

**Stadt Hilpoltstein  
Landkreis Roth**

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

**„Hochregallager Firma Klingele“**

**1. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**Fassung vom 16.01.2025**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2 Verfahren	4
1.2.1 Beschlüsse	5
1.2.2 Vorplanungsphase	5
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
2.1 Planungsanlass	6
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	8
2.3 Planungserfordernis	8
2.4 Alternative Planungsstandorte und Planungsalternativen	9
<b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>9</b>
3.1 Überregionale Planungen	9
3.2 Übergeordnete Planungen	12
3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung	12
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	12
<b>4. Allgemeine Lage des Baugebietes, Bestandssituation im Planungsgebiet und zu beachtende Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
4.1 Allgemeines	13
4.2 Topografie	13
4.3 Verkehrserschließung	13
4.4 Ver- und Entsorgung	14
4.5 Denkmäler	14
4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	14
4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	15
4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastung	15
4.9 Oberflächennahe Geothermie	15
4.10 Immissionen	16
<b>5. Städtebauliche Konzeption, geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>16</b>
5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen	16
5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	17
5.3 Erschließungskosten	17
<b>6. Bebauung</b>	<b>17</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	20
6.3 Örtliche Bauvorschriften	21
6.4 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	23

<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
7.1	Erschließung und Verkehr	23
7.2	Entwässerung	27
7.3	Versorgung	30
7.4	Abfallentsorgung	30
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>35</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelbelastungen</b>	<b>40</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>41</b>
13.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	41
13.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	42
<b>14.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)</b>	<b>42</b>
<b>15.</b>	<b>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>44</b>
<b>16.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>45</b>
<b>17.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>45</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

### 1.2 Verfahren

Mit dem vorliegenden Verfahren soll der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 „Hochregallager Firma Klingele“ geändert werden. Der bestehende Bebauungsplan wurde im Oktober 2021 als Satzung beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte im November 2021. Aufgrund der veränderten geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen seit der Rechtskraft konnten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmten Bauungen des Geltungsbereichs nicht erfolgen. Die im Durchführungsvertrag bestimmten Fristen zur Umsetzung konnten aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden. Zudem zeigte sich, dass es aufgrund von Veränderungen in Logistikprozessen für das im Plangebiet angesiedelte Unternehmen bessere prozesstechnische bauliche Anordnungen gibt, als diese im damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde gelegt wurden.

Der Vorhabenträger hat sich daher an die Stadt Hilpoltstein mit der Bitte um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans gewendet. Hierüber wurde seitens der Stadt Hilpoltstein intensiv beraten und im Ergebnis dem Antrag auf eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes zugestimmt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll dem Unternehmen die Möglichkeit zur städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Unternehmens in Hilpoltstein gegeben werden. Mit dem Bebauungsplan kann gleichzeitig seitens der Stadt Hilpoltstein ordnend die städtebauliche Gesamtentwicklung sichergestellt werden und eine sorgsame Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen vorgenommen werden.

Intensiv beraten wurde über die Frage, ob die Änderung wiederum als vorhabenbezogene Änderung vorgenommen werden soll. Es zeigte sich, dass die dynamischen Prozesse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen die zeitliche Umsetzung der geplanten Entwicklungen unvorhersehbar beeinträchtigen können.

Gleichzeitig soll dem Unternehmen aber ein sinnvoller Rahmen für die Umsetzung seiner Entwicklungen gegeben werden, welcher sowohl den Fortbestand des Unternehmens vor Ort in Hilpoltstein und damit den Erhalt von wohnortnahen Arbeitsplätzen sichert und gleichzeitig auch eine verträgliche städtebauliche Gesamtentwicklung sicherstellt. Im Ergebnis der Beratungen wurde daher von einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Abstand genommen und die Änderung als angebotsorientierte kommunale Ordnung der städtebaulichen Gesamtentwicklung vorgenommen. Sie schafft den angemessenen städtebaulichen Rahmen und gewährleistet die Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens, ohne dieses mit zeitlichen Verpflichtungen zu belasten. Die Kostentragungen sowie weitere Vorgaben zu Umsetzungsdetails werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt, so dass der Stadt Hilpoltstein abseits der Verwaltungsaufwendungen für die Durchführung des Verfahrens keine Belastungen entstehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 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 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auch die weiteren in § 13a BauGB beschriebenen Rahmenbedingungen sind beachtet.

### **1.2.1 Beschlüsse**

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 19.09.2024 über den Änderungswunsch der Fa. Klingele beraten und mehrheitlich beschlossen diesem zu entsprechen, der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Hochregallager Firma Klingele“ wurde gefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen auch weiterhin gewerbliche Nutzflächen entwickelt werden. Mit der Änderung werden im Wesentlichen Änderungen am Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Flächen vorgenommen. Die Änderung wird nun als Angebotsplanung seitens der Stadt Hilpoltstein zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Gesamtentwicklung vorgenommen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung in den Tageszeitungen „Hilpoltsteiner Kurier“ und „Hilpoltsteiner Zeitung“ sowie als Aushang Stadt Hilpoltstein am xx.xx.2025.

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hilpoltstein am 16.01.2025 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. Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025.

Weitere Beschlüsse wurden bislang nicht gefasst.

### **1.2.2 Vorplanungsphase**

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im Eigentum des Gewerbetreibenden, welcher bereits die vorhabenbezogene Aufstellung des Ur-Bebauungsplans beantragt hatte. Wie bereits beschrieben, konnte das ursprüngliche Entwicklungskonzept aufgrund der geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag benannten Fristen umgesetzt werden. Zudem haben sich die innerbetrieblichen Abläufe und Logistikanforderungen des Betriebs verändert, welche eine Veränderung des ursprünglichen baulichen Entwicklungskonzeptes notwendig machten.

Der Vorhabenträger hat daher das innerbetriebliche Konzept überarbeitet. Hieraus ergab sich eine neue städtebauliche Anordnung der notwendigen Funktionsgebäude. Das überarbeitete Entwicklungskonzept wurde den Gremien der Stadt Hilpoltstein im Rahmen von Vorstellungen im Herbst 2024 vorab präsentiert und intensiv diskutiert.

Ziel des geänderten Konzeptes ist weiterhin die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen für die Errichtung eines Hochregallagers sowie Auslieferungsgebäudes für den bestehenden Betrieb des Vorhabenträgers. Abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan soll eine andere funktionstechnisch bedingte Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Hierfür ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes notwendig. Aufgrund der geplanten Änderung war zum Teil auch eine Anpassung der bereits erstellten Gutachten erforderlich. Im Rahmen der Vorplanungsphase wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie das Schallschutzgutachten entsprechend überarbeitet. Diese liegen bereits vor, die Ergebnisse daraus fließen in die Bauleitplanung entsprechend ein.

Im Rahmen der neuerlichen Vorplanungsphase wurden die sinnvollen innerbetrieblichen Abläufe untersucht und welche baulich-funktionalen Entwicklungen sich hieraus ableiten. Untersucht wurden hierbei auch die erforderlichen zeitlichen Entwicklungen, d.h. welche bauliche Entwicklung zu welchem Zeitpunkt benötigt wird.

Grundziel der neuerlichen Planungen war es weiterhin, die innerbetriebliche Abläufe so zu optimieren, dass die örtliche Lagerkapazitäten erhöht und die Versandmöglichkeiten verbessert werden, um Einschränkungen der Betriebsprozesse aufgrund fehlender Lagerkapazitäten zukünftig ausschließen zu können. Weiterhin soll mit der Betriebserweiterung auch auf die bisher notwendigen Shuttlefahrten zu Zwischenlagern an anderer Stelle in Hilpoltstein verzichtet werden.

Im Ergebnis der Vorplanungen zeigte sich, dass in einem ersten baulichen Schritt die Verbesserung der Versandmöglichkeiten für die hergestellten Produkte umgesetzt werden muss. Diese muss sich baulich an die bereits bestehenden linearen Produktionslinien anschließen. Anschließend daran sind dann die notwendigen Lagermöglichkeiten für hergestellte Produkte zu errichten, welche als Puffer für die Produktion und Überbrückung von versandfreien Zeiten in der Nacht dienen sollen. Somit war eine bauliche Neuordnung der Gebäudestrukturen gegenüber dem ursprüngliche Entwicklungskonzept unabdingbar.

Intensiv untersucht wurde hierbei die bauliche Ausdehnung des weiterhin benötigten Hochregallagers. Es zeigte sich, dass aus logistischen Gründen (Bedienungszeiten der einzelnen Lagergassen) eine Drehung der Grundausrichtung des Hochregallagers gegenüber dem ursprünglichen Konzept unabdingbar war. Hiermit rückt die bauliche Entwicklung des Hochregallagers näher an die Hofstettener Hauptstraße heran. Dieser Sachverhalt wurde intensiv untersucht und im Ergebnis aber noch als verträglich angesehen. Die Gremien der Stadt haben sich in der Vorplanungsphase ebenfalls intensiv mit diesem Sachverhalt auseinandergesetzt und mehrheitlich im Ergebnis den dargelegten Gründen für eine Drehung der Hochregallagerausrichtung zugestimmt. Alternativen in Fortführung der Ausrichtung parallel des „Gredradweges“ konnten aufgrund der innerbetrieblichen Anforderungen nicht realisiert werden. Die seitens des Vorhabenträgers zugesagten Kompromisse bzgl. der Fassadengestaltung zur Minimierung der Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld haben im Ergebnis der Mehrheit des Stadtrates eine Zustimmung ermöglicht.

Die städtebauliche Verträglichkeit ist hinreichend gegeben. Da die Gesamthöhenentwicklung im Bereich des Hochregallagers gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht verändert wird ergeben sich hinsichtlich der Gesamtentwicklung für das städtebauliche Umfeld und die Altstadt von Hilpoltstein keine wesentlich anderen Auswirkungen als diese bereits mit dem ursprünglichen Planungsrecht zu erwarten gewesen wären. Das Heranrücken des Hochregallagers an die Hofstettener Hauptstraße verändert dort zwar lokal das Ortsbild, die Auswirkungen sind aber aufgrund der umfangreichen Waldflächen nördlich des Plangebietes sowie weiteren gewerblichen Nutzungen im Umfeld noch als vertretbar zu erachten.

## **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. Bereits im Herbst 2021 wurde für das grundsätzliche Vorhaben ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, musste aufgrund veränderter innerbetrieblicher Anforderungen, das Logistikkonzept für die Betriebserweiterung verändert und hierbei insbesondere die Anordnung von Versandgebäude sowie Hochregallager getauscht werden. Diese zwingend erforderliche Anpassung der Betriebsabläufe macht eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich, für welche der Vorhabenträger einen entsprechenden Antrag an die Stadt Hilpoltstein gestellt hat.

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. Aktuell müssen weiterhin 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. Weitergehende Optimierungen der bestehenden Strukturen hinsichtlich der Schaffung von dringend benötigten Lagerflächen sind nicht mehr möglich. Am vorhandenen 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 auch weiterhin notwendig, um den Betriebsstandort sowie den Erfolg des Unternehmens zu sichern.

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind aktuell als gewerbliche Nutzflächen mit einem entsprechenden Bebauungsplan städtebaulich geregelt. Das vorhabenbezogene Baurecht für das Planungsgebiet wurde bisher aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen noch nicht umgesetzt. Die im Durchführungsvertrag bestimmten Fristen sind im Wesentlichen bereits abgelaufen. Eine Fristverlängerung wurde bisher nicht beantragt. Ursächlich hierfür waren die seitens des Vorhabenträgers nochmals durchgeführten Neuplanungen der innerbetrieblichen Abläufe und der damit einhergehenden Veränderungen der baulichen Anordnung notwendiger Funktionsgebäude. Im Ergebnis zeigte sich, dass die geplante Gebäudestellung und damit das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Vorhabenträgers genügt.

Das Planungsrecht sieht bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Falle der Überschreitung der vereinbarten Durchführungsfristen die Rücknahme des Planungsrechtes vor. Hiervon hat die Stadt Hilpoltstein aber aufgrund der seitens des Vorhabenträgers dargelegten neu strukturierten Entwicklungsabsichten Abstand genommen. Vielmehr soll die städtebauliche geordnete Weiterentwicklung des Betriebsstandortes auf Basis des neu vorlegten Entwicklungskonzepts im Rahmen einer Änderung des Planungsrechtes ermöglicht werden. Die Änderung wird als „Angebotsplanung“ seitens der Stadt Hilpoltstein vorgenommen und somit gegenüber den Durchführungsfristen des bisherigen Durchführungsvertrages entfristet. Dies ist vertretbar und angemessen, um dem Unternehmen die sinnvolle Möglichkeit zur Umsetzung unter Beachtung der wirtschaftlichen Gesamtrahmenbedingungen zu ermöglichen.

Die im bisherigen Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen sollen unter Beachtung des neuen Gesamtentwicklungskonzeptes sowie unter Verzicht auf die bisherigen Durchführungsfristen in einem städtebaulichen Vertrag fortgeschrieben werden.

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 der Durchführung des Änderungsverfahrens als Angebotsbebauungsplan zugestimmt.

Mit der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ergeben neben den notwendigen Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Flächen auch weitere Anpassungserfordernisse hinsichtlich des geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichs, des Schallschutzes sowie der Entwässerung.

Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanrechtes sowie den dargelegten Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers ergeben sich auch weiterhin die Anforderungen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet. Der Bebauungsplan mit den hierdurch bestimmten städtebaulichen Rahmenbedingungen stellt hierfür auch weiterhin das geeignete städtebauliche Mittel dar.

Hiermit können auch weiterhin die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung und darüber hinaus die Umweltbelange, der Umgang mit dem Oberflächenwasser und der geordneten Verkehrserschließung sinnvoll beachtet werden. 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 auch weiterhin 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 die Errichtung eines Versandgebäudes sowie eines Hochregallagers 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 16.01.2025.

Hierbei war zu prüfen, ob die seitens des Vorhabenträgers dargelegten Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans aus städtebaulicher Sicht gegeben sind und somit die Notwendigkeit für die städtebaulich ordnende Funktion im Rahmen der Änderung 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 durch eine Änderung des bereits bestehenden qualifizierten Bebauungsplans die verträgliche Weiterentwicklung des Gewerbestandortes sichergestellt 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 des Vorhabenträgers und ermöglicht hier den Erhalt und die Weiterentwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen.

Im Rahmen des förmlichen Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan 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 wirklichen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Mit den geplanten zukünftigen Nutzungen auf den zur Überplanung vorgesehenen Flächen wird somit dem baurechtlichen Entwicklungsgebot entsprochen. 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.

Die Prüfung von alternativen Planungsstandorten sowie von Planungsalternativen ist im Rahmen des Ursprungsbebauungsplan von 2021 intensiv erfolgt. Mit der vorliegenden Planung soll eine Änderung an überbaubaren Flächen sowie weiteren Maßgaben erfolgen, um den innerbetrieblichen Anforderungen besser Rechnung zu tragen und Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten. Aufgrund dieses Sachverhalts wird von einer weitergehenden erneuten Prüfung der Standortalternativen für das vorliegende Verfahren abgesehen.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Überregionale Planungen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie die Maßgaben des Regionalplans (RP) anzupassen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind durch die geplante Änderung des Planungsrechtes nicht zu erwarten.

Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

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 weiterzuentwickeln.“

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 2023 1.2.1).

Die Stadt Hilpoltstein wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Roth als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i. V. m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

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) „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten 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 vorrangig genutzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, 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 auch weiterhin 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, Feuchtbiootope 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 Versandgebäudes entsprechen dieser Darstellung. Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein  
Grau = Gewerbeflächen  
Rot umrandet: Planungsgebiet

© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Stadt Hilpoltstein

### 3.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

Die Änderung des Bebauungsplans 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, um der notwendigen Abwägung der Umweltbelange für die Planung angemessen Rechnung zu tragen.

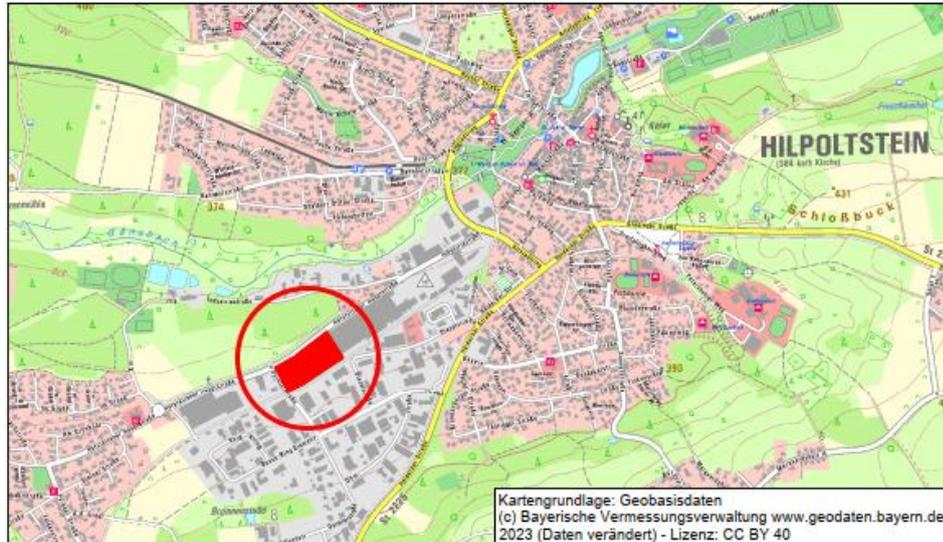
### 3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

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. Die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich eines Kompensationsbedarfs wurden unabhängig hiervon gesondert erfasst, bewertet und sich hieraus ergebende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

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

### 4.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten von Hilpoltstein.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes; Grundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans 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, jeweils Gemarkung Hofstetten. 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 Topografie

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 auf der Nordseite ein 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](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 19.12.2024) 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 Behnmen 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 des Landschaftsschutzgebietes „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 potenziell 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 Bodengutachtens 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 Karbonatknuauern 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. Vereinzelt 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.

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 Wasserwirtschaftsamt 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 Erdwärmearanlagen 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.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohnhäuser.

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

### **5.1 Städtebauliche Konzeption und Nutzungen**

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet – wie bereits im dem Ur-Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplans - ein Hochregallager sowie ein Auslieferungs- (Versand)gebäude sowie die notwendigen Verkehrsflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu realisieren. Die Anordnung der Funktionen wurden aufgrund der Neuplanung der innerbetrieblichen Abläufe neu strukturiert, so dass eine Änderung und Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplans notwendig sind.

Die geplanten Nutzungen entsprechen den üblicherweise in einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Aufgrund notwendiger Festsetzungen zum Immissionsschutz wird im Weiteren ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung entwickelt sich aus der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein.

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

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>2,1 ha</b>
Gewerbliche Nutzflächen	ca.	2,1 ha
davon Flächen mit Pflanzgebot	ca.	0,12 ha
davon Baufenster	ca.	1,08 ha

## 5.3 Erschließungskosten

Die Kostentragung der zu erwartenden Erschließungskosten wurde bereits im Durchführungsvertrag zum vorausgegangenem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Regelungen werden in den neu zu fassenden städtebaulichen Vertrag übernommen und unter Beachtung der geänderten Planungen fortgeschrieben.

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 gründenorientierte Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

### 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 im Ur-Bebauungsplan bereits getroffene allgemeine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird dementsprechend fortgeschrieben.

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 und geeignet zu erachten.

Aus städtebaulichen Gründen war es darüber hinaus angezeigt, 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 Immissionschutzanspruch nicht übergebürlich 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.

Im Bereich des Teilbaufensters eGE1 wurde eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Während im Teilbereich eGE1a die allgemeinen Zulässigkeiten gelten, wurde im Teilbereich eGE1b die Zulässigkeit auf Gebäudeanbauten in Form von Vordächern, Andockschleusen und ähnlichem beschränkt. Diese Einschränkung ist notwendig, um ausreichend Verkehrsflächen für die Abwicklung der Verkehrsbewegungen auf dem Privatgrundstück freizuhalten. Gleichzeitig sichert die Festsetzung hier aber auch die angemessene Nutzung in Kombination mit dem Hauptbaufeld eGE1a und eGE2.

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 Baumassenzahl (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 vorliegenden 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 § 19 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 Alternativenprüfung des Ursprungsbebauungsplans und den hierbei getroffenen Abwägungen und der im vorangegangenen Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Höhenentwicklung. Hiermit ist eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes unter Beachtung des Umfeldes, des Ortsbildes und des angrenzenden Waldes gewährleistet.

An das bestehende Produktionsgebäude soll längs der Auslieferungsbau angebaut werden. Daran soll im Weiteren das geplante Hochregallager quergestellt werden. 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 Festsetzung der zulässigen Höhe erfolgt hierbei bzgl. der Höhenentwicklung des geplanten Hochregallagers unter Beibehaltung der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplans. 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.

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.

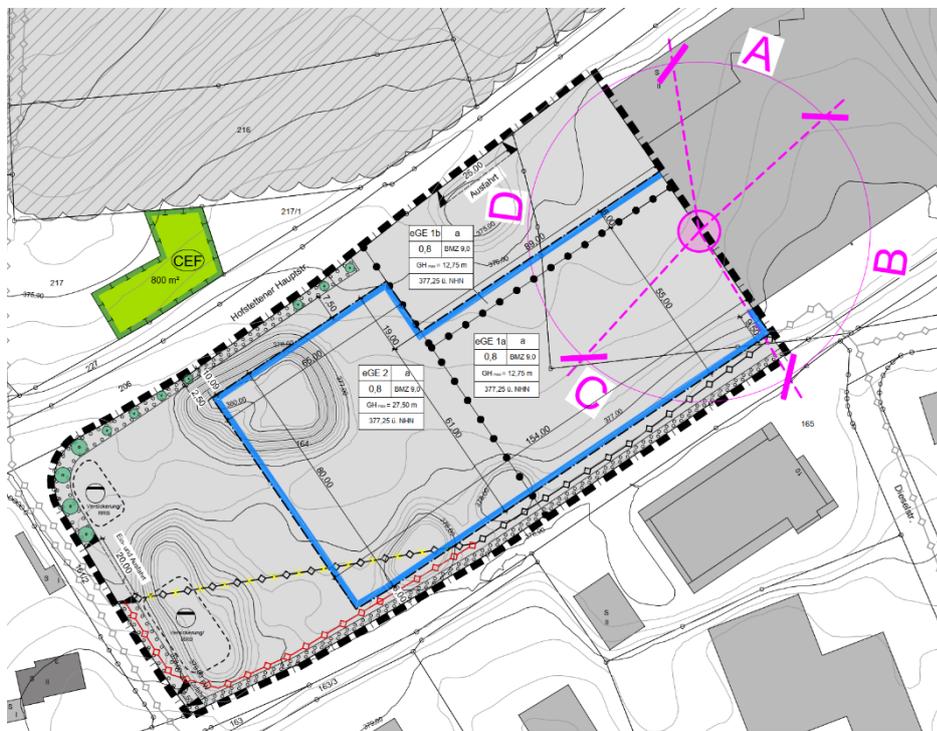
Für den Bereich des geplanten Versandgebäudes wird im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans eine max. Gebäudehöhe von 12,75 m festgesetzt. In diesem Bereich wird die zulässige Gesamthöhe gegenüber dem Ur-Bebauungsplan um 2,75 m erhöht. Dies ist notwendig, um den sich aus den

veränderten innerbetrieblichen Abläufen ergebenden Funktionsanforderungen an die Gebäude sowie Maßnahmen zur Energieeffizienz der Gebäude gerecht zu werden. Die zusätzliche Höhenentwicklung wurde im Vorfeld der Planungen intensiv geprüft und als vertretbar für das städtebauliche Umfeld eingestuft.

Die zulässige Höhenentwicklungen werden hierbei als maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich dabei wie bereits im Ur-Bebauungsplan für 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.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte wurden Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), Status 170, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen. Der Ur-Bebauungsplan hat hierzu bereits eine absolute Bezugshöhe festgesetzt. Diese Bezugshöhe wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen und weitergeführt. Somit bleibt die Gesamthöhenentwicklung wie im Ur-Bebauungsplan grundsätzlich gewahrt.



D.h. ausgehend von der NHN-Bezugshöhe von 377,25 m ü. NN darf die max. zulässige Gebäudehöhe von 27,50 m bzw. 12,75 nicht überschritten werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Gelände im Planungsgebiet leicht nach Norden hin abfällt. Hieraus sich auf der Nordseite ggf. leicht größere Gesamthöhen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange aber als städtebaulich im Gesamtkontext vertretbar zu erachten.

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 dabei 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. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Baugrenzen unter Beachtung der vorgelegten geänderten baulichen

Anordnung der geplanten Funktionen neu geregelt. 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 ein Abstand von ca. 10,00 m zu den äußeren Planungsgebietsgrenzen festgesetzt. Im nordöstlichen Teil ist die Baugrenze um ca. 30,0 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 nach Südwesten anschließt.

Im Osten schließt die Bebauung an der Gebietsgrenze an die Bestandsstrukturen an, so dass hier keine weitere Baugrenze erforderlich ist. Hiermit wird die bauliche sowie technisch-funktionale Anschluss an die bestehenden Betriebsstrukturen ermöglicht.

Um im Süden die bestehende Abwasserleitung so weit wie möglich von jeglicher Überbauung freigehalten wird, wird hier die Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m bis 8,0 m zur Gebietsgrenze gewählt. Hiermit wird auch ein guter Abstand zum südlich verlaufenden Gredradweg gewährleistet. Die Baugrenze im Westen ist um ca. 57,0 m von der Planungsgebietsgrenze entfernt. Hierdurch wird sichergestellt, dass für den Lieferverkehr ausreichend Stauraum und Verkehrsfläche zur Verfügung steht. Die Baugrenze wurde hier gegenüber dem Ur-Bebauungsplan ebenfalls deutlich zurückgenommen, um die Entwicklung der Baustrukturen entsprechend städtebaulich angemessen zu steuern und insbesondere übermäßige Baumassenenwicklung in der Längsausdehnung zu vermeiden.

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 Flächen mit Pflanzgebot grundsätzlich nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden dürfen. Diese Bereiche dienen der Eingrünung der beplanten Flächen und sind verpflichtend als Grünflächen zu entwickeln.

Für den Geltungsbereich wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wiederum eine abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Da die Länge des Baufensters gegenüber den ursprünglichen Maßgaben des Ur-Bebauungsplan reduziert wurde, wurde die max. zulässige Länge der baulichen Anlagen auf die Ausdehnung des Baufensters festgelegt. Die städtebaulich geordnete Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet bleibt hiermit angemessen gewahrt.

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden auch weiterhin Maßgaben zur geordneten Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie getroffen.

Demnach sind Solaranlagen auf den Dachflächen grundsätzlich zulässig. Im Bereich des Teilbaufensters eGE2 sind entsprechende Anlagen auf den Dachflächen flächenbündig in der Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Im Bereich des Teilbaufensters eGE1 sind entsprechende Anlagen nur zulässig, wenn diese flächenbündig in die Dachfläche integriert sind, oder die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Da entsprechende Gebäude für gewerbliche Nutzungen im Regelfall mit Flachdach errichtet werden, wurden zusätzliche Vorgaben zur verträglichen Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Diese sind in geneigter und aufgeständerter Bauweise zulässig, wenn diese eine max. Höhe von 2,0 m über die Dachhaut besitzen und diese so errichtet werden, dass ein Mindestabstand von 1,0 x der Höhe des die Attika des Gebäudes übersteigenden Teils der Höhe der PV-Anlage zum Dachrand der baulichen Anlage eingehalten ist. Dieser Mindestabstand soll gewährleisten, dass entsprechende Anlagen so zurückversetzt sind, dass diese nicht als Teil der Gesamthöhe des Gebäudes wahrgenommen werden und die städtebaulich wirksame Gesamthöhe nicht vergrößern. Werden die Gebäude ohne erkennbare Attika ausgebildet, gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als maßgeblicher Bezugspunkt. Als Gebäude mit Flachdach werden Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° Dachneigung verstanden.

Im Teilbereich eGE1 darf dabei die max. zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Diese individuelle Festsetzung ist notwendig, um Beeinträchtigungen des Umfeldes weitestgehend auszuschließen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen. Die zulässige Höhe von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird dabei von der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes bis zur Oberkante „First“ des Moduls gemessen.

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. Im städtebaulichen Vertrag werden weitergehende Konkretisierungen festgelegt.

Weiterhin werden aus artenschutzrechtlichen Gründen Maßgaben über die Errichtung von Einfriedungen getroffen. 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. Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen regelt sich nach den Vorgaben der BayBO. Entsprechend der Novellierung der BayBO zum 01.01.2025 sind örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen nicht mehr möglich.

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 m<sup>2</sup>
- eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m<sup>2</sup> 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) ausgeführt 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.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Verwendung von Bewegungsmeldern insbesondere während der Nacht wird empfohlen. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

### **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

#### **7.1 Erschließung und Verkehr**

##### Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist von außen bereits über die Hofstettener Hauptstraße und eine dortige Zufahrt erschlossen. Auf der Westseite grenzt zudem die Daimlerstraße an. Von dort besteht über die Siemensstraße Anschluss an die Staatsstraße 2225 und im weiteren Umfeld an die Bundesautobahnen A9. Die äußere Erschließung ist damit grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Das im Rahmen des Ur-Bebauungsplans vorgesehene Erschließungskonzept sah grundsätzlich eine Neuordnung des Zu- und Abfahrtsverkehrs vor. Hierzu sollte eine Zufahrt an der Daimlerstraße erstellt werden, über welche der Schwerlastverkehr abgewickelt werden soll. Der Leichtverkehr bis zu 7,5 to Gewicht sollte über die bestehende Zufahrt an der Hofstettener Hauptstraße abgewickelt werden.

Im Rahmen der nun erfolgten Überarbeitung der innerbetrieblichen Abläufe wurde auch das geplante Erschließungskonzept überarbeitet. Die Verkehrserschließung soll nun als Ringerschließung mit Zufahrt von der Daimlerstraße sowie Ausfahrt über die Hofstettener Hauptstraße in Richtung Daimlerstraße umgesetzt werden. Hiermit soll auch weiterhin auf eine geringstmögliche Belastung der umgebenden Siedlungsstrukturen hingewirkt werden. Die Siedlungsbereiche im Nordosten des Planungsgebiets sowie der Verkehr auf dem Altstadtring sollen durch diese äußere Verkehrsabwicklung 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.

Die Hofstettener Hauptstraße besitzt eine Breite von 6,25 – 6,40 m. Somit kann auch hier von einer guten Leistungsfähigkeit des Straßenquerschnittes ausgegangen werden. Die zu erwartenden Verkehrsmengen können von allen Straßen im Umfeld gut aufgenommen und abgewickelt werden. Hierzu wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans ein Verkehrsgutachten erstellt, welches auf Basis einer Verkehrszählung sowie Angaben zum zwischenzeitlich errichteten Einkaufsmarkt sowie den Verkehrsmengen des Plangebietes die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen als auch des Knotenpunktes Daimlerstraße / Hofstettener Hauptstraße untersucht hat. Es zeigte sich im dortigen Gutachten, dass die Verkehrsbelastungen verkehrssicher über die bestehenden Straßen abgewickelt werden können.

In der Bestandssituation einschließlich der bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen aus dem Plangebiet zeigte sich am Knotenpunkt Daimlerstraße / Hofstettener Hauptstraße in der Morgenspitze eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe „A“ gem. den Bewertungskriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Die Wartezeiten liegen < 6 Sekunden. Die Qualitätsstufe „A“ wird gem. HBS wie folgt beschrieben: „Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering“. Geprüft wurde auch die Nachmittagspitze am Knotenpunkt. Auch hier wurde eine Qualitätsstufe „A“ ermittelt. Somit kann in der Bestandssituation insgesamt von einer guten Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ausgegangen werden.

Im Weiteren wurde anschließend für einen Prognosehorizont im Jahr 2035 die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung als auch der zu erwartenden Verkehrsmengen aus den Planungen untersucht. Die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen aus den vorliegenden Planungen sind als gering einzustufen und können gut von den bestehenden Straßen aufgenommen werden. Der bestehende Knotenpunkt Daimlerstraße / Hofstettener Hauptstraße besitzt, wie im Verkehrsgutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan ausgeführt, ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nur unwesentlich.

Zu Prüfen war nun, welche Auswirkungen sich aus dem nun geplanten veränderten Erschließungskonzept mit Zufahrt über die Daimlerstraße sowie Abfahrt über die Hofstettener Hauptstraße in Richtung Daimlerstraße auf den bestehenden Knotenpunkt ergeben und inwieweit hieraus die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes beeinflusst wird.

Aus dem geplanten Hochregallager ist gem. den Informationen des Vorhabenträgers auch weiterhin nicht mit einer wesentlichen Steigerung der Verkehrsbewegungen im städtebaulichen Umfeld zu rechnen. Die geplanten Baumaßnahmen dienen vielmehr auch weiterhin der Neustrukturierung der internen Prozesse. Durch das geplante Hochregallager kann auf die aktuell erforderlichen Shuttle - LKW Verkehr verzichtet werden. Diese sind in der 2020 durchgeführten Verkehrszählung des Ur-Bebauungsplans aber noch erhalten. Die Anzahl der Auslieferverkehre zu den Endkunden des Vorhabenträgers werden nach bisherigem Kenntnisstand durch die geplanten Baumaßnahmen 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 Vormittag 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. Durch das nun vorgesehene Ringerschließungskonzept mit Ausfahrt über die Hofstettener Hauptstraße in Richtung Daimlerstraße ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen am Knotenpunkt, da bereits im Bestand diese Verkehrsbeziehung von der bestehenden Zufahrt des bisher genutzten Betriebsgeländes aus so abgewickelt wurden. Die Abbiegevorgänge der LKW sind bereits in der Verkehrszählung repräsentativ miterfasst.

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. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde im Zuge des Verkehrsgutachtens des Ur-Bebauungsplans eine weitere Steigerung der Verkehrsmengen aus dem Versandgebäude in den Betrachtungen bereits eingespeist. Diese Steigerung wurde mit 25 % angenommen und zeigte weiterhin eine gute Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes. Mehr als unwesentlichen Auswirkungen wurden auch hier nicht erwartet. Da, wie bereits ausgeführt, sich durch die nun veränderten Anordnungen der baulichen Anlagen keine wesentlichen Veränderungen an den im Verkehrsgutachten des Ur-Bebauungsplans zu Grunde gelegten Verkehrsmengen ergeben, kann auf weitergehende neue Untersuchungen und Betrachtungen verzichtet werden. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sowie betreffende Straße ist umfassend gewährleistet.

Die geplante neue Einfahrt an der Daimlerstraße kann aus planerischer Sicht mit den geplanten 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 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 / Gredl-Radweg 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.

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. Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so bestimmt, dass sowohl im Süden, Westen und Norden ausreichend befahrbare Bereiche für innerbetriebliche Verkehre verbleiben und die angrenzenden öffentlichen Straßen im Westen und Norden nicht durch innerbetriebliche Verkehrsabwicklungen beeinflusst werden.

#### 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 seitens des Vorhabenträgers geplanten Nutzungen ist zunächst nicht mit wesentlichen 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 konkret geplanten Nutzungen eine von der allgemeinen Stellplatzanzahl für Gewerbebetriebe 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 es 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.

Für alle weiteren Nutzungen hat die Ermittlung des Stellplatzbedarfes entsprechend der Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in aktueller Fassung zu erfolgen. Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten, zulässig. Eine Nutzung der Flächen mit Pflanzgeboten für Stellplätze war auszuschließen, da diese Flächen für die Randeingrünung des Plangebietes zwingend erforderlich sind.

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, Schotterrasen) zu erstellen. Diese Regelung ist nicht auf Fahrbahnen anzuwenden. Aufgrund der zu erwartenden Belastungen kann eine versickerungsfähige Ausführung auch bei LKW-Stellplätzen nicht hinreichend sicher langfristig gewährleistet werden. Daher wurde die Verpflichtung auf PKW-Stellplätze mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen 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 ein Radverkehrskonzept zusammen mit den Bürgern von Hilpoltstein erstellt. Die angedachten Maßnahmen im Bereich der Daimlerstraße sind die Beseitigung der Sperrbarken auf dem Radweg und die Schaffung einer Radwegverbindung zur Hofstettener Hauptstraße. Die Maßnahmenvorschläge sind unabhängig von der vorliegenden Planung zu erachten 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. Anschlüsse des Gewerbebetriebes bestehen weiter östlich im Bereich der Bestandsgebäude.

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.

Mit den Planungen kommt es zu einem baulichen Konflikt zwischen den geplanten Nutzungen sowie dem bestehenden Mischwasserkanal der Stadt Hilpoltstein. Es 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 Umsetzung der geplanten Gebäude mit der Stadt Hilpoltstein einvernehmlich abgestimmt. Regelungen hierzu wurden bereits im Durchführungsvertrag zum Ur-Bebauungsplan vorgesehen und im Rahmen des nun zu schließenden städtebaulichen Vertrages fortgeschrieben. Die Maßnahmen werden erst nach Freigabe durch die Stadt Hilpoltstein durchgeführt und von dieser begleitet. Die Kostentragung der Umverlegung wird entsprechend des Verursacherprinzips im städtebaulichen Vertrag 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 Hausanschlusschacht 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 in den Randbereichen im Norden, Westen und Süden versickert und so direkt dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen werden. Das Niederschlagswasser kann somit dort auch zur Bewässerung der dortigen Bepflanzungen genutzt werden. Ggf. werden im Sinne von Baumrigolen Speicherbereiche für das Niederschlagswasser ausgebildet.

Das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen soll aller Voraussicht nach ebenfalls örtlich versickert werden. Hierzu soll nach aktuellem Planungsstand am Westrand entsprechende offene Versickerungsanlagen 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 Versickerungsanlagen eingespeist. Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone wird, wenn möglich, auch hier bevorzugt ausgeführt.

Mit den Planungen erfolgt eine Überplanung der bereits bestehenden offenen Versickerungsanlage der Bestandsnutzungen. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen durch eine technischen Versickerungsanlage in Form einer unterirdischen Rigolenversickerungsanlage ersetzt. Diese Maßnahmen ist zwingend notwendig, da der Bereich als Bewegungsflächen für die LKW-Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände erforderlich ist. Der Versickerungsanlagen wird, soweit notwendig, ebenfalls eine Reinigung nach aktueller Normung vorgeschaltet und die Anlage überfahrbar für Schwerlastverkehr ausgebildet.

Die weitere Detailplanung der Entwässerungsanlage erfolgt in der nachfolgenden Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

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 einbezogen.

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.

Die Einhaltung der NWFreiV i.V.m. TRENGW muss im Rahmen der Entwässerungsplanung durch den entsprechenden Planer bestätigt werden.

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 Versorgungsstrassen 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, schon allein wegen der Nähe zur historischen Altstadt von Hilpoltstein, kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich muss daher bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Gesondert geprüft wurden mögliche Auswirkungen der geplanten hohen Baustrukturen auf die Baudenkmalstrukturen der Altstadt von Hilpoltstein. Erhebliche negative Auswirkungen werden hier nach sorgsamer Würdigung aufgrund der relativ großen Entfernung nicht erwartet.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth, Weinbergweg 1, 91154 Roth, Tel. 09171/ 81-0 oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0, mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

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 23.12.2024**

#### *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.

Gemäß dem Baugrundgutachten sind voraussichtlich aufwendige und tiefe Gründungsmaßnahmen notwendig. Diese binden u.U. in das Grundwasser ein und können aufgrund der Länge auch die Grundwasserströmung kleinräumig beeinflussen. Im Rahmen der weiteren Planung sind hierzu Abstimmungen mit dem WWA Nürnberg und dem Landratsamt Roth notwendig. Auch eine Beweissicherung ist bei benachbarten Gebäuden empfehlenswert.

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 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Bei der zulässigen Versiegelung von 80% der überbaubaren Grundfläche ist der Nachweis im Regelfall 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 entgegenzuwirken. 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 Sicherheitstreppehaus vorzusehen und baulich zu errichten.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass entsprechende Aufenthaltsräume entstehen. Die bekannten Informationen zur Ausführung von Hochregallager sehen im Regelfall keine Begehbarkeit oder Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschosses vor. Dies ergibt sich aus der zumeist automatisierten oder halbautomatisierten 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 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 Stunden anzunehmen. Seitens des Betreibers des örtlichen Trinkwassernetzes wurde der notwendige Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/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 in diesem Fall 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 geplante Zu-/Abfahrt von der Daimlerstraße und der Hofstettener Hauptstraße aus für die Rettungskräfte erreichbar. Beide Zufahrten werden ausreichend breit dimensioniert und entsprechend des im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen zu erstellenden Brandschutzkonzeptes mit Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr ausgestattet. Weiterhin wird an der Daimlerstraße parallel des Südrandes des Plangebietes eine weitere Feuerwehrezufahrt geschaffen, über welche auch die Südseite des Plangebietes erreicht werden kann. Über diese Feuerwehrezufahrt ist auch eine Durchfahrt nach Osten zum Bestandsgelände möglich, wodurch eine gute Erreichbarkeit des Plangebietes gewährleistet ist.

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 konkreten benannten Vorhaben soll insbesondere 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 geeignete 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, bewertet 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 in dem nordöstlich angrenzenden bestehenden 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. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

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 im Regelfall 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 für die sich aus den Änderungen ergebenden neuen baulichen Strukturen wurde ein entsprechendes Fachgutachten beauftragt, welches in die Abwägungen der unterschiedlichen Belange und der notwendigen Festsetzungen mit eingeflossen ist. Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Zuge der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans bereits eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planungen festgestellt wurde.

Für die Bewertung der sich aus den veränderten Bebauungen ergebenden neuen Rahmenbedingungen in der Schallausbreitung und Immissionsverträglichkeit wurde durch die rw bauphysik ingenieurgesellschaft

mbH & Co.KG ein neues Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Berichts Nr. B24571\_SIS\_02 vom 18.12.2024 fließen hier in die Abwägung der Immissionschutzbelange und daraus resultierende Festsetzungen 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 insbesondere im Zeitraum Nacht (d.h. von 22.00 Uhr – 06.00 Uhr) aufgrund der gegenüber dem Ur-Bebauungsplan veränderten Anordnungen der baulichen Strukturen Maßnahmen zum Schutz der umgebenden maßgeblichen Immissionsorte mit schutzbedürftigen Nutzungen notwendig sind.

Für das Plangebiet war daher eine Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 vor- und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Regeln die zulässigen Emissionen in den jeweiligen Tag- und Nachtzeiträumen, um die Immissionsverträglichkeit für das Umfeld sicherzustellen. Die zulässigen Kontingente wurden dabei entsprechend der Teilung des Planungsgebietes im Bebauungsplan in zwei Teilflächen analog zu diesen zeichnerisch festgesetzten Teilflächen bestimmt.

Dementsprechend wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes nur Betriebe zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent	
		LEK [db(A)/m <sup>2</sup> ]	in dB(A)
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
eGE1a und eGE1b (addierte Teilflächen)	ca. 9.250 m <sup>2</sup>	≤ 68	≤ 53
eGE2	ca. 6.400 m <sup>2</sup>	≤ 64	≤ 49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Mit den festgesetzten Kontingenten ist tags ein weitestgehend uneingeschränkter Betrieb möglich. Im Nachtzeitraum ergibt sich durch die zwingend einzuhaltenden Emissionskontingente ggf. im Bereich eGE1 eine Einschränkung der Freiflächennutzung. Im Teilbereich eGE2 ist eine Freiflächennutzung voraussichtlich nicht möglich. Nachtnutzungen müssen in geschlossenen baulichen Anlagen verrichtet werden. Für die Haustechnik werden hier voraussichtlich Lärminderungsmaßnahmen notwendig. Die Einschränkungen in der Nutzbarkeit im Nachtzeitraum sind nach sorgsamer Abwägung als vertretbar zu erachten und beeinträchtigen die Nutzbarkeit des Plangebietes nur unwesentlich.

Die Emissionskontingentierung an sich ist als planerisch angemessenes Instrument zur Lösung des erkannten Immissionskonfliktes anzusehen und stellen keinen ungerechtfertigten Eingriff in die Entwicklungsfähigkeit der gewerblichen Entwicklung in Hilpoltstein dar. Die Stadt Hilpoltstein verfügt anderweitig über unkontingentierte Gewerbegebiete, so dass die vorliegende Einschränkung als vertretbar und zumutbar anzusehen ist.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben sich in einzelnen Richtungen „Immissionsreserven“, da sich dort keine Immissionsrelevanten Nutzungen befinden. Für das Plangebiet wurden daher richtungsbezogene Zusatzkontingente bestimmt, welche als Festsetzungen aufgenommen wurden. Hierfür wurde im Planblatt ein Bezugspunkt bestimmt und ausgehend hiervon Richtungssektoren mit spezifischem Winkel gebildet. Für diese Richtungssektoren wurden anschließend mögliche Zusatzkontingente für Tag und Nachtzeitraum festgesetzt. Der Ursprungspunkt für die Zusatzkontingente ist mit folgender Koordinate bestimmt:

$x = 658.944,26$  ,  $y = 5.450.145,84$  (UTM32 - Koordinatensystem ETRS89 / EPSG:25832)

Ausgehend hiervon wurden vier Richtungssektoren mit den Bezeichnungen A – D und folgenden Winkel festgesetzt:

Richtungssektor A: 351,1°- 47,5°  
 Richtungssektor B: 47,5°- 148,6°  
 Richtungssektor C: 148,6°- 222,2°  
 Richtungssektor D: 222,2°- 351,1°

Die Winkelangaben richten sich hierbei entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die festgesetzten Emissionskontingente erhöhen sich für die jeweiligen Richtungssektoren wie folgt:

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus. k.j.}}$ in dB im Richtungssektor							
	A 351,1° – 47,5°		B 47,5° – 148,6°		C 148,6° – 222,2°		D 222,2° – 351,1°	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
eGE1a und eGE1b (addierte Teilflächen)	0	0	4	4	0	0	4	4
eGE2	0	0	4	4	0	0	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt hierbei nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

In der Gesamtbetrachtung kann somit angemessen auf potenzielle Immissionskonflikte eingegangen werden und eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausgeschlossen werden. Zu beachten ist hierbei, dass die ermittelten Emissionskontingente nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung) sind. Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998).

Seitens des Schallschutzgutachters wurden folgende weitergehende Hinweise mitgeteilt, welche bei der Umsetzung zu beachten sind:

Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.

Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich - rechtlich auszuschließen. Empfohlen

wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 [1] nicht ausschließt (Regelfall).

Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedelung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet sind

1) über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und

2) im nächsten Schritt in der Regel durch eine ‚detaillierte Geräuschimmissionsprognose‘ nach Anhang 2.3 der TA Lärm [4] (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Abweichungen von den im Bericht B24571\_SIS\_02 benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann nach aktuellem Kenntnisstand unter Beachtung des erstellten Immissionsschutzgutachtens und der auf Basis der hieraus abgeleiteten Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass mit den Planungen keine kritischen 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 sich 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.

Der Gutachter kam in seinem Gutachten zum Ur-Bebauungsplan bereits zu dem Ergebnis, dass der maßgebliche Immissionsgrenzwert am kritischen Wohnhaus westlich der Daimlerstraße nicht überschritten wird. Da sich an den damals zu Grunde gelegten Verkehrsmengen keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, kann von einer erneuten Überprüfung abgesehen werden. 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 den 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 mitzuerfassen 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 24.03.2020, 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 – Geräuschimmissionen – (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. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern oder Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm etc.) entstehen. Diese 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 Zufahrt und Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind jederzeit sicherzustellen.

## **12. Altlasten und Kampfmittelbelastungen**

Für das Planungsgebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans ein Bodengutachten erstellt. Dieses ist als weiterhin aktuell einzustufen. Im damaligen Gutachten wurde zur Voreinschätzung der Altlastensituation im Planungsgebiet eine Vordeklaration von Bodenmischproben durchgeführt. 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 Hilfswert 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 den 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 eingehalten sind. Zwischenzeitlich wurde die Ersatzbaustoffverordnung verbindlich in Deutschland eingeführt. Für die konkreten Maßnahmen ist daher bei der erforderlichen Haufwerksbeprobung die aktuelle Normung anzuwenden.

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. 4 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Die Festsetzungsmöglichkeiten werden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Zwar treten die diesbezüglichen Einschränkungen erst zum 01.10.2025 in Kraft, eine Bestimmung von Vorschriften, welche zum Beginn des Oktobers 2025 nicht mehr vollzugsfähig sind, ist aus kommunaler Sicht jedoch nicht sinnvoll. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den ab 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

#### **13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Eingrünung der überplanten Flächen werden im Süden, Westen und Norden Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese Bereiche sind als naturnahe Vegetationsflächen zu entwickeln und mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung zu durchsetzen. Die Maßnahmen dienen der verträglichen Einbindung des Plangebietes in das Umfeld. Bei Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) geltenden Randabstände eingehalten werden.

Im Plangebiet sind mind. 20 % der überplanten Flächen unversiegelt und versickerungsoffen zu belassen. Hiermit sollen die Auswirkungen auf die natürliche Bodenbeschaffenheit auf ein für Gewerbegebiet vertretbares Maß beschränkt werden. Diese Flächen sollten als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen angelegt und bepflanzt werden. Gras-/Krautbestände sind dann durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i. S. d. Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Der Satzung ist als Anlage eine Vorschlagsliste mit geeigneten Baum- und Straucharten für die sinnvolle Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes beigefügt.

Somit wird unter Berücksichtigung der durch die Novellierung der BayBO eingeschränkten Möglichkeiten eine angemessen Durchgrünung mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten sichergestellt.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegeflächen. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen kein Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bauarbeiten durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

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 (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, welcher aber bereits im Bestand zulässig wären.

### *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. Festgestellte artenschutzrechtliche Belange sind durch die getroffenen Festsetzungen für vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen und den zugehörigen Vermeidungsmaßnahmen umfassend beachtet, so dass keine Verbotsstatbestände zu erwarten sind. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. 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 Beeinträchtigung 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 Zuge der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans 2020 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. Aufgrund der seit Durchführung der Begehungen vergangenen Zeit von gut vier Jahren wurden im Sommer 2024 bzgl. der Betroffenheit von Zauneidechsen neuerliche Begehungen durchgeführt. Zwar wurden zu diesem Zeitpunkt keine konkreten neuen Habitate festgestellt, die vorhandenen Potenzialflächen waren aber immer noch vorhanden und hatten sich weiter vergrößert. Der Gutachter kam daher in seiner neuerlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass weiterhin von einer Betroffenheit des Lebensraumes der Zauneidechse ausgegangen werden muss. Entsprechend der Vorgaben des ergänzenden Gutachtens sind sowohl artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen als auch vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die folgenden Maßnahmen sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG erforderlich und wurden entsprechend als Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen:

- Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
- 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. Vorfeld- und Objektbeleuchtung sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, ggf. als bedarfsweise Kurzzeitbeleuchtung mittels Bewegungsmelder-Steuerung. Leuchtmittel sind mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißen LED-Lampen (< 2700 Kelvin), auszustatten. Die Abstrahlung sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren. Die Beleuchtungskörper sind in gekapselter Bauweise auszuführen.
- Die in nachfolgender Skizze pink gekennzeichneten 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 Abfräsen/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.



Luftbildvorlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Lizenz: CC BY 4.0.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist zudem folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

**CEF1:** Als Ersatz für den Lebensraumverlust der Zauneidechse sind im Bereich der Fl. Nrn. 217, Gemarkung Hofstetten, auf mind. 800 m<sup>2</sup> Flächengröße Optimierungsmaßnahmen für die Art durchzuführen. In die Flächen sind für Zauneidechsen freundliche Strukturen einzubringen (z.B. Steinhäufen im Verbund mit Sandschüttung, 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.

Die festgesetzte CEF-Maßnahme wird im Waldrandbereich auf der Fl. Nrn. 217, Gem. Hofstetten, umgesetzt. Die dortige Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Maßnahmenfläche wird dinglich im Grundbuch entsprechend gesichert.

Die im Gutachten benannten notwendigen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Für die erforderlichen Vergrämungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen für Eidechsen wurde verpflichtend die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt. Diese hat die erforderlichen Maßnahmen zu begleiten und gibt Vorgaben für die Umsetzung. Eine Dokumentation der Maßnahmen und der Umsetzung ist vorzunehmen und diese unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth vorzulegen. Das Einwandern von Tieren während der Bauzeit ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Die notwendigen Maßnahmen sind durch die ÖBB festzulegen.

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 Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten.

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 zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Hilpoltstein, Marktstr. 1, 91161 Hilpoltstein, eingesehen und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Hilpoltstein sind auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein <http://www.hilpoltstein.de> einsehbar oder können unter Tel. 09174 – 978 - 0 erfragt werden.

## **17. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen sowie
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage Vorschlag Bepflanzungen im Planungsgebiet.

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
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Bericht vom 09.09.2024, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Bericht Nr. B24571\_SIS\_02, vom 18.12.2024, erstellt durch rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH, Schwäbisch Hall

Aufgestellt: Heilsbronn, den 16.01.2025  
Zuletzt geändert am

Hilpoltstein, den .....

---

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

---

**Stadt Hilpoltstein**  
**Markus Mahl**  
**Erster Bürgermeister**