierdurch werden vermeidbare Verkehrsbewegungen zwischen Produktionsstätte und externen Zwischenlagern erzeugt, welche sich negativ auf die Umwelt und Verkehrsbelastungssituation im städtebaulichen Umfeld auswirken.



Luftbilddarstellung Betriebsgelände des Vorhabenträgers mit pot. Erweiterungsflächen im Nordosten sowie Südwesten
(© Luftbilddarstellung, Geobasisdaten, Flurstücksdarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2020)

Das Betriebsgelände des Vorhabenträgers selbst besitzt aktuell im Nordosten sowie im Südwesten ungenutzte Freiflächen, welche grundsätzlich für eine Entwicklung eines neuen Lagergebäudes herangezogen werden können.

Die in vorstehender Skizze als potentielle Entwicklungsfläche 1 gekennzeichneten Bereiche befinden sich auf der Nordostseite des Betriebsgeländes. Hier befinden sich im Umfeld die Betriebsparkplätze, die Verwaltung, die Energiezentrale sowie die Anlieferung des Unternehmens. Dort befindet sich auch das Rohstofflager. Die Produktionskette des Unternehmens erfolgt bezogen auf die Himmelsrichtungen im wesentlichen als linearer Prozess von Nordosten nach Südwesten. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus den Bearbeitungsschritten der nacheinander geschalteten maschinellen Bearbeitungsschritte. Das Endprodukt des Bearbeitungsprozesses entsteht hierbei aktuell im Südwesten der Produktionsstraße.

Die Entwicklung eines Lagergebäudes für die Endprodukte im Bereich der pot. Entwicklungsfläche 1 ist daher in Abwägung aller Belange als ungeeignet zu erachten. Die fertiggestellten Produkte müssten zur Einlagerung entweder mittels Förderbänder oder Fahrzeugbewegungen entgegen der Richtung des Produktionsprozesses über das Betriebsgelände nach Nordosten verbracht werden um anschließend für die Verladung zum Transport an den Endkunden wiederum nach Südwesten zur Auslieferung gebracht werden. Dies ist aus logistischen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar.

Grundsätzlich technisch denkbar wäre es, durch Anpassungen der Produktionsabläufe auf interne Transportprozesse zu verzichten. Hierzu müssten aber Produktionsrichtung komplett umgedreht werden. Dies ist in Abwägung aller Belange aufgrund der damit verbundenen äußerst erheblichen Aufwendungen sowohl in baulich-technischer als auch wirtschaftlicher Art als nicht vertretbar zu erachten und daher zu verwerfen.

Eine Anordnung der Auslieferung auf der Nordostseite ist ebenfalls aus mehreren Gründen in Abwägung aller Belange nicht als sinnvoll zu erachten. Zum einen ist mit Konflikten mit der Materialanlieferung sowie dem Mitarbeiterverkehr zu rechnen, welcher vorrangig in diesem Bereich abgebildet wird. Im städtebaulichen Umfeld sind zudem nördlich davon Wohnbebauungen festzustellen. Zudem wurde nordöstlich dieser Flächenbereiche an der Industriestraße zwischenzeitlich ein weiterer Einkaufsmarkt errichtet. Konflikte in der Verkehrsabwicklung der unterschiedlichen Verkehrsströme auf engem Raum können an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort 1 auch aus Gründen der Auswirkungen auf das lokale Ortsbild schlechter als der Standort 2 einzustufen. Der Standort 1 liegt näher zum historischen Ortskern von Hilpoltstein. Die Auswirkungen wären größer als am Standort 2 einzustufen.

Somit ist in der Gesamtbetrachtung die pot. Entwicklungsfläche 1 als ungeeignet zu erachten und stellt keine geeignete Standortalternative für das geplante Lagergebäude dar.

Da ein Umbau bzw. eine Aufstockung der bestehenden Betriebsgebäuden im Rahmen der Vorplanungsphase bereits als nicht sinnvoll umsetzbar ausgeschlossen wurden, verbleibt somit auf dem bestehenden Betriebsgeländes des Unternehmens für die Entwicklung eines neuen Lagergebäudes für die Produkte des Unternehmens nur die potentielle Entwicklungsfläche 2 als geeignete Standortfläche.

Diese besitzt gegenüber dem Standort 1 den Vorteil, dass im städtebaulichen Umfeld, mit Ausnahme von einzelnen Betriebsleiterwohnungen, vorrangig nur gewerbliche Nutzung anschließen. Das städtebauliche Umfeld ist hier durch die gewerblichen Nutzungen geprägt. Er besitzt zudem den Vorteil, der Möglichkeit der weiteren Erschließung der Grundstücksflächen von der Daimlerstraße aus, wodurch die Verkehrsbeziehungen des gewerblichen Nutzverkehrs besser über die Daimler- und Siemensstraße zur übergeordneten Verkehrserschließung der Staatsstraße ST 2225 geleitet werden können.

Er liegt zudem weiter vom historischen Ortskern Hilpoltsteins entfernt, ist gleichzeitig in Abwägung aller Belange aber noch weit genug vom Ortsteil Hofstetten entfernt. Somit ist er grundsätzlich als geeigneter Standort für die Entwicklung eines Lagergebäudes sowie der Neustrukturierung der Auslieferung zu erachten.

Dies ergibt sich zudem aus der Tatsache, dass ein neues Lagergebäude hier im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Produktionsstraße errichtet werden kann. Damit kann auf interne Transportprozesse zukünftig verzichtet werden.

b.) Plannullfall – Verzicht auf die Planungen:

Die Stadt Hilpoltstein hat sich im Rahmen der Prüfung und Abwägung zur Planungsentscheidung als weitere Alternative auch intensiv mit dem „Plannullfall“, d.h. der Verzicht auf eine Überplanung auseinandergesetzt.

Für das nun zur Überplanung vorgesehene Gebiet würde es den Fortbestand der bestehenden Nutzung als Lager- und Verkehrsflächen bedeuten. Die Entwicklungsabsichten der Unternehmungen des Vorhabenträgers im Stadtgebiet wären damit nicht umsetzbar. Für das Unternehmen ergibt sich hieraus die Erforderlichkeit auch zukünftig externe Lagerflächen im städtebaulichen Umfeld zu nutzen, wodurch sich zusätzliche Verkehrsbewegungen, der notwendigen Shuttleverkehre zwischen Betriebsgelände und den Zwischenlagerflächen, ableiten. Diese Fahrbewegungen stellen eine vermeidbare Verkehrsbelastung dar, wenn die Lagerflächen auf dem Betriebsgelände umgesetzt werden können.

Mittelfristig stellt dies für das Unternehmen einen Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Konzernstandorten und Marktbegleitern dar. Der Bestand des Betriebes in Hilpoltstein könnte hierdurch in Frage gestellt werden. Ein Verlust von wohnortnahen Arbeitsplätzen könnte im Fall des Verzichts auf eine Überplanung nicht abschließend ausgeschlossen werden. Im besten Fall würde der bestehende „Status Quo“ erhalten bleiben.

Beides ist aus Sicht der Stadt Hilpoltstein im Sinne der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung für die Entwicklung der Stadt, der Arbeitsplätze und des Gewerbes in Hilpoltstein als nicht vertretbar zu erachten. Es besteht aber die konkrete Gefahr, dass der bestehende Betrieb aufgrund der notwendigen Anforderungen an eine Modernisierung der Produktionsabläufe den bestehenden Standort verlassen wird. Hiermit wäre, wie bereits dargelegt, dann ein Verlust von standortnahen Arbeitsplätzen in Hilpoltstein verbunden.

Die Stadt Hilpoltstein hat sich intensiv mit den dargelegten Argumenten des Antragstellers, unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen, möglicher Auswirkungen auf das Umfeld und die Umwelt, aber auch das Arbeitsplatzangebot in Hilpoltstein auseinandergesetzt. Im Ergebnis der Gesamtabwägung wurde dabei festgestellt, dass der Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planungen und die Ablehnung der Flächenentwicklung ungeeignet ist. Besser geeignete Entwicklungsstandorte sind aktuell weder im Gebiet der Stadt Hilpoltstein noch im regionalen Umfeld kurzfristig erschließbar.

Die Überplanung der potentiellen Entwicklungsfläche 2 ist in der Gesamtabwägung als verträglich zu erachten. Hierbei wurde in der Abwägung auch die aktuelle gesamtgesellschaftliche Diskussion über die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen einbezogen. Mit den nun vorliegenden Planungen kann die Stadt Hilpoltstein der Forderung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entsprechen und Innenbereichsflächen vorrangig vor Außenbereichsflächen entwickeln, gleichzeitig zum Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen und zudem auch den Erhalt regionaler Wirtschaftsstrukturen im Umfeld der Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach im Rahmen der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums fördern.

Im vorliegenden Fall soll zudem einem historisch in Hilpoltstein verorteten Unternehmer eine Entwicklungsperspektive geschaffen werden. Die Flächeninanspruchnahme betrifft zum aus Sicht der Umweltbelange nachrangig einzustufenden Flächen und bietet hierdurch die Möglichkeit, deutlich wertvollere Flächen freizuhalten.

Somit ist in der Gesamtbetrachtung ein Verzicht auf die Planung in Abwägung aller Belange als ungeeignet zu erachten. Die seitens des Vorhabenträgers grundsätzlich beantragte Entwicklung der zur Überplanung vorgesehenen Flächen ist vertretbar zu erachten.

c.) Planungsalternativen:

Seitens des Vorhabenträger wurde im Rahmen der Antragstellung und Erstvorstellung der Planungsmaßnahme angeführt, dass für die geplante Entwicklung eines Lagergebäudes, aufgrund der in der Vorplanungsphase vorgenommenen Prüfungen und Abstimmungen die Errichtung eines Hochregallagers mit einer Höhe von bis zu 31,60 m in der Gesamtschau die bestmögliche Umsetzung der Planungsabsicht darstellte.

Seitens der Stadt Hilpoltstein ergab sich aus der geäußerten baulichen Entwicklungsabsicht die Notwendigkeit bauliche Planungsalternativen hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen untersuchen zu lassen. Der Vorhabenträger wurde daher aufgefordert, neben der mit den Ursprungsantrag vorgelegten Entwicklungsvariante des Hochregallagers weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Lagergebäudes in Längen-

Breiten und Höhenausdehnung sowie der städtebaulichen Anordnung auf dem zur Überplanung vorgesehenen Grundstück zu untersuchen.

Diese Variantenuntersuchung diene insbesondere der Abwägung der möglichen Auswirkungen eines Hochregallagers auf das Ortsbild im städtebaulichen Umfeld des Betriebes sowie den historischen Ortskern von Hilpoltstein. Weiterhin sollte im Rahmen der Variantenuntersuchung nochmals die zwingend für bauliche Anlagen, aber auch Erschließungsfunktionen erforderliche Flächeninanspruchnahme sowie die verkehrstechnische Untersuchung intensiv geprüft werden.

1. Verkehrstechnische Erschließung

Aktuell erfolgt die Erschließungssituation des Warenabholungsbereiches ausschließlich über eine Zu- und Ausfahrt von der Hofstettener Hauptstraße aus. Um übermäßige Belastungen der Hofstettener Hauptstraße sowie der Industriestraße in Richtung des Ortszentrums zu vermeiden, wurde die Zufahrtssituation so ausgeführt, dass diese regulär nur von Westen aus angefahren werden kann. Die Speditionsunternehmen sowie betriebsinternen Fahrer sind zudem angewiesen, das Betriebsgelände nur von Westen aus anzufahren. Hiermit sollte erreicht werden, dass die gewerblichen Verkehrsbewegungen über die Daimler- und Siemensstraße zur übergeordneten Verkehrserschließung hin abgewickelt werden und den Ortskern von Hilpoltstein von LKW-Verkehr zu entlasten.

Im Zuge der Alternativenuntersuchung wurde daher geprüft, wie diese städtebaulich auch zukünftig zu befürwortende Entlastung des Ortskerns von LKW-Verkehrsbewegung, im Rahmen der Planungen für das neue Lagergebäude sowie der Neustrukturierung der Auslieferung bestmöglich umgesetzt und weiter verbessert werden kann.

Es zeigte sich hierbei, dass für die bestmögliche Abwicklung der Verkehrsflüsse im Warenabholungsbe- reich des geplanten neuen Lagergebäudes die Errichtung einer zusätzlichen Zu- und Ausfahrt von der Daimlerstraße aus, die bestmögliche verkehrstechnische Abwicklung ermöglicht. Die bisherige Zu- und Ausfahrt an der Hofstettener Hauptstraße wird zukünftig nur noch als Zufahrt genutzt. Die Ausfahrt aus dem Betriebsgelände erfolgt nur noch nach Westen zur Daimlerstraße hin. Hierdurch wird der Verkehrs- fluss in Richtung durch das Gewerbegebiet hin zur übergeordneten Erschließung weiter gefördert.

Bei der Anordnung der neuen Grundstückerschließung von der Daimlerstraße aus waren sowohl die Be- lange des bestehenden Knotenpunktes der Daimlerstraße mit der Hofstettener Hauptstraße als auch die Belange der Radfahrer des sog. „Gredl-Radweges“ südlich des Planungsgebietes zu beachten. In den vom Vorhabenträger im Sommer 2019 vorlegten Alternativenprüfungen erfolgte die Verortung der Ein- und Aus- fahrtssituation am Südwestrand des Planungsgebietes. Hier quert auch der Gredl-Radweg die Daimler- straße. Aufgrund seitens der Stadt Hilpoltstein geäußerten Bedenken wurde im Anschluss nochmals ge- prüft, ob eine Verschiebung der geplanten neuen Grundstückerschließung nach Norden denkbar ist.

Es zeigte sich im weiteren Planungsprozess, dass eine Verschiebung nach Norden in Abhängigkeit von der Längsausdehnung des Lagergebäudes und des anschließenden Auslieferungsgebäudes möglich ist. Somit war die Lage der geplanten zusätzlichen Grundstückerschließung von der Variantenuntersuchung der Gebäudeentwicklung abhängig.

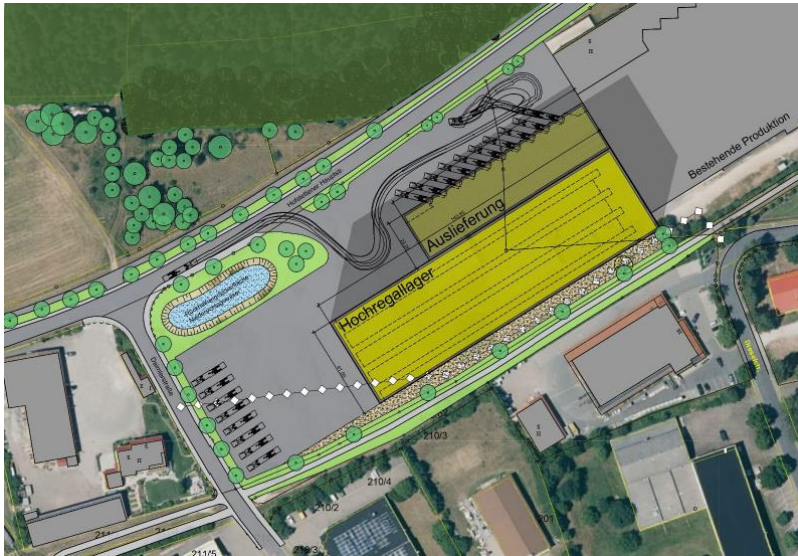
Für die innere Erschließung kann auf die Ausbildung einer öffentlichen Verkehrsanlage verzichtet werden. Wie in den Entwicklungsabsichten des Antragstellers dargelegt, werden die überplanten Flächen zum ak- tuellen Zeitpunkt ausschließlich für die unternehmerischen Nutzungen des Vorhabenträgers benötigt. Da- her ist im Planungskonzept keine städtebaulich erforderliche innere öffentliche Erschließung zu beachten.

2. städtebauliche Planungsvarianten

Für die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung war im Rahmen von Planungsalternativen zu prüfen, welche Höhen die bauliche Anlagen entwickeln können, welche maximale Gebäudelänge im Planungs- gebiet verträglich umsetzbar ist und ob ggf. weitergehende Maßgaben zur städtebaulich verträglichen Ge- samtentwicklung erforderlich werden.

Im Stadium der Ausgangsplanung wurde im Frühjahr 2019 der Anbau eines Hochregallagers an die beste- henden Produktionshalle vorgesehen. Dabei entsprach die Anordnung des Hochregallagers und daran im Norden angebauten Anlieferung den aktuellen Betriebsabläufen. Hier war grundsätzlich die Beschickung des Lagers von Osten, aus der vorhandenen Betriebshalle, nach Westen in das neu zu errichtende Lager vorgesehen. Die Produkte aus dem Lager werden dann über den nördlich angegliederten Auslieferungsbau auf die entsprechenden Lkw verladen. Zur Erschließung ist bei dieser Ausführung eine Zu- und Ausfahrt

über die Hofstettener Hauptstraße vorgesehen, dabei müssen die Fahrzeuge auf dem Gelände des Vorhabenträgers entsprechend rangieren, um die Zu- bzw. Ausfahrt nutzen zu können. Im Planungsgebiet ist zudem eine Rückhaltung bzw. Sickerfläche für Niederschlagswasser vorgesehen.



Ausgangsplanung für Hochregallager

Bei dieser Variante hat das Hochregallager eine Länge von 143,35 m und einer Breite von 41,50 m, bei einer grundsätzlichen Höhe von 31,60 m.

Mit dieser Planung als Grundlage wurden anschließend drei mögliche Varianten hinsichtlich der Höhenentwicklung geprüft, da eine Höhenentwicklung von 31,60 m als Grundhöhe aus Sicht der Stadt Hilpoltstein städtebaulichen mit Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden ist, welchen bestmöglich zu minimieren sind. Aus Sicht der Stadt Hilpoltstein konnte eine Minimierung der Auswirkungen nicht nur über gestalterische Maßnahmen an den Fassaden erfolgen. Vielmehr sollte bewusst geprüft werden, welche baulichen Minimierung der Höhenentwicklung städtebauliche eine bessere Verträglichkeit für das Ortsbild erzielen würde.

Die Höhenentwicklung eines Hochregallagers wird im Wesentlichen aus den logistischen Abläufen des Ein- und Auslagerns der Waren bezogen auf die Höhe der verfügbaren Lagerplätze bestimmt. Dementsprechend ist bei einer Veränderung einer seitens des Herstellers entsprechender Hochregallager aus logistischer Sicht empfohlenen „Idealhöhe“ immer die Auswirkungen auf die betrieblichen Abläufe zu prüfen. Dieser Auswirkung ist hierbei im Abwägungsprozess auch im städtebaulichen Sinn hoher Belang beizumessen, da eine Minimierung der Höhenentwicklung für das Ortsbild zwar grundsätzlich positiv wirken, jedoch unter Umständen betriebstechnisch zur Funktionsunfähigkeit führen kann.

Eine Verringerung der Höhenentwicklung kann hierbei zum einen durch Verlängerung oder Verbreiterung zu Lasten der Höhenentwicklung erfolgen. Hierdurch werden aber zusätzliche technische Bediengeräte und Regalachsen erforderlich, um die seitens des Vorhabenträgers benötigten Umschlagzeiten im Lager umsetzen zu können. Die ausschließliche Verlängerung des Gebäudes musste nach Rücksprache mit den Systemherstellern ausgeschlossen werden, da hiermit die betriebstechnischen Anforderungen an die Lagerfunktion nicht mehr umgesetzt werden konnten.

Eine Verbreiterung des Lagergebäudes zu Lasten der Höhenentwicklungen hätte den Einsatz weitere Bediengeräte erfordert. Die Errichtung des geplanten Auslieferungsgebäudes auf der Nordseite wäre damit nicht mehr möglich gewesen. Zudem wäre eine reine Verbreiterung des Lagergebäudes mit zusätzlichen Bediengeräten zu Lasten der angestrebten Effizienz der betrieblichen Abläufe gegangen und wäre für den Vorhabenträger gegenüber der bisher betriebenen Praxis mit Außenlagern in der Gesamtbetrachtung nicht mehr von Vorteil gewesen. Auch die räumliche Begrenzung der bestehenden Grundstücksbreite begrenzt die mögliche Verbreiterung der Gebäudeentwicklung stark.

Somit verbleibt für die Alternativenuntersuchung der Grundvariante zur Minimierung der Höhenentwicklung nur eine „Versenkung“ des Gebäudevolumens des Hochregallagers im Erdreich. Hierbei ist ein angemessener Kompromiss zwischen den städtebaulich positiven Auswirkungen der geringeren Höhenentwicklung

auf das Ortsbild, den betrieblichen Abläufen und auch den betriebswirtschaftlichen Gesamtauswirkungen in der Abwägung zu bilden.

Ausgeschlossen werden musste hierbei in Abwägung aller Belange im Voraus eine nur teilweise Versenkung des Lagergebäudes im Erdreich, da dies mit der Betriebstechnik der Bediengeräte eines Hochregallagers nicht umsetzbar ist. Aus gesamtbetriebswirtschaftlichen Gründen musste weiterhin eine „Vollversenkung“ des Lagergebäudes im Erdreich ausgeschlossen werden. Die hiermit erforderlichen Eingriffe in das Erdreich können im Verhältnis zu den betrieblichen Vorteilen nicht in ein angemessenes Verhältnis gebracht werden, so dass diese Option in Abwägung aller Belange nicht vertretbar ist.

Ausgehend von der vorgelegten Grundplanung wurden daher unterschiedliche „Versenkungsgrade“ im Erdreich untersucht:

Variante	Versenkung	Gebäudehöhe über Gelände
1	Keine	Ca. 31,60 m
2	3,00 m	Ca. 28,60 m
3	10,00 m	Ca. 21,60 m

Die aufgezählten Varianten setzen immer die Beibehaltung der betriebstechnischen Abläufe mit vier Regalbediengeräten, als technische Ausstattung für das Hochregallager, voraus. Um hierbei die betriebstechnischen Anforderungen an die Logistikabläufe zu gewährleisten hätte eine Versenkung des Hochregallagers im Erdreich um 10,00 m eine Verlängerung des erforderlichen Gebäudekörpers für das Lagergebäude um ca. 10,00 m auf 154,50 m zur Folge.

Die städtebaulichen Auswirkungen hätten sich hierdurch zwar bezüglich der Höhenentwicklung minimiert, jedoch wäre die sichtbare Baumasse durch die notwendige Verlängerung des Baukörpers städtebaulich in ihrer räumlichen Ausdehnung wirksamer auf das Ortsbild gewesen. Es wäre von einer mauerartigen Wirkung der baulichen Anlage auszugehen, die städtebaulich nicht wünschenswert wäre.

Durch den Vorhabenträger wurde daher im Weiteren, in Abstimmung mit den Systemherstellern der Hochregale untersucht, welche alternativen Möglichkeiten zur Minimierung der Auswirkungen der Höhenentwicklung für das geplante Lagergebäude bestehen.

Alternativen bestehen grundsätzlich in einer anderweitigen Organisation der betriebstechnischen Abläufe und deren Auswirkungen auf die Gebäudestruktur.

Zunächst wurden eine Neuorganisation der betriebstechnischen Abläufe mit sechs Regalbediengeräten und Veränderung der Fahrbewegungen auf dem Gelände untersucht. Hierbei ergab sich für das Lagergebäude die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Gebäudestruktur und städtebauliche Neuordnung der geplanten Gebäudeteile. Auch die verkehrstechnischen Abläufe auf dem Betriebsgelände müssen hierdurch neu geordnet werden.

Das geplante Hochregallager selbst wird kompakter, der Gebäudeteil für die Auslieferung muss nun aber im Westen an das Hochregallager angegliedert werden.



Variante zur Ausgangsplanung mit Verbreiterung der Gebäudestrukturen

Mit dieser Anordnung der einzelnen Gebäudeteile ergibt sich eine lineare Gebäudeentwicklung, die auch eine lineare Abwicklung der Betriebsabläufe, entsprechend der bestehenden Produktionsabläufe ermöglicht. Die Zu- /Ausfahrt ist bei dieser Variante über die Daimlerstraße geplant. Die Verkehrsflächen, vor allem der Stauraum und die Abstellflächen für Lkw, auf dem Grundstück verringern sich im Vergleich zur Ausgangsvariante.

Bei dieser Variante besitzt das Hochregallager eine Länge von 112,10 m und einer Breite von 60,75 m, bei einer grundsätzlichen Höhe von 28,60 m. In der Verlängerung des Hochregallagers ist nun die Auslieferung mit einer Dimension von 23,00 m x 77,98 m angegliedert, so dass sich eine Gesamtlänge des Komplexes von 135,10 m ergibt. Der Gebäudekomplex wird hierdurch in seiner städtebaulichen Gesamtwirkung kompakter. Auch für diese Variante wurden die verschiedenen „Versenkungsgrade“ im Erdreich untersucht, dabei ergaben sich folgende mögliche Gebäudehöhen:

Variante	Versenkung	Gebäudehöhe über Gelände
1	Keine	Ca. 28,60 m
2	3,00 m	Ca. 25,60 m
3	10,00 m	Ca. 18,60 m

Seitens des Vorhabenträger wurde diese Ausführungsvariante in der Gesamtbewertung des Unternehmens als ungeeignet angesehen, da hiermit die internen betrieblichen Abläufe durch eine Aufteilung auf 6 Bediengeräte weder zeitlich noch gesamtbetrieblich in angemessener Weise umgesetzt werden können. Die mit dem Lagergebäude angestrebten Effizienzvorteile im Produktionsprozess können mit dieser Lösung nicht hinreichend im erforderlichen Maß realisiert werden.

Im August 2019 wurde daher durch den Vorhabenträger aus den beiden vorgenannten Varianten eine Kompromisslösung erarbeitet.

Dabei waren nun fünf Regalbedienelemente im Hochregallager sowie die westliche Anordnung der Auslieferung vorgesehen. Die Ausfahrt ist weiterhin im Westen über die Daimlerstraße angeordnet. Die Zufahrt zum Gelände sollte nun von der Daimlerstraße sowie wie im Bestand auch von der Hofstettener Hauptstraße aus möglich sein.

Um mehr Verkehrsfläche im Planungsgebiet zu generieren wird die Fläche für die Regenrückhaltung bzw. die Sickerfläche auf die Nordseite der Hofstettener Hauptstraße verlegt. Alternativ dazu wird geprüft, ob befahrbare Versickerungsanlagen auch im Planungsgebiet geschaffen werden können.



Kompromisslösung für Hochregallager; Stand August 2019

Für die seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Kompromisslösung ergibt sich eine Gebäudegröße mit einer Länge von 137,82 m und einer Breite von 50,00 m für das geplante Hochregallager. Westlich gliedert sich an das geplante Hochregallager wiederum das Auslieferungsgebäude mit einer Länge von ca. 71,40 m und einer Breite von 26,53 m an. Für das Hochregallager wurde dabei eine Versenkung im Erdreich um 3,00 m unter die bestehende Geländeoberkante einbezogen, wodurch sich für das geplante Hochregallager eine Gebäudehöhe von ca. 26,20 m ergibt. Das Auslieferungslager wird weiterhin mit einer max. Höhe von 10,00 m vorgesehen.

Der vorgelegte Kompromissvorschlag stellte hierbei aus Sicht des Vorhabenträgers den bestmöglichen Interessensausgleich zwischen den städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Gebäudestruktur sowie den betrieblichen Abläufen, Lager- und Umschlagzeiten dar. Der Vorschlag wurde im Sommer 2019 dem Stadtrat präsentiert. Die vorgesehene Höhenentwicklung wurde hierbei weiterhin kontrovers diskutiert.

Der Vorhabenträger hat im weiteren Planungsverlauf seit diesem Zeitpunkt nochmals intensiv geprüft, welche Möglichkeiten der Optimierung des erforderlichen Hochregallagers bestehen, um die städtebaulich bestmögliche verträgliche Entwicklung der benötigten baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Hierzu wurden nochmals die internen Betriebsabläufe überprüft und mit Systemherstellern neue, weiterentwickelte Logistiktechniken für den Betrieb des Hochregallagers untersucht. Es zeigte sich hierbei, dass eine wesentliche Minimierung der Gebäudehöhen des Lagergebäudes ohne weitergehende Versenkung im Erdreich nicht gegeben ist. Gleichzeitig zeigte sich aber, dass durch die Anwendung einer alternativen Fördertechnik die erforderliche Gebäudelänge gegenüber dem im August 2019 vorgelegten Kompromissentwurf weiter verkürzt werden kann.

In der nun vorgelegten optimierten Version für das Hochregallager wird nun eine Beschickung mit vier Regalbediengeräten vorgesehen, gleichzeitig kann aber die Gebäudelänge und Gebäudebreite weiter reduziert werden. Es ergibt sich nun eine Gebäudedimension für das Hochregallager mit einer Länge von 106,35 m und einer Breite von 41,00 m, der Auslieferungsbereich schließt sich mit 27,00 m in der Länge und 70,00 m in der Breite daran an. Daraus ergibt sich eine Gesamtlänge der Gebäudeteile von 133,35 m.

Die geplanten Gebäude bilden somit gegenüber der ursprünglichen Kompromissvariante einen städtebaulich deutlich kompakteren Baukörper. Die Minimierungsmöglichkeiten in Längen- und Breitenausdehnung des Gebäudes ergeben sich hierbei im Wesentlichen aus der verbesserten Fördertechnik, welche eine effizientere Ein- und Auslagerung im Hochregallager ermöglicht.

Die erstellten Variantenuntersuchungen sind als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Auf Anregung der Verwaltung der Stadt Hilpoltstein wurde parallel nochmals intensiv untersucht, ob die Versenkung des Baukörpers für das Hochregallager über das bereits vorgesehene Maß von nun 3,50 m hinaus möglich ist.

3. Bodengutachten sowie hydrogeologische Stellungnahme

Seitens des Vorhabenträgers wurde bereits während der Vorplanungsphase im Jahr 2019 die Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt, um sowohl im Vorfeld erste abschätzende Informationen über die Bodenverhältnisse, Gründungssituation aber auch Grundwasserverhältnisse und mögliche Auswirkungen der Versenkung eines Hochregallagers im Erdreich zu erhalten.

Dieses wurde durch das Büro Spotka Geotechnik, Postbauer-Heng durchgeführt. Der erstellte Geotechnische Vorbericht G07519/JS vom 17.05.2019 liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Der beauftragte Gutachter hat hierbei auf Basis der bestehenden Planungstiefe eine, sich im üblichen Rahmen belaufende, Vorabschätzung der zu erwartenden Auswirkungen und Maßgaben für die Planung vorgenommen. Hierzu wurden auf dem Baugrundstück mehrere Ramm- und Rotationsbohrungen sowie Rammsondierungen durchgeführt.

Es zeigte sich dabei, dass in Tiefen von 2,6 – 4,1 m unter Geländeoberkante im Rahmen der Untersuchungen die zu erwartenden Felsschichten des in der Region vorherrschenden mittleren Buntsandsteins beginnen. Oberhalb wurden künstliche Auffüllungen bzw. die natürlichen quartären Terrassensande festgestellt.

Entsprechend des Gutachtens ist zu erwarten, dass die bestehenden Sandschichten sowie künstlichen Auffüllungen keine ausreichende Tragfähigkeit für das Bauvorhaben besitzen. Eine Gründung müsste daher in den darunterliegenden Sandstein (Felsschichten) erfolgen.

Würde ein Hochregallager auf Höhe der bestehenden Geländeoberkante ausgeführt, müsste Stützen und Fundamente bis auf die tragfähigen Sandsteinschichten in Tiefen von ca. 3 – 4 m unter Geländeoberkante hinabgeführt werden.

Somit bot sich bereits aus diesem Grund eine Versenkung des Hochregallagers in einer Tiefe von 3 – 4 m unterhalb des bestehenden Geländes an. Gem. den Abschätzungen des Bodengutachters könnte in diesem Fall dann eine konventionelle Flachgründung mit Bodenplatte erfolgen. Diese Gründungsempfehlung wurde daher intensiv durch den Vorhabenträger geprüft. Es zeigte sich dabei, dass hiermit bereits mit Mehrkosten von ca. 1,9 Millionen Euro gegenüber einer Gründung auf unmittelbar unterhalb des Oberbodens anstehendem tragfähigem Untergrund zu rechnen ist. Diese Aufwendungen sind für den Vorhabenträger aber in der Gesamtschau der Maßnahme, insbesondere im Sinne der Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild vertretbar.

Entsprechend wurde daher eine Versenkung des Hochregallagers um 3,0 m bei der Vorzugslösung 2019 sowie um 3,5 m im Erdreich bei der Vorzugslösung 2020 berücksichtigt. Inkl. der notwendigen Bodenplatte würde in dieser Variante eine Gründung auf ca. 4,00 m unterhalb des Bestandsgeländes erfolgen.

Das „Kellergeschoss“ des Hochregallagers würde in diesem Fall als sog. „Weiße Wanne“ in Betonausführung errichtet.

Weitergehende Versenkungen im Erdreich würden erhebliche Eingriffe in die bestehenden Felsschichten erfordern. Städtebaulich signifikant minimierend wirkende Reduzierungen der Auswirkungen auf das Ortsbild wären nur dann zu erwarten, wenn Einbindetiefen von mehr als 8 – 10 m unterhalb des bestehenden Geländes erfolgen würden. Städtebaulich würde sich die Auswirkung auf das Ortsbild damit erkennbar weiter reduzieren lassen, jedoch wäre eine solche Maßnahme mit erheblichen Eingriffen in den Boden und damit mit entstehenden Mehraufwendungen verbunden. Es wurde daher eine Abschätzung vorgenommen, welche Mehraufwendungen bei einer Einbindetiefe von ca. 10,0 m gegenüber der in der Vorzugslösung 2020 dargestellten Einbindetiefe von ca. 3,50 m entstehen würden. Es zeigte sich dabei, dass hierfür Mehraufwendungen von ca. 4,975 Millionen Euro gegenüber der Einbindung auf einer Tiefe von 3,50 m Tiefe entstehen würden.

Zudem würden bei einer Einbindung auf einer Tiefe von ca. 10,00 m unterhalb der Geländeoberkante negative Auswirkungen auf die benötigte Effizienz der Ein- und Auslagerungsvorgänge entstehen. Dies ergibt sich aus der Ausgangsposition der Bediengeräte des Hochregallagers, welche bei einer Einbindetiefe von 10,0 m auf einer logistisch ungünstigen Ausgangsposition (ca. Ebene 6 von 12) liegt. Hiermit können nicht die idealtypischen Fahrbewegungen des Ein- und Auslagerungsprozesses realisiert werden, was sich in einer Verlängerung der Ein- und Auslagerzeiten und somit negativ auf die benötigten Lagerkapazitäten auswirkt.

Somit ist aus Sicht des Vorhabenträgers eine Einbindung auf einer Tiefe von 10,00 m aus gesamtbetriebswirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Sie bietet gegenüber der bisher praktizierten Lösung mit Außenlager keine wesentlichen Vorteile.

Durch den Vorhabenträger wurde ebenfalls nochmals geprüft, ob Einbindetiefen zwischen 4,00 m und 10,00 m ggf. städtebaulich merklich positive Auswirkungen auf das Ortsbild wirken können. Die mögliche Einbindetiefe ist dabei immer in Abhängigkeit von den Regallagerhöhen zu betrachten. Pro Lagerebene ist mit einer Höhenveränderung von ca. 2,0 m zu rechnen. Gleichzeitig erhöhen sich aber die Aufwendungen für die Herstellung des Hochregallagers sowie die bautechnischen Anforderungen an das Bauwerk.

Eine weitere Versenkung um eine zusätzliche Ebene würde bereits Einbindetiefen von 6,50 – 7,00 m Tiefe ergeben. Auch hieraus entstehen bereits negativ wirkende Beeinflussungen der benötigten Lagereffizienz sowie deutliche Mehrkosten gegenüber der Vorzugsvariante 2020, welche das geplante Projekt des Vorhabenträgers an sich in Frage stellen.

Die positive Wirkung auf das Ortsbild der weiteren Versenkung wäre im Wesentlichen in Abwägung aller Belange nur im unmittelbaren Nahbereich realistisch merkbar. Im ortsräumlichen Gesamtzusammenhang wäre die positive Wirkung nur untergeordnet bis gar nicht erkennbar.

Durch den Bodengutachter wurde im Rahmen der Untersuchungen auch der Grundwasserstand des Planungsgebietes untersucht. Hierzu wurden die erstellten Bohrungen auf dem Baugrundstück als Grundwasserstandsstellen ausgebaut und im Zeitraum vom März 2019 bis April 2020 regelmäßige Messungen des Grundwasserstandes vorgenommen. Der in diesem Zeitraum gemessene höchste Wasserstand wurde im Mai 2019 mit einem Pegelstand von 373,1 m ü. NN, d.h. ca. 3,0 m unterhalb des bestehenden Geländes, festgestellt. Gutachterlich ist unabhängig von diesen Messungen aber von Grundwasserschwankungen von bis zu 1,50 m auszugehen, was dazu führt, dass gem. Gutachter von einem Bemessungswasserstand von ca. 374,60 m auszugehen ist.

Somit ist bereits bei einer Einbindung von ca. 3,50 m unterhalb des bestehenden Geländes von einer Beeinträchtigung des Hochregallagers durch Grundwasser auszugehen. Das Bauwerk ist somit gegen drückendes Wasser zu sichern und es sind entsprechende bauliche Zusatzmaßnahmen gegen Aufschwimmen, Wasserdruck etc. zu treffen. Während der Bauphase sind Mehraufwendungen für die Wasserhaltung zu erwarten, welche sich mit zunehmender Einbindetiefe exponentiell erhöhen.

Somit ist auch aus diesem Grund eine Einbindetiefe von mehr als 3,50 m nicht als sinnvoll zu erachten.

Seitens des Bodengutachtes wurde im Erstgutachten darauf hingewiesen, dass die Grundwasserströme im Wesentlichen von Süden nach Norden in Richtung Gänsbach abfließen.

Neben der unmittelbaren Auswirkungen des anstehenden Grundwasser auf das geplante Bauwerk stand aus Sicht des Bodengutachters auch die Frage im Raum, ob sich aufgrund der sich ergebenden Sperrwirkung eines in das Erdreich eingebundenen Hochregallagers Veränderungen der Grundwasserströme ergeben könnten, da grundsätzlich auf der Bauwerkslänge ein Aufstau auf der Südseite einerseits und ein Absinken der Grundwasserverhältnisse auf der Nordseite andererseits zunächst nicht ausgeschlossen werden konnten.

Hieraus können unter Umständen negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld in Form von Senkungen oder Setzungen an bestehenden baulichen Anlagen entstehen. Das Risiko hierfür steigt dabei mit der Tiefe der Einbindung in das Erdreich.

Da die Auswirkungen durch den Bodengutachter selbst nicht ausreichend sicher eingeschätzt werden konnten, wurde durch ein weiteres fachlich geeignetes Gutachterbüro eine Stellungnahme über die örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse und die Auswirkungen der Planungen eingeholt. Die durch das Büro Dr. Blasy – Dr. Overland, Eching am Ammersee, erstellte Stellungnahme ea-spotka-003.01/ha/hü vom

01.10.2019, ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Diese untersucht dabei als „Worst-Case“ Betrachtung eine Einbindung des Hochregallagers um ca. 10,00 m im Erdreich und alternativ hierzu eine geringe Einbindung von ca. 5,00 m im Erdreich.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einer Einbindung von ca. 10,0 m Tiefe mit einem Aufstau von ca. 0,4 m auf der oberstromigen Seite und einer Absenkung um ebenfalls ca. 0,4 m auf der unterstromigen Seite zu rechnen wäre. Dies ist zunächst wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. Es bedürfte somit technische Abhilfemaßnahmen, in Form einer Ringdrainage oder Grundwasserüberleitung, um den aus Grundwassereinbindung sich ergebenden Aufstau auf eine Höhe von ca. 0,1 m zu reduzieren. Hiermit wäre grundsätzlich eine Einbindung mit einer Tiefe von 10,0 m denkbar. Erhebliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld wären dabei, entgegen der Befürchtungen des Bodengutachters, nicht zu erwarten. Es entstünden aber zusätzliche Aufwendungen für die notwendigen Abhilfemaßnahmen.

Es wurde aufgrund der Stellungnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt als fachkundige Behörde Rücksprache gehalten. Hierbei zeigte sich, dass auch dort nur geringe Bedenken bzgl. negativer Auswirkungen auf die Grundwasserströme durch eine Einbindung eines Hochregallagers in das Grundwasser bestehen. Grundlage für die Einschätzung war, dass die Eingriffsfläche im Verhältnis zum Gesamtzusammenhang als gering eingestuft wurde und hierdurch nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen wäre.

Somit sind aus grundwasserrechtlicher Sicht unter Beachtung von Abhilfemaßnahmen keine zwingenden Gründe vorhanden, welche eine Einbindung des Hochregallagers in das Erdreich ausschließen.

Für den Abwägungsprozess zur Einbindetiefe ist es aber trotz allem hinsichtlich der Beeinflussungen der Umweltschutzgüter Boden und Wasser/Wasserhaushalt von Bedeutung, die Auswirkungen der Einbindetiefe auf die betroffenen Schutzgüter sorgsam abzuwägen. Eingriffe in das Grundwasser sollten daher bestmöglich reduziert werden.

d.) Gesamtabwägung der Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der ermittelten Planungsalternativen und zu beachtenden Rahmenbedingungen war daher zu prüfen, welche Höhenentwicklung eines Hochregallagers im städtebaulichen Umfeld vertretbar ist.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung dient zum einem das angrenzende Waldstück als Orientierungshilfe. Weitergehend sind bezgl. der Höhenentwicklung auch die typischerweise heutzutage im Industriebau üblichen Höhen- und Gebäudegestaltungen in den Gestaltungsprozess mit abzuwägen. Es ist das lokale örtliche Ortsbild zu beachten, aber auch die räumliche Gesamtwirkung im Umfeld zwischen dem Ortskern von Hilpoltstein und dem Ortsteil Hofstetten. Zu beachten ist zudem, dass es sich im lokalen Umfeld durch ein von Gewerbebetrieben geprägtes Gebiet handelt.

Die untersuchten Varianten zeigen, dass eine Einbindung des Hochregallagers um 10,00 im Sinne des Ortsbildes zwar weitergehend positiv gegenüber der seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Vorzugslösung wirken würde, diese aber durch den Vorhabenträger gesamtbetrieblich nicht umsetzbar ist. Dessen Belange sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB ebenfalls in die städtebauliche Abwägung über die bauliche Entwicklung einzustellen. Somit wäre davon auszugehen, dass entsprechende Maßgaben zu einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung führen würden. Dies wiederum wäre mit negativen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 c und Nr. 9 dargelegten Abwägungsgüter unter Umständen auch auf die in Nr. 4 und 5 genannten Aspekte verbunden, da zumindest mittelfristig die notwendige Entwicklungsfähigkeit des Betriebsstandortes gefährdet wird.

Für die Abwägung war weitergehend zu prüfen, ob zwischen der seitens des Vorhabenträgers angestrebten Einbindung von 3,50 m und der Einbindung von 10,00 m weitere Zwischenlösungen bestehen, welche ggf. erkennbar städtebaulich wirksam sind. Dies ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zur Untersuchung der Planungsalternativen zu verneinen.

Mit dem nun gewählten Entwicklungskonzept kann eine angemessene und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Planungsgebietes im Umfeld erreicht werden. Den Entwicklungsabsichten des Antragstellers kann somit angemessen und abgewogen entsprochen werden. Die Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld konnten durch die weitergehende Optimierung des Baukörpers in Form der Reduzierung vom ca. 27 m in der Länge und ca. 9 m in der Breite gegenüber der im Sommer 2019 im Stadtrat vorgestellten Variante weiter reduziert werden. Die nun zu erwartende Gesamthöhe von ca. 27,50 m ist unter Beachtung der ursprünglichen Ausgangshöhe von 31,60 m weiterhin als gute Reduzierung zu erachten und stellt einen

angemessenen Kompromiss zwischen den berechtigten Interessen des Vorhabenträgers und den Ansprüchen an ein städtebaulich geordnetes und gut gestaltetes Ortsbild dar. Die nördlich angrenzenden Waldflächen, welche im europäischen Kontext Höhen von bis zum 30,0 m erreichen können, sind hier als landschaftlich prägendes Element beachtet, gleichzeitig werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Maximen eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sind gewahrt. Kein Flächenverbrauch würde nur bei Verzicht auf die Planungen entstehen. In der Abwägung der gegenläufigen Interessen des Verzichts auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und den ebenfalls bestehenden berechtigten Interessen der Gewerbetreibenden auf eine angemessene Unternehmensentwicklungen sowie die Bereitstellung wohnortnaher Arbeitsplätze ist im vorliegenden Fall die zusätzliche Flächeninanspruchnahme einer innerörtlichen bereits gewerblich genutzten Fläche als vertretbar zu erachten. Zudem ist auch unter Beachtung der aktuellen Diskussionen um den „Flächenfraß“ im Außenbereich festzustellen, dass mit der nun vorgelegten kompakten Ausformulierung, der Flächenverbrauch bestmöglich minimiert wurde. Zudem kann auf die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verzichtet werden.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die seitens des Vorhabenträgers als Vorzugslösung 2020 vorgelegte Entwicklungsvariante in der Abwägung die geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit bestmöglichen Gesamtinteressensausgleich darstellt. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit der bestmöglichen Minimierung der Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten.

Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Überregionale Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.01.2020, anzupassen. Einzelne für Hilpoltstein relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Hilpoltstein als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Auf Ebene des Regionalplans wurde Hilpoltstein als mögliche Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind. Das Vorrangprinzip trägt gemäß Begründung (B) zu 2.2.4 dazu bei, „die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen. Dabei sollen arbeitsmarkt-, ausbildungs- und sozialpolitische Belange besonders berücksichtigt werden.“

In der Begründung (B) zu 2.2.4 wird weiter erläutert, dass zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen mehr qualifizierte und innovationsorientierte Arbeitsplätze [...] unabdingbar sind.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten

die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

Diesen Zielen trägt die Stadt Hilpoltstein mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

„Auf eine weitere Stärkung der zentralen Orte, insbesondere der möglichen Mittelzentren Hilpoltstein [...] soll hingewirkt werden.“ Hierbei wird der Stärkung der Wirtschaftsstruktur und dem Ausbau des ÖPNV besonderes Gewicht beigemessen,

Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen wird im Abschnitt 5.1.1.1 des Regionalplans ausgeführt, dass „durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur [...] möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen [sind, J.B.]. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Weiter wird im gleichen Abschnitt ausgeführt; die Entwicklung des ländlichen Raumes und insbesondere der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, soll unter Berücksichtigung des vorhandenen örtlichen Entwicklungspotentials und besonderer räumlicher Entwicklungschancen verstärkt angestrebt werden. Neben der Sicherung und qualitativen Verbesserung bestehender Arbeitsplätze soll der Schaffung von insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen besondere Beachtung geschenkt werden.

Im Sinne der industriellen Weiterentwicklung wird in Abschnitt 5.1.2.1 festgesetzt, dass „im ländlichen Raum der Region Nürnberg soll die Entwicklung des industriellen Sektors in geeigneten gewerblichen Schwerpunkten, insbesondere in [...] Hilpoltstein, weiterverfolgt werden“ soll.

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Hilpoltstein hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

3.2 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt. Die aktuellen Planungen, zur Errichtung eines Hochregallagers sowie Auslieferungsgebäudes entsprechen dieser Darstellung. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform als Umweltbericht abgebildet.

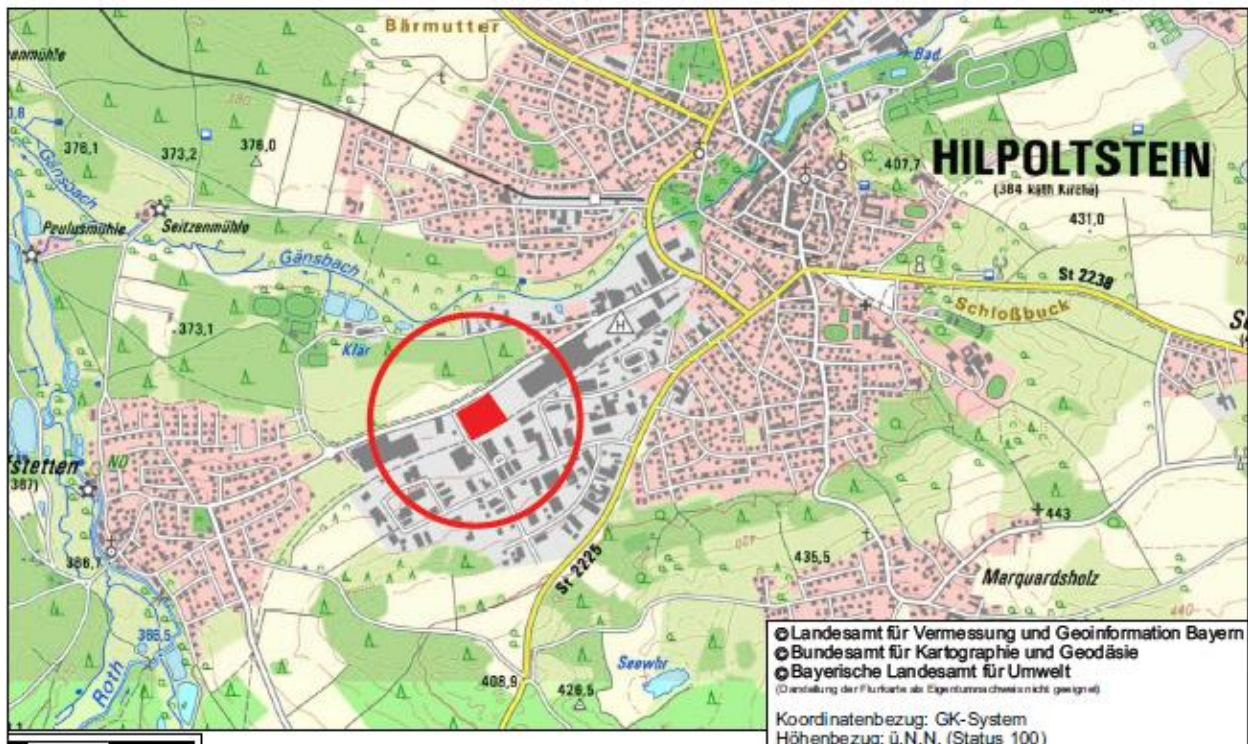
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes, Bestandssituation im Planungsgebiet und zu beachtende Rahmenbedingungen

4.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Hilpoltstein.



Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Verkehrsflächen der Hofstettener Hauptstraße
- im Osten: durch das bestehende Betriebsgelände des Vorhabenträgers
- im Süden: durch einen Geh- und Radweg, der die Siedlungsflächen mit der Altstadt verbindet
- im Westen: durch die Daimlerstraße und anschließende gewerbliche Nutzungen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Hochregallager Firma Klingele“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nr. 164 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 201/2 jeweils Gemarkung Hilpoltstein. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 2,1 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für das Gewerbegebiet sowie den Verkehrsanschluss erforderlich sind.

Die Flächen im Planungsgebiet werden aktuell als Lager- und private Verkehrsflächen genutzt.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden geneigtem Gelände. Das Gelände fällt in dieser Richtung auf einer Länge von ca. 100 m um ca. 2,2 m.

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist im Bestand verkehrstechnisch von Norden über die Hofstettener Hauptstraße erschlossen. Von der Hofstettener Hauptstraße besteht Anschluss an die Staatsstraße 2225, welche das Stadtgebiet von Süden nach Norden durchquert. Von dort besteht in südöstliche Richtung Anschluss zur Bundesautobahn A9.

Gesonderte Geh- oder Radwegerschließungen im Planungsgebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhanden. Unmittelbar am Südrand des Planungsgebietes verläuft der überörtliche Gredl-Radweg. Parallel der Hofstettener Hauptstraße verläuft ein teilweise räumlich abgetrennter Geh- und Radweg.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m Luftlinie östlich an der Heidecker Straße. Dort besteht Anschluss an Buslinien. In ca. 900 m Entfernung nördlich befindet sich der Bahnhof von Hilpoltstein, dort verkehrt die Regionalbahn Richtung Roth. Weitere Bushaltestellen befinden sich südlich in der Siemensstraße sowie westlich im Ortsteil Hofstetten.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist teilweise an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten bestehen über die vorhandenen Betriebseinrichtungen des Vorhabenträgers sowie über in der Hofstettener Hauptstraße liegende Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Planungsgebiet wird im Süden des Planungsgebietes von einer Hauptabwasserleitung der Stadt Hilpoltstein gequert. Im Rahmen der vorliegenden Planungen ist voraussichtlich eine Teilverlegung des bestehenden Mischwasserkanals DN 800 erforderlich.

Die Strom- und Gasversorgung ist aus dem Netz der N-Ergie-Netz-Gesellschaft möglich. Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt aus dem städtischen Versorgungsnetz.

Die Telekommunikations- und Breitbandanbindung ist aus den bestehenden Netzen des Versorgers in der Hofstettener Hauptstraße sowie Daimlerstraße gewährleistet.

4.5 Denkmäler

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 03.05.2020) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Das nächste Denkmal befindet sich ca. 750 m östlich des Planungsgebietes, dabei handelt es sich um den mittelalterlichen Altstadtbereich von Hilpoltstein, das Bauen wurde hergestellt.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland und in der Untereinheit dem Süddeutschen Keuper und Albvorland des Keuper Berglandes zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,5 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 400 – 450 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Planungsgebiet vorhanden. Im nahen Umfeld befindet sich nördlich ein im Regionalplan der Region Nürnberg als Trenngrün gekennzeichnetes Waldstück. Im weiteren Umfeld befindet sich westlich das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG ID Nr. 00428.01).

Das Planungsgebiet selbst ist durch bestehende gewerbliche Nutzung gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M6a Hexenkraut oder Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die Nähe zu den bestehenden Gewerbeflächen sowie der bestehenden Siedlungsstrukturen ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Es befindet sich auch außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 750 m nordwestlich.

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Trias zuzuordnen. Als Gestein ist lt. Umweltatlas Bayern des bayerischen Landesamtes für Umwelt und einem bereits erstellten Bodengutachten mit Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z.T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z.T. kieselig gebunden, Feldspat führend; mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatknuern weißgrau zu rechnen.

Das erstellte Bodengutachten zeigt auf, dass der Oberboden durchschnittlich 0,5 m stark ist, danach sind überwiegend verschiedene Sandschichten, in unterschiedlichen Stärken anzutreffen. Daran schließen sich Sandsteinschichten unterschiedlicher Härtegrade an. Der unterlagernde Sandstein stellt laut Bodengutachten einen gut tragfähigen Baugrund dar. Vereinzelte Ton- und Schluffsteine sowie Kieseinlagerungen sind ebenfalls als ausreichend tragfähig einzustufen, sie sind gegenüber dem Sandstein jedoch als kompressibler einzustufen. Der Boden wird als durchlässig bis stark wasserdurchlässig eingestuft, bei der Untersuchung wurde Grund- und Schichtenwasser zwischen 3,3 m und 4,6 m Tiefe angetroffen. Somit ist die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers wahrscheinlich möglich. Eine technische Versickerung (Rigolenkörper) ist voraussichtlich nicht möglich. Weitere Details können dem als gesonderte Anlage der Begründung beigelegten Bodengutachten entnommen werden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das nächste offene Gewässer ist der Gänsbach, dieser befindet sich ca. 300 m nördlich des Planungsgebietes

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als durchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastung

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Auch die Untersuchungen für das Bodengutachten haben maßgeblichen Untergrundbelastungen ergeben.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Tiefe von ca. 60 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Zur geothermischen Effizienz kann lt. Landesamt für Umwelt Bayern derzeit keine Aussage getroffen werden, der Bereich des Planungsgebiets wird mit „in Bearbeitung/keine Angaben“ beschrieben. Es sind aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsgebiet örtliche Detailuntersuchungen erforderlich. Die Sickerwasserrate liegt mit >100 - 150 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Hinsichtlich der Wärmeleitfähigkeit werden seitens des Landesamtes für Umwelt Bayern auch keine Angaben gemacht.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabenträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Roth zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Das Planungsgebiet ist im Westen, Süden und Osten von gewerblichen Nutzungen umgeben, zum Teil sind in die Gewerbestrukturen Wohnhäuser bzw. Wohnungen für Betriebsleiter sowie -Personal integriert. Aus den bestehenden Gewerbegebieten und den dortigen Nutzungen können Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Staub entstehen.

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Hofstettener Hauptstraße, die den Ortsteil Hofstetten mit Hilpoltstein verbindet. Diese Straße dient zudem als Erschließungsstraße für die Gewerbeflächen im Umfeld. Hieraus entstehen Belastungen aus Lärm, Staub und Abgasen.

Nördlich der Hofstettener Hauptstraße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Strukturen. Hieraus können Emissionen aus Gerüchen, Staub und Lärm entstehen.

5. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen

Gemäß dem seitens des Vorhabenträgers vorgelegten Vorhabens- und Erschließungsplans soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Hochregallager, ein Auslieferungs- (Versand)gebäude sowie die notwendigen Verkehrsflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser realisiert werden.

Die hiermit geplanten Nutzungen entsprechen den üblicherweise in einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Im vorliegenden Fall wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Somit sind zunächst nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Arten der baulichen Nutzung zulässig. § 12 Abs. 3a eröffnet der Stadt Hilpoltstein aber die Möglichkeit, kein konkretes Einzelvorhaben als zulässige Art der Nutzung festzusetzen, sondern sich auch einer Gebietsart der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Gebietscharakteristiken zu bedienen.

Hiermit kann die Stadt Hilpoltstein nicht nur das vom Vorhabenträger konkret im Antrag benannte Vorhaben ermöglichen, sondern darüber hinaus die allgemein zulässigen Nutzungen allgemein beschreiben. Einschränkung wird hierbei festgesetzt, dass nur die im Durchführungsvertrag eindeutig bestimmten konkreti-

sierten Nutzungen zulässiger Weise realisiert werden dürfen. Diese Einschränkung schränkt somit die allgemeine Beschreibung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf die vom Vorhabenträger benannten und im Durchführungsvertrag fixierten Nutzungen ein. Gleichzeitig eröffnet diese Regelung aber die angemessene Möglichkeit durch eine zulässige Änderung des Durchführungsvertrages weitergehende Nutzungen zu ermöglichen. Damit soll die Entwicklungsfähigkeit des Vorhabens des Vorhabenträgers angemessen ermöglicht werden und gleichzeitig städtebaulich der beabsichtigte Gebietsentwicklungscharakter sichergestellt werden. Hiermit wird auch gewährleistet, dass ich der aus dem Vorhabens- und Erschließungsplan ergebende Grundzug der Planung – in diesem Fall die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung – auch zukünftig entsprechend gewährleistet ist.

Im Planungsgebiet werden daher gewerblich Nutzflächen im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entwickelt sich aus der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein. Unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Arten der Nutzung zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Die Ausweisung dient der städtebaulich geordneten Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Städtebaulich wird das Planungsgebiet von der Daimlerstraße von Westen aus erschlossen. Die gewerblichen Nutzflächen werden in ein großes Gesamtgrundstück strukturiert.

Die Strukturierung greift die Betriebsbedürfnisse des Vorhabenträgers auf. Die bestehenden Straßen und Wege begrenzen die Entwicklung der Baustrukturen. Die Höhenentwicklung der Baustrukturen orientiert sich im an den nahegelegenen Waldflächen, der angemessenen Einbindung in das städtebauliche Umfeld sowie den Betriebsbedürfnissen des Vorhabenträgers. Somit wird eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca.	2,1 ha	100,0 %
Private Grünflächen	ca.	0,3 ha	14,5 %
Gewerbliche Nutzflächen	ca.	1,8 ha	85,5 %

5.3 Erschließungskosten

Die Kostentragung der zu erwartenden Erschließungskosten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Es ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall keine wesentlichen neuen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Es ist eine neue Grundstückszufahrt von der Daimlerstraße aus geplant. Voraussichtlich ist eine Teilumverlegung des bestehenden öffentlichen Mischwasserkanals im Planungsgebiet erforderlich. Die hierfür entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Gleiches gilt für ggf. erforderliche weitergehende Anpassungen an bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in Zusammenhang mit der Planungsmaßnahmen.

Voraussichtlich entstehen Erschließungskosten in Form der privaten Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Diese sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu tragen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine der Stadt Hilpoltstein anzulastenden Erschließungskosten aus der Planungsmaßnahme erkennbar.

6. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen. Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden gewerbliche Nutzflächen im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht. Auch die geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers (Papier- und Kartonagenherstellung) lassen sich, wie unter 5.1 bereits ausgeführt, unter den zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO subsumieren.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten. Sie ermöglicht unter Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB eine angemessene Flexibilität in der Gebietsentwicklung.

Für die zulässigen Arten der Nutzung im Baugebiet sind gem. den Vorgaben des § 12 Abs. 3a BauGB sowie des Weiteren aus städtebaulichen Gründen Einschränkungen bzgl. der zulässigen Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Die Notwendigkeit dieser Einschränkung ergibt sich aus § 12 Abs. 3a BauGB.

Aus städtebaulichen Gründen war es darüber hinaus angezeigt, weitergehende Einschränkungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet festzusetzen:

Demnach sind Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet unzulässig. Der überplante Bereich ist aus Sicht der Stadt Hilpoltstein nicht für Einzelhandelsnutzungen geeignet und soll klar für eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden.

Im Gewerbegebiet „Hochregallager Firma Klingele“ werden zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie von Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Zudem werden auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für unzulässig erklärt. Für keine der entsprechenden Nutzungen ist das Planungsgebiet aus städtebaulichen Gründen als geeignet zu erachten.

Hierbei sollen hinsichtlich der Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Nutzungen negative Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen im Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld (sog. Trading-Down-Effekt) haben.

Betriebsleiterwohnungen und ähnliches werden ausgeschlossen, um die zulässigen gewerblichen Nutzungen durch den sich für eine Wohnnutzung auch in einem gewerblichen Umfeld ergebenden Immissionsanspruch nicht übergebührlich einzuschränken. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen hier deutlich, dass die Konflikte zwischen Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebspersonal sowie den zulässigen gewerblichen Nutzungen nur sehr schwer verträglich miteinander gelöst werden können. Da von Seiten des Vorhabenträgers ebenfalls kein konkreter Bedarf einer Betriebsleiterwohnung mitgeteilt wurde, ist die getroffene Festsetzung somit als verträglich zu erachten.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, da hier den Belangen der Entwicklung produzierender gewerblicher Betriebe der Vorrang gegeben werden soll. Die hier überplanten Flächen sind für Anlagen kultureller Art und ähnlichem aus planerischer Sicht als ungeeignet einzustufen.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h., es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Baumasenzahl (BMZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt

werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden. Gemäß § 17 BauNVO ist für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Hiermit kann eine angemessene Entwicklung als Gewerbeflächen ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aber auch ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen innerhalb der gewerblichen Grundstücke sichergestellt. Die zulässige Obergrenze der BauNVO für die GRZ von 0,8 für bauliche Anlagen in Gewerbegebieten wird somit eingehalten.

Entsprechend der Maßgaben des § 21 Abs. 1 BauNVO gibt die BMZ an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Obergrenze für die BMZ in einem Gewerbegebiet beträgt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO max. 10,0. Mit der vorliegenden Planung für die Errichtung eines Hochregallagers wurde mit einer BMZ von 9,0 ein auf Basis der vorlegten Planung des Vorhabenträgers ermittelter Wert gewählt und ist im Gesamtkontext als städtebaulich vertretbar anzusehen. Berücksichtigt wurde hierbei die Tatsache, dass es sich bei der geplanten Nutzung eines Hochregallagers sowie eines Versandgebäudes nicht um klassische Gebäudekörper handelt, deren Baumasse über die betreffenden Vollgeschosse ermittelt werden kann. Es erfolgt daher eine Anwendung des § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Die Baumasse wird im vorliegenden Fall daher über die tatsächliche Baumasse ermittelt.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes, mit dem angrenzenden Waldflächen sowie der umgebenden gewerblichen Nutzflächen maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Diese beruhen auf der intensiven Alternativenprüfungen des Abschnittes 2.4 dieser Begründung und den hierbei getroffenen Abwägungen und der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Höhenentwicklung. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfeldes, des Ortsbildes und des angrenzenden Waldes gewährleistet. Die Festsetzung der zulässigen Höhe erfolgt hierbei unter besonderer Beachtung der in der aktuellen Vorhabens- und Erschließungsplanung vorgenommenen Reduzierung der Baumasse des Hochregallagers in Länge und Breite des Baukörpers. Hierdurch ergibt sich eine Kompaktheit des Lagergebäudes, welche trotz der planerisch erforderlichen Höhe von 27,50 m städtebaulich noch verträglich mit dem Umfeld umgesetzt werden kann. Derzeit wird noch geprüft ob und in wie weit die Gebäudehöhe unter Verwendung anderer technischer Ausführungen reduziert werden kann.

Erhebliche negative Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung des städtebaulichen Umfeldes sind hierbei in Abwägung der Belange nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die nördlich befindlichen Waldflächen.

Die zulässige Höhenentwicklung wird hierbei als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis um höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die max. zulässige Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Attika bzw. bei Gebäuden ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Das geplante Hochregallager soll im Anschluss an das bestehende Betriebsgebäude errichtet werden. Der daran anschließende Auslieferungsbau wird zum eigentlichen Hochregallager quergestellt. Die beiden neuen Gebäudeteile haben eine unterschiedliche Höhenentwicklung, daraus ergibt sich die Differenzierung der beiden gewählten Baufelder im Planungsgebiet. Für das Planungsgebiet werden entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit erfolgt eine städtebaulich erforderliche Begrenzung des Bereichs einer großen Höhenentwicklung auf den vom Vorhabenträger nachvollziehbar dargelegten benötigten Bereich und sichert hiermit die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung im örtlichen Umfeld des Planungsgebietes.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden für den wesentlichen Teil des Planungsgebietes Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), Status 170, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Für einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (z.B. Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten Brandwandüberstände etc.) wird festgesetzt, dass diese, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,00 m überschreiten dürfen. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Hiermit werden planungsrechtlich die sich aus bautechnischen Anforderungen ergebenden Sondersituationen städtebaulich geregelt.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

Die getroffenen Festsetzungen zum Baufenster orientieren sich an den geplanten Vorhaben im Planungsgebiet. Hiermit wird eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung gewährleistet und gleichzeitig auch eine angemessene Flexibilität in der betrieblichen Erweiterungsfähigkeit des Unternehmens ermöglichen.

Dementsprechend wurde bei der Festsetzung der Baugrenze im Nordwesten größtenteils lediglich ein geringer Abstand von 3,0 m zu den äußeren Planungsgebietsgrenzen festgesetzt. Im nordöstlichen Teil ist die Baugrenze um ca. 25,0 m von der Planungsgebietsgrenze entfernt. Hiermit wird ein Abstand zu den nördlich angrenzenden Waldflächen geschaffen und hiermit auch auf einen möglichen Baumfall aus den Waldflächen eingegangen. Der Rückversatz der Baugrenze in diesem Bereich dient auch der Schaffung ausreichender Freiräume gegenüber dem Hochregallager, welches sich hier südlich davon anschließt. Im Osten bildet die Gebietsgrenze auch die Baugrenze. Hier soll der bauliche Anschluss an die bestehenden Betriebsstrukturen ermöglicht werden. Um im Süden die bestehende Abwasserleitung soweit wie möglich von jeglicher Überbauung freigehalten wird, wird hier die Baugrenze in einem Abstand von 8,0 m bis 15,0 m zur Gebietsgrenze gewählt. Die Baugrenze im Westen ist um mindestens 20,0 m von der Planungsgebietsgrenze entfernt, so wird sichergestellt, dass für den Lieferverkehr ausreichend Stauraum und Verkehrsfläche zur Verfügung steht. Städtebaulich nimmt die Baugrenze hier die westlichen Gebäudekanten der südlich des Planungsgebietes bereits realisierten Gebäude auf. Hiermit wird die städtebauliche Raumbildung, auch in einem gewerblichen Umfeld, gewährleistet. Die gewählte Festlegung des Baufensters ist in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten und sichert die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung im örtlichen Umfeld.

Für den verbleibenden Bereich zwischen Baufenster und Grenze der überbaubaren Flächen wurden in Abwägung aller Belange zulässige Nutzungen definiert, die aus städtebaulicher Sicht verträglich sind und der angestrebten Gesamtentwicklung nicht widersprechen. Zulässig sind demnach:

- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Einfriedungen
- Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen

Diese abschließende Aufzählung regelt die städtebaulich verträglichen Nutzungen in den nicht mit Gebäuden überbaubaren Bereichen des Planungsgebietes. Zu beachten ist, dass festgesetzte Grünflächen in der Regel grundsätzlich nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden dürfen.

Aufgrund der Gesamtdimension des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Gesamtbaukörpers war es aus städtebaulichen Gründen angezeigt, für das Planungsgebiet eine Begrenzung der Gesamtlängsentwicklung festzusetzen. Dies dient der städtebaulich geordneten Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet, einer guten Strukturierung unter Beachtung der Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers sowie der hinreichenden Beachtung der Baustrukturen des städtebaulichen Umfeldes.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen daher im Planungsgebiet zusammenhängende Gebäude mit einer maximalen Gesamtlänge von 150,00 m errichtet werden.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Maßgaben zur geordneten Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie getroffen. Demnach sind Solaranlagen an den Fassaden sowie in oder auf den Dachflächen des Bereiches eGE1 zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 2,00 m begrenzt. Das Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe um das maximal zulässige Maß der Höhe der Solaranlage ist nur im Bereich der Teilbaufläche eGE1 zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen im Bereich eGE 2 sind zulässig, soweit diese Anlagen die festgesetzte maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Da die max. Gebäudehöhe in diesem Bereich mit der Oberkante der Attika gem. dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers gewählt wurde, bedeutet dies, dass PV- Anlagen hier vorrangig in die Dachhaut zu integrieren sind, oder entsprechend flach geneigt auf dem Flachdach hinter der Attika versteckt realisiert werden müssen. Empfehlenswert ist in diesem Zusammenhang eine Ost-West Ausrichtung der flachgeneigten PV-Module zu prüfen, da hiermit nicht zur Spitzenstunde effektiv Strom erzeugt werden kann, sondern auch in den Früh- und Spätstunden und hiermit eine gleichmäßigere Stromproduktion ermöglicht wird.

Für den Bereich des geplanten Hochregallagers ist es notwendig, gestalterische Grundvorgaben für die Fassadengestaltung zu treffen. Hiermit soll durch die Gestaltung und Gliederung der Fassade positiv auf die städteräumliche Wirkung des Baukörpers eingewirkt werden. Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen vorzunehmen. Leuchtende, reflektierende und grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung sind unzulässig.

Weiterhin werden Maßgaben über die Errichtung von Einfriedungen getroffen. Dies dient der geordneten Gesamtentwicklung. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m einschließlich dem Sockel über dem Gelände zulässig. Die zusätzliche Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung ist ebenfalls möglich. Dabei darf die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung inkl. Übersteigschutz eine maximale Gesamthöhe von 2,50 m nicht übersteigen. Die weitergehenden Beschränkungen in den Bereichen der festgesetzten Bauverbotszonen sind zu beachten.

Notwendige Einfriedungen müssen mindestens alle 30 m mit Durchlässen für Kleintiere ausgestattet werden, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung. Dies dient der Gewährleistung des Erhalts einer Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Kleintiere.

Mit der Umsetzung von gewerblichen Nutzungen ist in der Regel auch die Erstellung von Werbeanlagen verbunden. Damit hier ein verträgliches Gesamtbild entsteht, werden Maßgaben über die zulässigen Arten und Größen von Werbeanlagen getroffen. Dabei sind werbende und sonstige Hinweisschilder nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 5,00 m Höhe und max. 15,00 m Länge
- Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 5,0 m²
- eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 5,0 m
- Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig, da diese negativ auf das Gesamterscheinungsbild wirken. Fahnenmasten sind auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt.

Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) eingeführt werden. Die Farbe und

Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) sind wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Beide Regelwerke regulieren auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Umsetzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Bei gewerblichen Nutzungen werden in der Regel zumeist große Flachdächer errichtet. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über eine neu herzustellende Zufahrt des Gewerbegebietes „Hochregallager Firma Klingele“ an die Daimlerstraße realisiert. Von dort besteht über die Siemensstraße Anschluss an die Staatsstraße 2225 und im weiteren Umfeld an die Bundesautobahnen A9.

Um die umgebenden Siedlungsstrukturen so wenig wie möglich zu belasten wird der Zu- und Ausfahrtsbereich so konzipiert, dass der Verkehr aus dem Planungsgebiet überwiegend über die Daimlerstraße abgewickelt wird. Die bisher bestehende Zufahrt an der Hofstettener Hauptstraße besitzt zukünftig nur noch untergeordnete Funktion und dient vorwiegend der Abwicklung des Verkehrs von Kleintransportern und LKW bis 7,5 to Gewicht.

Die übergeordnete Verkehrsabwicklung des Auslieferungsverkehrs soll auch, wie im Bestand, weiterhin über die Daimler- und Siemensstraße hin zur Staatsstraße ST 2225 abgewickelt werden. Hiermit sollen die Siedlungsbereiche im Nordosten des Planungsgebietes sowie der Verkehr auf dem Altstadtring so wenig wie möglich beeinflusst werden.

Die Daimlerstraße besitzt eine Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m, so dass diese als hinreichend leistungsfähig für die bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen sowie den Begegnungsverkehr zweier LKW zu erachten ist. Gleiches gilt auch für die Siemensstraße.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch die Fa. Geovista aus Bayreuth eine Verkehrszählung der Knotenpunkte Hofstettener Hauptstraße und Daimlerstraße sowie des „Gredl-Radweges“ mit der Daimlerstraße durchgeführt. Hiermit sollte geprüft werden, welche Verkehrsbelastungen bereits im Bestand auf den betreffenden Straßen vorliegen. Bzgl. des „Gredl-Radweges“ sollte untersucht werden, welche Grundfrequenzierung hier vorliegt und im Sinne der Verkehrssicherheit für das Planungsvorhaben abwägungsrelevante Maßgaben zu beachten sind.

Für den untersuchten Knotenpunkt Hofstettener Hauptstraße/Daimlerstraße wurde im Rahmen der Verkehrszählung festgestellt, die Tagesbelastung (00.00 Uhr – 24.00 Uhr) bei ca. 2.600 Fahrzeugen auf dem westlichen Ast der Hofstettener Hauptstraße, ca. 3.500 Fahrzeugen auf dem östlichen Ast der Hofstettener Hauptstraße sowie ca. 2.170 Fahrzeugen auf Daimlerstraße liegt. Der Schwerlastverkehrsanteil (Bus, LKW, Lastzug) liegt bei ca. 10,4% auf der westlichen Hofstettener Hauptstraße, ca. 9,7 % auf der östlichen Hofstettener Hauptstraße sowie 8,8 % auf der Daimlerstraße.

Für das Planungsvorhaben zeigt sich hieraus bereits, dass eine Ableitung des Versandverkehrs über Daimlerstraße am verträglichsten für das städtebauliche Umfeld realisiert werden kann.

In den ermittelten Verkehrszahlen sind auch bereits die im Bestand vorhandenen Verkehrsmengen des Zu- und Abfahrtsverkehrs des Vorhabenträgers zum bisherigen Versandgebäude einschließlich der bisherigen Shuttlefahrten zwischen Außenlagern und Hauptbetriebsgelände enthalten.

Die Spitzenbelastungen des Knotenpunktes wurden am Vormittag zwischen 07.00 Uhr und 08.00 Uhr sowie nachmittags zwischen 16.15 Uhr und 17.15 Uhr festgestellt. Die Gesamtbelastung liegt bei 421 Fahrzeugen in der Spitzenstunde am Vormittag sowie 384 Fahrzeugen in der Spitzenstunde am Nachmittag. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei ca. 12,1 % in der morgendlichen Spitzenstunde und ca. 7,6 % in der nachmittäglichen Spitzenstunden.

Planerisch war es daher für den Abwägungsprozess zunächst maßgeblich, die Verkehrsbelastungssituation in der morgendlichen Spitzenstunde zu prüfen. Östlich des Planungsgebietes wurde zwischenzeitlich an der Industriestraße in der Nähe des Altstadtrings ein neuer Einzelhandelsmarkt eröffnet. Dieser war zum Zeitpunkt der Verkehrszählung aber noch nicht in Betrieb.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans für den Einkaufsmarkt wurde eine Prognose über die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Einkaufsmarkt zu rechnen ist. Dort wurde für die nachmittäglichen Spitzenstunden von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 105 Fahrzeugen auf der Industriestraße ausgegangen, welche für die sich aus einem Einkaufsmarkt ergebenden Verkehrsbelastungen grundsätzlich maßgeblich ist. Hiervon entfielen 20 % im Zuflussverkehr und 30 % des Abflussverkehrs auf die westliche Industriestraße in Richtung Hofstetten. In absoluten Zahlen ist hiermit von Mehrbelastungen gegenüber der Ermittlung der Verkehrszählungen am Knotenpunkt Daimlerstraße / Hofstettener Hauptstraße von 21 Fahrzeugen in Richtung Industriestraße und 29 Fahrzeugen in Richtung Hofstetten zu rechnen. Da es sich hierbei um „Einkaufsverkehr“ handelt, wird dieser vollständig der Verkehrsbeziehung zwischen dem Ortsteil Hofstetten und Einkaufsmarkt an der Industriestraße zugeordnet.

Hinsichtlich der im Abwägungsprozess daher zu prüfenden Bestandssituation am Knotenpunkt Daimlerstraße/Hofstettener Hauptstraße ergibt sich hieraus in der Addition der Verkehrsbelastungen die Situation, dass nun die nachmittägliche Spitzenstunde für den Abwägungsprozess maßgeblich ist. Da der erstellten Verkehrsprognose für den Einkaufsmarkt keine Zeitangabe für die nachmittägliche Spitzenstunde zu entnehmen war, werden die zusätzliche Verkehrsbelastungen der für den untersuchten Knotenpunkt ermittelten Spitzenstunde am Nachmittag zugeordnet.

Hieraus ergeben sich im Bestand folgende Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt in der Spitzenstunde zwischen 16.15 Uhr und 17.15 Uhr: 282 Fahrzeugbewegungen auf dem westlichen Ast der Hofstettener Hauptstraße, 372 Fahrzeugbewegungen auf dem östlichen Ast der Hofstettener Hauptstraße sowie 214 Fahrzeugbewegungen auf Daimlerstraße liegt.

Hierfür wurde eine Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gem. HBS durchgeführt. Es zeigte sich hierbei, dass von einer Qualitätsstufe ausgegangen werden kann. Die Wartezeiten liegen < ... Sekunden.

Somit kann mit hinreichender Sicherheit von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ausgegangen werden.

Aus dem geplanten Hochregallager ist gem. den Informationen des Vorhabenträgers zunächst nicht mit einer wesentlichen Steigerung der Verkehrsbewegungen im städtebaulichen Umfeld zu rechnen. Die geplante Baumaßnahme dient vielmehr der Neustrukturierung der internen Prozesse. Durch das Hochregallager kann auf die aktuell erforderlichen Shuttle - LKW Verkehr verzichtet werden. Diese sind in der im Frühjahr 2020 durchgeführten Verkehrszählung aber noch enthalten. Die Anzahl der Auslieferungsverkehre zu den Endkunden des Vorhabenträgers werden nach bisherigem Kenntnisstand durch die geplanten Bau-

maßnahmen nicht gesteigert. Aktuell liegt die Höchstzahl der innerhalb einer Stunde auf dem Betriebsgelände abgefertigten LKW bei 13 Stück. Eine Überlagerung der Spitzenstunde des Verkehrs des Vorhabenträgers mit der festgestellten Spitzenstunde am untersuchten Knotenpunkt ist ebenfalls nicht vorhanden. Die Spitzenverkehrszeiten des Vorhabenträgers bilden sich am zwischen 07.00 Uhr und 13.00 Uhr und sinken zum Zeitpunkt der Spitzenbelastungssituation des Knotenpunktes auf 5 – 6 Abfertigungen ab.

Eine erhebliche Steigerung dieser Abfertigungsmengen ist aktuell nicht vorgesehen. Die Auslieferverkehre waren während der Verkehrszählung im Frühjahr 2020 ebenfalls schon enthalten. Da gleichzeitig die bisher vorhandenen Shuttle-Fahrten des Vorhabenträgers (im Jahr 2020 22 Fahrten zwischen 06.30 und 16.30) entfallen, ist damit in der Realität zunächst von einer Reduzierung der Belastungssituation auszugehen.

Im Sinne der angemessenen Gesamtabwägung unter Berücksichtigung einer mittelfristig trotz aller Bemühungen um eine Verkehrswende leicht steigenden Verkehrsbelastung wird aber der Bestandsfall des Knotenpunktes, einschließlich der Shuttleverkehre, als Abwägungsgrundlage herangezogen. Da hierbei eine gute Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes festgestellt wurden, kann in Abwägung aller Belange von einer angemessenen und guten äußeren Verkehrserschließung des Umfeldes ausgegangen werden.

Die geplante neue Ein- und Ausfahrt an der Daimlerstraße kann aus planerischer Sicht mit den geplanten nicht eingefriedeten Stauräumen gut in örtlichen Verkehrsfluss eingebunden werden. Ein wesentlicher Rückstau zum ehem. Bahnübergang (jetzige Querung des Gredl-Radwegs) südlich der Zufahrt sowie zum Knotenpunkt nördlich der Zufahrt ist nicht zu erwarten.

Für den Abwägungsprozess zur äußeren Verkehrserschließung war weiterhin die bereits erwähnte südlich des Planungsgebietes an der Daimlerstraße liegende Querung des Gredl-Radweges von Bedeutung. Der Gredl-Radweg dient vor allem nicht nur als überörtlicher Radweg, er fungiert auch als Schulweg für die Schüler aus dem Ortsteil Hofstetten. Im Rahmen einer gesonderten Verkehrszählung wurde daher geprüft, welche Radverkehrsbelastungen am Knotenpunkt Daimlerstraße / Gredlradweg vorhanden sind. Es zeigte sich hierbei, dass die Daimlerstraße im Zeitraum Tag zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr durch ca. 30 – 40 Radfahrer gequert wird. Da die Verkehrszählung im März 2020 durchgeführt wurde und somit zu Beginn der typischen Fahrradsaison muss davon ausgegangen werden, dass in den Sommerzeiten ein ca. höherer Verkehr zu erwarten ist. Die Hauptnutzungszeit des Gredl-Radweges wurde zwischen 10.00 Uhr und 15.00 Uhr festgestellt. Die Hauptverkehrsbelastung des Straßenverkehrs auf der Daimlerstraße wurde zwischen 16.00 – 17.00 Uhr festgestellt. Radfahrerquerungen der Daimlerstraße auf dem Gredl-Radweg wurden in diesem Zeitraum nur in geringem Umfang (je 2 Fahrbewegungen pro Richtung auf dem Gredl-Radweg) festgestellt. Die Überführung des Gredl-Radweges ist zurzeit mittels Umlaufgitter geregelt, seitlich sind jedoch Umfahrungen dieser Anlage durch die Radfahrer erkennbar. Grundsätzlich wird durch die errichteten Umlaufgitter eine sichere Querung der Daimlerstraße und des dortigen Verkehrs gewährleistet. Die unmittelbaren Sichtbeziehungen am Kreuzungspunkt sind aus allen Richtungen als gut zu erachten. Negative Auswirkungen aus der geplanten neuen Zufahrt zum Planungsgebiet auf die Daimlerstraße sind nicht erkennbar. Die im Verhältnis geringen Verkehrsbelastungen auf der Daimlerstraße lassen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf erkennen. Sinnvoll erscheint, die bestehende Querung durch entsprechende Hinweisschilder (Gefahrenzeichen 138) anzukündigen.

Ein Abbau der Umlaufgitter ist aus Sicht der Verkehrssicherheit an der Querung der Daimlerstraße nicht zu empfehlen. Im Sinne der Verkehrssicherheit sollte durch Bepflanzungen eine seitliche Umfahrung des Umlaufgitters ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbetrachtung kann daher die äußere Erschließung des Planungsgebietes somit als ausreichend sicher gewährleistet erachtet werden.

Innere Erschließung

Eine öffentliche innere Erschließung des Planungsgebietes ist aufgrund der geplanten Nutzung für nur einen Gewerbebetrieb nicht erforderlich. Der Betrieb wird die innere Erschließung entsprechend seinen Betriebsabläufen und Bedürfnissen als private Verkehrsanlage planen und umsetzen.

Ruhender Verkehr

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der konkreten Vorhabenplanung zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben (Stellplatznachweis). Mit den im Vorhaben- und Erschließungsplan

dargelegten geplanten Nutzungen ist zunächst nicht mit zusätzlichen neuen Verkehrsaufkommen zu rechnen, da es sich im Wesentlichen um ein automatisiertes Lagergebäude handelt. Das Versandgebäude wird im wesentlichen über die bereits vorhandenen Mitarbeiter bedient.

Mitarbeiter und Besucherstellplätze sind östlich der Produktionsbereiche des Betriebes an der Industriestraße bereits in ausreichender Menge vorhanden.

In Abwägung aller Belange ist es daher städtebauliche vertretbar hier für die im Vorhaben- und Erschließungsplan eine von der Stellplatzanzahl abweichende Anzahl von nachzuweisenden Stellplätzen im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen.

PKW-Stellplätze sind, wie ausgeführt, östlich der Produktionsstätten in ausreichender Anzahl vorhanden. Daher werden insgesamt 3 Stellplätze für PKW als erforderlicher Mindestnachweis im Planungsgebiet festgesetzt. Diese Stellplätze sind im Wesentlichen als Besucherstellplätze für Wartungspersonal der technischen Anlagen zu errichten.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, eine ausreichende Anzahl von LKW-Stellplätzen zu realisieren. Dementsprechend war es städtebauliche angezeigt, eine Mindestanzahl von 5 für Last- und Sattelzüge (LKW) geeignete zusätzliche Stellplätze im Planungsgebiet als erforderlicher Mindestnachweis festzusetzen. Hiermit wird gewährleistet, dass anführende LKW innerhalb des Betriebsgeländes parken können und hierfür nicht der öffentliche Straßenraum genutzt wird.

Soweit im Rahmen einer Änderung des Durchführungsvertrages anderweitige Nutzungen realisiert werden, ist der erforderliche Stellplatznachweis entsprechend der Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 17.01.2013) zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind. Ein Anspruch auf eine Stellplatzablöse besteht nicht.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um großflächige Flächenversiegelungen zu vermeiden, sind PKW-Stellplätze, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z.B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen) zu erstellen. Diese Regelung ist nicht auf Fahrbahnen anzuwenden. Aufgrund der zu erwartenden Belastungen kann eine entsprechende versickerungsfähige Ausführung auch bei LKW-Stellplätzen nicht hinreichend sicher langfristig sichergestellt werden. Daher wurde die Verpflichtung auf PKW-Stellplätze begrenzt. Als PKW-Stellplätze gelten dabei Stellplätze für Fahrzeuge bis 3,5 to Gesamtgewicht.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Eine unmittelbare fußläufige Anbindung des Planungsgebietes besteht aktuell an der Daimlerstraße mit dem dort befindlichen Gehweg parallel der Daimlerstraße. Nördlich der Hofstettener Hauptstraße befindet sich ein weiterer Fußweg. Über diesen besteht eine gute fußläufige Anbindung an den Ortskern sowie den Ortsteil Hofstetten. Beachtenswert ist hierbei, dass eine unmittelbare fußläufige Zuwegung zum Planungsgebiet nicht erforderlich ist. Aus Sicherheitsgründen muss für den Betrieb eine Zugangssteuerung erfolgen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall am Haupteingang.

Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Raderschließung. Die äußere Raderschließung ist über den Gredl-Radweg im Süden sowie den nördlich der Hofstettener Hauptstraße befindlichen Radweg gegeben. Abstellplätze für Fahrräder für Mitarbeiter sind am Haupteingang des Betriebes in ausreichender Anzahl vorhanden.

Innere öffentliche Fuß- und Radwegeerschließungen sind für das Planungsgebiet nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes. Der Vorhabenträger wird daher im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung für sichere fußläufige Erschließungswege Sorge tragen. Planerisch sind keine Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Hilpoltstein hat in den vergangenen Jahren ein Radverkehrskonzept zusammen mit den Bürgern von Hilpoltstein erstellt. Die angedachten Maßnahmen im Bereich der Daimlerstraße, die Beseitigung der Sperrbänke auf dem Radweg und die Radwegverbindung zur Hofstettener Hauptstraße. Die Maßnahmevorschläge sind unabhängig von der vorliegenden Planung zu errichten und werden durch die vorliegenden

Planungen nicht erheblich beeinflusst. Eine Umsetzung kann und muss unabhängig von den vorliegenden Planungen erfolgen.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 650 m Luftlinie östlich am „Altstadtring“ oder 570 m südlich in der Siemensstraße. In ca. 1,1 km Entfernung liegt der Bahnhof von Hilpoltstein, dort verkehrt die Regionalbahn Richtung Roth. Auf eine Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle des ÖPNV kann unter Abwägung aller Belange aufgrund der vorhandenen noch als hinreichend nahen Anbindungen verzichtet werden.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Westen über die bestehende Daimlerstraße und von Norden über die Hofstettener Hauptstraße erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Gegebenenfalls sind im Bereich der Daimlerstraße und der Hofstettener Hauptstraße temporäre Halteverbote notwendig, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner oder der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist.

7.2 Entwässerung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Ortsentwässerung angeschlossen. Südlich im Planungsgebiet verläuft ein Hauptmischwasserkanal DN 800, welcher das umgebende Gewerbegebiet entlastet und in das städtische Kanalnetz mündet. Der bestehende Entwässerungskanal ist dinglich zu Gunsten der Stadt Hilpoltstein gesichert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt auf, dass es zu einem baulichen Konflikt zwischen der geplanten Errichtung des Hochregallagers sowie dem bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Hilpoltstein kommt. Durch die geplante Errichtung des Hochregallagers wird voraussichtlich in Teilbereichen eine Umverlegung des bestehenden Mischwasserkanals im Planungsgebiet erforderlich. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ermittelt und geplant sowie im Vorfeld der Errichtung des Hochregallagers umgesetzt. Die Maßnahmen werden erst nach Freigabe durch die Stadt Hilpoltstein durchgeführt und von dieser begleitet. Die Kostentragung der Umverlegung wird entsprechend des Verursacherprinzips im Durchführungsvertrag geregelt.

Somit ergibt sich aus der bestehenden Entwässerungsleitung im Planungsgebiet kein Planungshindernis. Die Funktionsfähigkeit der Leitung und damit die geordnete Entwässerung des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen.

Aus den geplanten Nutzungen ist nicht mit dem Anfall von wesentlichen Schmutzwassermengen zu rechnen. Insbesondere ist nicht davon auszugehen, dass behandlungsbedürftige gewerbliches Abwasser auftritt. Vielmehr ist bezüglich des anfallenden Schmutzwassers ausschließlich von Abwasser aus Sozialnutzungen (WC, Duschen u.ä.) im Sinne von häuslichem Abfall in sehr geringen Mengen zu rechnen. Diese Schmutzwassermengen werden in einem getrennten Schmutzwasserkanal im Planungsgebiet gesammelt und voraussichtlich am Westrand auf dem Privatgrundstück über einen Hausanschlussschacht in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser wird getrennt von anfallendem Schmutzwasser gesammelt. Planerisch wird entsprechend der weitergehenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vorrangig eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers umgesetzt. Die im Rahmen des Bodengutachtens festgestellten Untergrundverhältnisse lassen eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Sandschichten grundsätzlich zu. Grundwasser wurde in Tiefen von ca. 3,00 m unterhalb der Geländeoberkante angetroffen. Die notwendigen Mindestabstände zum Grundwasser können somit aller Voraussicht nach bei einer oberflächennahen Versickerung eingehalten werden.

Niederschlagswasser der Dachflächen soll über die belebte Bodenzone von Mulden südlich der geplanten Gebäude im Randbereich der dort festgelegten privaten Grünflächen breitflächig versickert und so direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen werden. Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen soll aller Voraussicht nach ebenfalls örtlich versickert werden. Hierzu soll nach aktuellem Planungsstand eine überfahrbare Rigolenanlage ausgeführt werden. Aufgrund der zu erwartenden Belastungen des Niederschlagswassers aus dem Fahrverkehr der LKW auf den Hofflächen wird das Niederschlagswasser vorher in einer entsprechend ausreichend groß dimensionierten Reinigungsanlage behandelt und dann in die Rigolenanlage eingespeist. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone wird, wenn möglich, auch hier bevorzugt ausgeführt. Aufgrund der erforderlichen Bewegungsflächen für die LKW-Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände ist allerdings hierfür voraussichtlich nicht ausreichend Flächen vorhanden, so dass in Abwägung aller Belange auch eine technische Versickerung umgesetzt werden soll.

Die weitere Detailplanung der Entwässerungsanlage erfolgt im weiteren Verfahren.

Grundsätzlich wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen in Zisternen zu sammeln und für innerbetriebliche Zwecke oder die Freiflächenbewässerung zu nutzen. Soweit Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten oder anlagentechnischer Kühlungen etc. genutzt werden. Ebenfalls wird in diesem Zuge empfohlen, Dachflächen von Flachdächern als Gründächer mit Retentionsflächen auszubilden. Hiermit kann über Verdunstungsflächen ein Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse geschaffen werden. Als Verdunstungsflächen können auch private Wasserflächen, in welche Niederschlagswasser zunächst als Pufferflächen eingeleitet werden, genutzt werden.

Für gewerbliche Abwasser, die nicht der Oberflächenentwässerung zugeführt werden dürfen, ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Gegebenenfalls ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf der gewerblichen Nutzfläche erforderlich. Dies ist mit der Stadt Hilpoltstein im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen. Für gewerbliches Abwasser besteht ggf. in Abhängigkeit von der Nutzung eine vorgeschaltete Behandlungspflicht.

Die geplanten neuen Entwässerungsanlagen werden unterirdisch im Privatgrundstück bzw. in den öffentlichen Grundstücksflächen verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einzubeziehen.

Die notwendigen Erlaubnisansträge für die neuen Entwässerungsanlagen werden rechtzeitig gestellt und die Fachbehörden in die Planungen mit einbezogen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, private oder historische Kanäle) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch die Vorhabenträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Hilpoltstein vom 06.04.2017 ist zu beachten.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes ist über den bestehenden Anschluss an der Ostseite des Planungsgebietes hinreichend gesichert. Dort besteht ein Anschluss DN 125 an das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Mit dem Planungsvorhaben ist zunächst, mit Ausnahme des Brandfalles, nicht mit einem übermäßigen Wasserbedarf zu rechnen. Im Wesentlichen wird Trinkwasser für die erforderlichen Sanitäreinrichtungen benötigt. Die interne Wasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geplant und umgesetzt.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt aus dem Versorgungsnetz der N-ERGIE Netz GmbH. Es existiert für den vorhandenen Betrieb bereits eine gesonderte Mittelspannungsversorgung, die dazugehörige Trafostation befindet sich im Norden der bestehenden Produktionshalle. Von dort ist eine Versorgung für das Planungsgebiet möglich. Darüber hinaus werden nach aktuellem Stand keine weiteren Anschlüsse benötigt.

Eine Gasversorgung des Planungsgebietes kann ggf. durch Netzerweiterung aus dem Netz der N-ERGIE Netz GmbH ermöglicht werden, wird aber nach aktuellem Kenntnisstand nicht benötigt.

Ein gesonderter Anschluss an die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Versorgung erfolgt aus den bestehenden Betriebsgebäuden durch Erweiterung des bestehenden Privatnetzes.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Die Versorger werden intensiv in die Erschließungsplanungen mit einbezogen und die wirtschaftliche und koordinierte Ausführung gewährleistet. Die Verpflichtung zur unterirdischen Verlegung der Leitung ist unter Beachtung dieser Rahmenbedingung als vertretbare Festsetzung anzusehen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. N-Ergie Netz, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Roth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall erfolgt mit den aktuellen Planungen die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes. Die Entsorgung des Betriebes ist dementsprechend bereits geregelt. Mit der nun vorliegenden Planung entstehen keine grundsätzlich neuen Sachverhalte. Die im Planungsgebiet entstehenden Abfälle werden betriebsintern zu den bereits vorhandenen Entsorgungseinrichtungen verbracht und von dort ordnungsgemäß entsorgt. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

Grundsätzlich gilt: Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch den Vorhabenträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth, Tel. 09171/ 81-0, zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 26.03.2019

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *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.*

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der Erkenntnis des Bodengutachtens ist durch die vorhandenen Bodenarten und Bodenschichtungen mit Schichtenwasser bzw. Grundwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Das Grundwasser steht in Tiefe von 3,0 m bis 4,6 m an.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, wird empfohlen diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Entsprechende Empfehlungen sind auch im Bodengutachten hierzu bereits enthalten.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Diese Sachverhalte sind insbesondere bei erforderlichen Veränderungen des natürlichen Geländes durch Auffüllungen und Abgrabungen zu beachten. Werden bspw. durch Abgrabungen wasserführende Schichten freigelegt oder angeschnitten, sind diese zu fassen und wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuleiten. Ggf. sind hierfür gesonderte Rückhaltemaßnahmen notwendig.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Bei der zulässigen Versiegelung von 0,8 ist der Nachweis dabei auf ein 100 jährliches Regenereignis zu dimensionieren. Den Gefahren aus Starkregenereignissen ist im Rahmen

der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen schadlos auf den Hofflächen des Planungsgebiets zurückgehalten werden kann. Die vorhandenen Flächen bieten hierfür ausreichend Platz. Die Details hierzu werden im Rahmen der weitergehenden Erschließungsplanung erarbeitet.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes sind aus dem Planungsgebiet und den geplanten Nutzungen nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet. Damit ergeben sich Herausforderungen an den Brandschutz durch gewerbliche Nutzungen. Die Feuerwehr in Hilpoltstein ist für die sich ergebenden Anforderungen und besonderen Aufgaben an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst entsprechend der in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgestattet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu einer Gebäudehöhe von 27,50 m zulässig. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann.

Die Feuerwehr der Stadt Hilpoltstein verfügt u.a. über ein Drehleiterfahrzeug mit ausreichend Steighöhe. Die Nennrettungshöhe beträgt jedoch max. 23 Meter. Demnach besteht für den Fall, dass Aufenthaltsräume über dieser Höhe im geplanten Hochregallager vorgesehen werden, keine Möglichkeit den zweiten Rettungsweg über die Rettungsmittel der Feuerwehr zu realisieren. Der Nachweis des zweiten Rettungsweges kann daher nicht ausschließlich auf die Rettungsmittel der Feuerwehr abgestellt werden. Es wird angeraten, in diesem Fall eine zweite notwendige Treppe im Sinne der Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung oder ein Sicherheitstreppenhaus vorzusehen und baulich zu errichten.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass entsprechende Aufenthaltsräume entstehen. Die bisher vorliegenden Unterlagen zum Hochregallager sehen keine Begehbarkeit oder Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschosses vor. Dies ergibt sich aus der automatisierten Beschickung des Lagers.

Entsprechend der VDI Richtlinie 3564 „Brandschutz – Empfehlungen für Hochregalanlagen“ ist bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 22,00 m eine festinstallierte Zugangsmöglichkeit von außen auf das Dach des Hochregallagers, z.B. als Nottreppe oder Notleiter, herzustellen. Bei Ausführung als Notleiter ist zusätzlich eine fest installierte technische Einrichtung zur Rettung von verletzten Personen (z. B. Abseilmöglichkeit) vorzusehen.

Die Details hierzu werden durch einen Brandschutzplaner in einem gesonderten Brandschutzgutachten in Abstimmung mit der Feuerwehr Hilpoltstein sowie dem Kreisbrandrat erarbeitet und abgestimmt.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zum Gerätehaus der Feuerwehr in Hilpoltstein beträgt ca. 1,8 km.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 kann voraussichtlich aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung realisiert werden.

Öffentliche Hydranten zur Löschwasserversorgung sind im Bereich der Daimlerstraße sowie am Gredl-Radweg vorhanden. Ein weiterer Hydrant des öffentlichen Versorgungsnetzes befindet sich auf dem Planungsgrundstück an der Südostecke. Planerisch wird es voraussichtlich erforderlich werden, auf der Nordseite der geplanten Nutzungen einen oder mehrere zusätzliche Hydranten zu realisieren, da aktuell im Bereich der Hofstettener Hauptstraße entlang des Planungsgebietes keine weiteren Hydranten vorhanden sind. Es wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft, ob diese Löschwasserversorgungsmöglichkeiten innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder außerhalb im öffentlichen Bereich realisiert werden.

Da es sich bei dem geplanten Gewerbegebiet um einen Betrieb handelt, werden voraussichtlich öffentliche Hydranten auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese werden mit dem Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr vorgesehen. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der Festsetzungen zur Bebaubarkeit mit mind. 96 m³/h für mind. 2 Stunden anzunehmen. Seitens des Betreibers des örtlichen Trinkwassernetzes wurde der notwendige Löschwasserbedarf von 96 m³/h bestätigt.

Dies ist in Abhängigkeit von den konkreten Planungen und dem individuellen Brandschutzkonzept zu prüfen und umzusetzen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr wird angeraten.

Das Hochregallager wird voraussichtlich mit einer automatisierten Brandbekämpfungsanlage ausgeführt. Dies erfolgt entweder durch eine Sprinkleranlage oder ein Brandvermeidungssystem auf Stickstoffbasis. Soweit ein Sprinklersystem ausgeführt wird, wird dies mit einer entsprechenden Netzunabhängigen Löschwasserbevorratung ausgestattet. Diese Bevorratungsmöglichkeit wird mit einer Nachspeisemöglichkeit aus dem öffentlichen Netz sowie durch die Feuerwehr vorgesehen. Das erforderliche Volumen der Bevorratung wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens ermittelt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Die neuen Nutzungen werden in die bestehende Brandmeldeanlage des Betriebes integriert.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche ist über die neu geplante Zufahrt von der Daimlerstraße für die Rettungskräfte erreichbar. Diese ist mit einer Breite von 20,00 m ausreichend breit für eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeuge dimensioniert.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Die Zufahrtstore zum Betriebsgelände werden mit einer Feuerweherschließung ausgestattet. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, werden die neuen Nutzungen in das Gesamtbrandschutzkonzept des Betriebes einbezogen. Die bereits vorhandenen Feuerweherschließungen für das Betriebsgelände und die Gebäude werden hierfür den Erweiterungsbereich zugrunde gelegt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind durch die Vorhabenträger in Abhängigkeit von den konkreten Planungen sowie dem individuellen Brandschutzkonzept weitere Verkehrs-, Bewegungs- und Aufstellflächen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat einzuplanen.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden Gewerbestrukturen sowie die Produktionsstätten des Vorhabenträgers an das Planungsgebiet an. Wechselbeziehungen können im vorliegenden Fall vor allem durch Brandüberschläge zwischen den einzelnen Betriebsabschnitten entstehen. Diese sind entsprechend der geltenden Maßgaben zum Brandschutz durch die Bildung von Brandabschnitten, Brandabschottungen und ähnlichem zu minimieren.

Auf der nördlichen Seite der Hofstettener Hauptstraße ist ein Waldstück, hieraus können grundsätzlich Gefährdungsrisiken aus Baumfall und bei anhaltender Trockenheit aus Feuerüberschlag entstehen. Für die weiteren Siedlungsstrukturen im Umfeld bestehen im Brandfall zunächst als abstrakt zu bewertende Risiken aus Rauch und Abgasen. Diese sind im Katastrophenfall durch entsprechende Messungen zu erfassen und zu bewerten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zulässig. Gemäß den Maßgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Hochregallager zur Lagerung von im Wesentlichen Papier- und Pappeprodukten geplant. Die gelagerten Produkte sind entsprechend als brandgefährdet einzustufen und stellen im Brandfall die wesentliche Brandlast dar, welche aber durch die geplante automatisierte Brandbekämpfungsanlage im Hochregallager bereits stark minimiert wird.

Darüber hinaus entstehen hieraus u. U. Risiken aus explosionsgefährdeten Stoffen, Maschinen etc. Die Brandschutzrisiken werden daher gesondert in einem vorhabenbezogenen Brandschutzkonzept erfasst, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des konkreten Bauantrags. Die örtliche Feuerwehr ist für die aus dem bereits bestehenden Produktionsbetrieb resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Aus der bestehenden Trafostation auf dem angrenzenden Betriebsgebäude besteht ggf. ein gewisses Risiko des elektrischen Kurzschlusses.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen können besondere Risiken aus der Eigenart der Betriebe (Maschinen, eingesetzte Stoffe, etc.) entstehen. Diese sind individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der Gewerbenutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Im Bereich des Hochregallagers ist aufgrund der automatisierten Bedienung der Lagerflächen mittels computergesteuerten Bediengeräten mit Einschränkungen in der Zugänglichkeit zu rechnen.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

11. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Zur Erfassung und Bewertung der Auswirkungen und der abgewogenen Konfliktbewältigung wurden entsprechende Fachgutachten beauftragt, welche in die Abwägungen der unterschiedlichen Belange und der notwendigen Festsetzungen mit einfließen sollen.

Im vorliegenden Fall war hinsichtlich der Abwägung des Immissionsschutzes ein Schallimmissionsgutachten zu erstellen, welches die Auswirkungen der Belastungen aus Verkehrslärm sowie Gewerbelärm untersucht. Durch die rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG wurde der Bericht Nr. B19756_SIS_01 vom 19.12.2019 erstellt, die Ergebnisse daraus fließen hier in Abwägung der Immissionsschutzbelange mit ein.

Emissionen aus der geplanten gewerblichen Nutzung

Im Rahmen der schallimmissionstechnischen Untersuchungen werden die Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm für das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld untersucht. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Zusammenfassend wurden im Immissionsschutzgutachten festgestellt, dass unter Einhaltung des bestimmungsgemäßen Betriebs, insbesondere der dort beschriebenen Betriebszeiten gegen die Errichtung des Hochregallagers des Vorhabenträgers aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Es werden die Immissionswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zur Tageszeit nicht überschritten. Zur Nachtzeit ändert sich durch das Vorhaben im Vergleich zur letzten schalltechnischen Untersuchung nichts. Die Produktion läuft zwar im Dreischichtbetrieb in den Betriebsgebäuden durch, es ergeben sich aber keine maßgeblichen Verkehrsbewegungen in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr), der Lieferverkehr für den Betrieb beschränkt sich auf die Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr.

Des Weiteren liegen die prognostizierten Beurteilungspegel zur Tages- und Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert, so dass der Betrieb gemäß TA Lärm als „irrelevant“ eingestuft werden kann.

Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Auch gegen den Anlagenzielverkehr sowie tieffrequente Geräuschimmissionen bestehen keine Bedenken.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann nach aktuellem Kenntnisstand, unter Beachtung des erstellten Immissionsschutzgutachtens, aus Gewerbelärm davon ausgegangen werden, dass mit den Planungen keine Immissionskonflikte mit dem städtebaulichen Umfeld bestehen.

Im Ergebnis ist somit davon auszugehen, dass Immissionsbelastungen aus dem geplanten gewerblichen Lärm für das städtebauliche Umfeld verträglich sind.

Die aus dem städtebaulichen Umfeld auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus den gewerblichen Nutzungen im Umfeld sind in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der geplanten Nutzungen als verträglich zu erachten. Immissionsschutzansprüche im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Im vorliegenden Fall handelt es bzgl. der aus dem Planungsgebiet zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen um Geräusche aus dem sog. Anlagenzielverkehr des betriebsbedingten An- und Abfahrtsverkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Maßgabe ist in einem Umkreis von 500 m zum Rand des Planungsgebiets zu beachten.

Gemäß den Ausführungen im Schallschutzgutachten sind die sich ergebenden Verkehrsgeräusche gem. der Richtlinie für den Lärm an Straßen (RLS) zu ermitteln und anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu beurteilen.

Der Gutachter kommt in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass der maßgebliche Immissionsgrenzwert am kritischen Wohnhaus westlich der Daimlerstraße nicht überschritten wird.

In der Gesamtabwägung kann durch nach bisherigem Kenntnisstand ein hinreichender Immissionsschutz hinsichtlich des Verkehrslärms aus dem Planungsgebiet sichergestellt werden. Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärmimmissionsbelastungen sind in Abwägung aller Belange als unkritisch einzustufen.

Wohn- oder Wohnähnliche Nutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Auch wesentliche Büro- oder Büroähnlichen Nutzungen mit Schutzanspruch sind nicht geplant. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 für Gebiete mit GE-Einstufung sind tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht zu erwarten.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Immissionsort im Gewerbegebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00): 65 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 50 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind.

6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen.

Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann über die Daimlerstraße sowie über die Hofstettener Hauptstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die Anwohner zu dulden.

Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

12. Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Für das Planungsgebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. In diesem Zuge wurde zur Voreinschätzung der Altlastensituation im Planungsgebiet auch eine Vordeklaration von Bodenmischproben durchgeführt. Das erstellte geotechnische Gutachten, Aktenzeichen G07519/JS vom 17.05.2019 sowie einer Ergänzung vom 17.07.2020, erstellt durch Baugrundinstitut Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng, liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Die Vordeklaration hat im Wesentlichen Altlasten oder schädliche Bodenveränderung in geringem Umfang festgestellt. Von fünf untersuchten Bodenmischproben wurden eine als Z 2 Material gem. LAGA sowie als DK 0 gem. DepV eingestuft. In dieser Probe wurde im Sandstein Kupfer festgestellt, der Wiedereinbau des

Materials ist nur eingeschränkt mit technischen Sicherungsmaßnahmen möglich. In drei Proben wurden geringe Belastungen mit Chrom, Thallium, Cyanid und PAK festgestellt, welche den maßgeblichen Hilfs-wert 1 überschreiten. Gemäß LAGA ist dieses Material als Z 1.1 Material einzustufen. Gemäß DepV ist dieses Material aber der Stufe DK 0 zuzuordnen. Der Wiedereinbau dieses Materials als Rekultivierungsschicht ist entsprechend der Maßgaben der LAGA bedingt möglich. Eine Probe enthielt ebenfalls im geringen Umfang Arsen, so dass gem. LAGA dieses Material als Z 1.2 festgestellt und gem. DepV der Stufe DK0 zugeordnet wurde. Ein Wiedereinbau ist somit lediglich eingeschränkt mit behördlicher Zustimmung möglich.

Die vorgenommenen Untersuchungen stellen lediglich stichprobenartig die voraussichtlichen Verhältnisse im Planungsgebiet dar. Entsprechend der geltenden Maßgaben sind für die abfalltechnische Einstufung im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobungen durchzuführen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind daher, entsprechend der geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien im Zuge des Aushubs gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und / oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind.

Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Roth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Vor Ausführung der Bohrungen bzw. Sondierungen erfolgte durch die Süddeutsche Kampfmittelräumung eine Magnetfeldkartierung zur Kampfmittelfreigabe der einzelnen Aufschlusspunkte. Hierbei mussten Aufschlüsse aufgrund von Auffälligkeiten kleinräumig versetzt werden. Konkrete Kampfmittelfunde liegen aber nicht vor. Grundsätzlich gilt, dass vor Eingriffen in das Erdreich eine Kampfmittelsondierung erforderlich ist.

13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) geltenden Randabstände einhalten.

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Dabei sind Stein- und Kiesgärten unzulässig. Keine Anwendung findet diese Festsetzung auf notwendige Sockelstreifen um Gebäude welche im Sinne des Spritzschutzes als Kiesflächen ausgebildet werden. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen. Für die Bepflanzung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume. Grünflächen innerhalb der gewerblichen Nutzflächen sind vorrangig als nährstoffarme Magerwiesen mit teilweisem Sandmagerrasencharakter zu entwickeln. Diese sind einfach zu pflegen und bilden im örtlichen Naturraum eine zwischenzeitlich kaum noch vorhandenes Biotopolelement deren Förderung auch für die Artenvielfalt von großer Bedeutung ist. Die Gras- und Krautbestände sind durch eine jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts ab Ende August eines Jahres zu erhalten. Das Mulchen der Flächen in jeder Art ist nicht zulässig.

Es werden Mindestqualitäten für die Bepflanzungen im Planungsgebiet festgesetzt. Diese sind der Satzung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Den Unterlagen zum Bebauungsplan ist als Anlage eine Vorschlagsliste für geeignete Planzarten beigelegt. Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bauausführung durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bäume als zu erhalten gekennzeichnet. Zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Bauausführung sind Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen um den Erhalt der gekennzeichneten Bäume zu gewährleisten. Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und während der ganzen Bauphase aufrecht zu erhalten. Im Übrigen sind Eingriffe in den Baumbestand auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gem. RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber mind. 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gem. RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- Herstellung von Versorgungstrassen
Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B. Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.
- Baumpflegemaßnahmen
Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Für die notwendigen Rückhaltevolumen wird eine naturnahe Gestaltung der Erdbecken empfohlen, soweit anderweitige Vorgaben dem nicht widersprechen. Soweit eine Abdichtung erforderlich ist, hat diese bevorzugt als naturnahe Abdichtung wie Lehm-, Tonabdichtungen oder Bentonitbahnen zu erfolgen.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt. So ist der anstehende und wieder verwendbare Oberboden getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist der mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee etc.) anzusäen oder abzudecken, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu erachten ist.

14. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Hinblick auf

die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Verkehrsflächen und des Lagerplatzes für Erdaushub gekennzeichnet und ist teilweise bereits versiegelt. In den Randbereichen bestehend Grünstreifen als Abstandsflächen zu den angrenzenden öffentlichen Geh- und Radwegen. Durch die Planung wird eine höhere Flächenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem Versiegelungsgrad 80%, ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Somit ist insgesamt von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die bereits vorhandenen Nutzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Es sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, die den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser vermeiden. Insgesamt wird aufgrund der bereits vorhandenen Bestandssituation auch für die Planungen von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Bereits vorhandene Baumstrukturen, werden im Bestand erhalten und sind während Bauarbeiten zu schützen. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist als durch die bereits umgebende Bebauung bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung nicht zu erwarten. Die Bäume entlang der Gebietsgrenzen im Norden werden erhalten und können weiterhin positiv auf das Kleinklima wirken. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Durch das geplante Hochregallager wird zu einem gewissen Grad auf die vorhandenen Luftabflussrichtungen eingewirkt. Die Auswirkungen werden aber durch die Höhen-, Längen- und Breitenbeschränkung begrenzt. Kleinräumlich können zu einem gewissen Grad Veränderungen in den Luftstromrichtungen entstehen. Insgesamt sind aber im städtebaulichen Gesamtzusammenhang keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Luftstromrichtungen zu erwarten.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher als Verkehrsflächen des Vorhabenträgers und als Lagerflächen für Erdaushub genutzt. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen die Errichtung eines Hochregallagers mit entsprechenden Verkehrsflächen ermöglicht. Eine etwaige Beein-

trächtigung der umgebenden Gewerbestrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz tragen somit zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei. Die Flächen besitzen auch im Bestand keine Erholungsfunktion für den Menschen. Durch die Nachverdichtung brachliegender Flächen im Innenbereich kann somit die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Es ist somit in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld geprägt. Lokal bestimmen die bestehenden Verkehrsflächen des Vorhabenträgers und die Lagerflächen das Planungsgebiet. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung eines Hochregallagers ermöglicht. Dabei wird im Rahmen der Höhenentwicklung und Fassadengestaltung darauf hingewirkt, dass sich optisch so wenige Auswirkungen wie möglich auf das städtebauliche Umfeld ergeben. Die Fernwirkung des Hochregallagers wird durch die nahegelegene Waldfläche mit seiner Kulissenwirkung teilweise minimiert. So wird der Blick des Betrachters aus Norden überwiegend den Wald wahrnehmen. Aus südlicher Richtung ergibt sich die beschriebene Kulissenwirkung des Waldes, der sowohl östlich als auch westlich neben dem Hochregallager wahrnehmbar ist. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Mit den Planungen werden in den vergangenen Jahren als Lager und Verkehrsflächen genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Nachnutzung mit maßvoller Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

15. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurden im ersten Halbjahr örtliche Begehungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierfür wurde das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth beauftragt. Der Gutachter hat in diesem Zusammenhang das Vorkommen eines Zauneidechsenpaares im Planungsgebiet nachgewiesen.

Die folgenden Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG erforderlich oder können planungsunabhängig erforderlich werden:

- **V1:** Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
- **V2:** Die potenziellen Habitatbereiche der Zauneidechse müssen vor Beginn der Baumaßnahmen entweder im April oder im September/Oktober während der Aktivphase der Zauneidechsen durch Mahd und anschließendes Abfräßen/Abschieben der Bodenoberfläche für die Art als Lebensraum unattraktiv gemacht werden. Für den Oberbodenabtrag sollen nur kleine Maschinen (Kleinbagger etc.) eingesetzt werden, damit die Tiere während des Vorganges aus Ihren Verstecken fliehen können.
- **V3:** Der Abriss/Abbau der zwei Hallen sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September) erfolgen. Wenn die Beseitigung innerhalb der Brutzeit vorgesehen ist, müssen die Gebäude kurz vor dem geplanten Termin von einer vogelkundlichen Fachkraft auf mögliche aktuelle Bruten geprüft werden. Im Falle von aktuellen Bruten muss der Abriss/Abbau auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

Außerdem werden aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben:

- Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) wird durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

CEF1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust der Zauneidechse sind auf einer geeigneten Fläche im Nahbereich mit 300 m² Flächengröße Optimierungsmaßnahmen für die Art durchzuführen. In die Flächen sind für Zauneidechsen freundliche Strukturen einzubringen (z.B. Steinhaufen im Verbund mit Sand-schüttung, liegende Baumstämme/Stubben etc.). Als Maßnahmenflächen im Firmengelände wären z.B. der Bereich um das Rückhaltebecken sowie ein Streifen im Süden entlang des Radweges geeignet. Optimal wäre die Umsetzung am südexponierten Waldrand jenseits der Hofstetter Hauptstraße auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 217 und 217/1.

Die im Gutachten benannten notwendigen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die unter Sonstiges im Übrigen vermerkten Empfehlungen werden zur Beachtung in der Bauausführung angeraten.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie Grünordnungsmaßnahmen wirken sich positiv auf den Erhaltungszustand potenziell vorhandener Arten im Umfeld aus.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden und mögliche geplante Bauungen, sowie die Höhengichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind die im Planungsgebiet vorhandenen wesentlichen Baum- und Gehölzstrukturen dargestellt.

Im Rahmen der Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz wurde auf DIN-Normungen Bezug genommen. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Hilpoltstein, Marktstr. 1, 91161 Hilpoltstein, eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Bepflanzungen im Planungsgebiet
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bericht vom 06.09.2020, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Bericht Nr. B19756_SIS-01, vom 19.12.2019, erstellt durch rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH, Schwäbisch Hall
- Geotechnisches Gutachten, Projekt Nummer G07519/JS vom 17.05.2019 sowie die Ergänzung vom 17.07.2020, erstellt durch Baugrundinstitut Dr. Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng
- Stellungnahme zur Machbarkeit des BV unter Maßgabe der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse und der Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse, Dr. Blasy – Dr. Overland, Eching am Ammersee, Bericht Nr. ea-spotka-003.01/ha/hü vom 01.10.2019
- Verkehrszählung vom 03.03.2020, erstellt durch Geovista GmbH, Bayreuth

Aufgestellt: Heilsbronn, den 03.09.2020
Zuletzt geändert am

Hilpoltstein, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Hilpoltstein
Markus Mahl
Erster Bürgermeister