

## C Textliche Hinweise / Begründung

### 1. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)

Satzungen der Stadt Velden

### 2. Allgemeine Beschreibung des künftigen Gewerbegebietes:

Das ca. 3,61 ha große Gebiet liegt östlich und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Im Teich“ der Stadt Velden. Nördlich der geplanten Fläche liegt das Industriegebiet Velden- Nord. Die Zufahrt kann sowohl über das bestehende Gewerbegebiet als auch über die Erschließungsstraße des Industriegebietes erfolgen. Das geplante Gebiet wird hinsichtlich seiner Einschränkungen wegen des Immissionsschutzes als Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Velden umgrenzt:

im Westen: die östlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nr. 1344/11,1293, 1302, 1303, 1299, 1296, 1315 und 1333;

im Süden (Anschluss an alle südlichen Geltungsbereichsgrenzen):

Teilflächen der Flurnummer 1333; 1291, 1383/5 und die nördlichen Grundstücksgrenzen der Fl.-Nr. 1303, 1304 und 1315;

im Osten: die westliche Grundstücksgrenze der Flurnummer 1386 und Teilflächen der Fl.-Nr. 1385, 1398, 1383/2, 1383, 1383/6 und 1383/5;

im Norden: (Anschluss an alle nördlichen Geltungsbereichsgrenzen)

die südliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1285, 1293, 1294, 1317/1, 1333/1 und Teilflächen der Flurnummern 1292, 1291, 1384, 1385, 1333

und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Velden:

Fl. Nr. 1294/3, 1295, 1297, 1298, 1294/2, 1294/5 und Teilflächen der Flurnummern 1385, 1384, 1398, 1383/2, 1383, 1383/6, 1383/5, 1291, 1333 und 1292;

Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Velden als Gewerbefläche enthalten. Nur in geringen Teilflächen greift die ausgewiesene Fläche in als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Nutzungen ein.

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Nürnberger Land nicht erforderlich.

### **4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:**

#### 4.1 Vorbemerkungen:

Zielsetzung der Stadt Velden ist vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und durch die Ansiedlung neuer Betriebe neue Arbeitsplätze zu schaffen. Durch das Angebot an Arbeitsplätzen sollen junge Familien einen Anreiz bekommen sich in der Stadt Velden anzusiedeln.

Zudem soll ein Abwandern der vorhandenen Betriebe in andere Gemeinden verhindert werden. Aus diesen Gründen beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Im Teich II“.

#### Bedarf an Gewerbeflächen:

In der Stadt Velden ist der Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden. Bei Nachfragen nach freien Gewerbeflächen hat die Stadtverwaltung keine Gebiete und Flächen anzubieten. Die bestehenden Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Im Teich sind zum Großteil bebaut. Lediglich die Flurnummern 1315, 1315/5 und eine Teilfläche der Nr. 1333 sind nicht bebaut. Diese Flächen sind verkehrstechnisch noch nicht erschlossen und wegen fehlender Abgabebereitschaft der Besitzer nicht erwerbbar. Um in Zukunft die Möglichkeit zur Ansiedlung zu bieten ist hier dringender Handlungsbedarf gegeben.

#### Reserveflächen:

Die Stadt Velden verfügt über das bestehende Gewerbegebiet hinaus über keine weiteren erschlossenen Gewerbeflächen. Laut geltendem Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist eine weitere Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes Im Teich als Gewerbenutzung eingestuft. Ein Bebauungsplan hierfür existiert bisher nicht. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Deshalb ist die Aufstellung auf dieser Fläche in diesem Verfahren geplant.

Nördlich des Gewerbegebietes ist noch eine Industriegebietsfläche ausgewiesen, die von der Fa. Ecka Granulate Velden GmbH genutzt wird.

#### 4.2 Erfordernis der Planung:

Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Stärkung des Gewerbestandortes in Velden und die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen. Da sämtliche Flächen bebaut sind (siehe 4.1) oder der Stadt nicht zur Verfügung stehen ist die Ausweisung erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbefläche enthalten. Eine Änderung ist deshalb nicht notwendig.

#### 4.3 Begründung Grünordnungsplan

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind diese unumgänglich.

Gegebenenfalls ist der gesamte bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Baugebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BNatSchG geregelt.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **Grünordnerische Konzeption**

Siehe Umweltbericht

#### **5. Immissionsschutz:**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten des TÜV Rheinland LGA Products GmbH vom 15.11.2012 (Bericht Nr. 21182716-001) angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können. Die entsprechenden, daraus resultierenden, Festsetzungen sind in den Textlichen Festsetzungen und dem Bebauungsplan dargestellt und zu beachten.

#### **6. Erschließung:**

##### 6.1 Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt zum einen über die bestehende Straße „Im Teich“ sowie über die im Norden gelegene Eckstraße. Zur Erschließung im Gewerbegebiet ist eine Verbindungsstraße zwischen der Straße Im Teich und der Eckstraße vorgesehen. Somit ist eine Ringverbindung vorhanden. Nach Süden erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage für Sattelschlepper und Lastzüge. Die bestehenden Landwirtschaftlichen Wege werden wieder angebunden. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,50m entsprechend den Richtlinien für Gewerbeflächen geplant. Zur Anbindung der Landwirtschaftlichen Flächen sind Wirtschaftswege mit einer Breite von 4,0m bzw. 4,5m angedacht. Daran schließen Grünstreifen mit Breiten von 1,5 und 3,5m an. Die geplante Gewerbefläche 8 im Norden erhält als Zufahrt eine Stichstraße mit einer Breite von 6,5m.

## 6.2 Kanäle:

Das Gewerbegebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den neu zu erstellenden Mischwasserkanal, der westlich der Flurnummer 1315 an den bestehenden Mischwasserkanal anbindet, abgeleitet. Auch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über diesen Mischwasserkanal.

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist verpflichtend. Da der zukünftig geplante Mischwasserkanal, in Verbindung mit dem überlasteten bestehenden Kanal, nicht unbegrenzt weiteres Oberflächenwasser aufnehmen kann, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück erforderlich.

Im Zuge der hydrodynamischen Kanalnetzberechnung des IB Miller wurde für das Gewerbegebiet Im Teich II eine Begrenzung der Einleitungsmenge für jedes Grundstück vorgegeben. **Deshalb darf maximal eine Menge von 9l/s pro Hektar Grundstücksfläche in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.**

**Entsprechende Entwässerungspläne mit rechnerischen Nachweisen sind dem Bauantrag beizulegen und Grundlage der Baugenehmigung.**

Das Oberflächenwasser des Gebietes sollte jedoch grundsätzlich, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.

Hierbei ist die am 01.02.2000 in Kraft getretene und mit Verordnung vom 11.09.2008 geänderte Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV - einschließlich der dazu ergangenen technischen Regeln-TRENGW- zu beachten. Informationen zu dieser Verordnung sind unter [www.izu.bayern.de](http://www.izu.bayern.de) zusammengefasst.

Wichtig – auch für die Genehmigungsfähigkeit / Zulässigkeit von Versickerungen ist – in Anlehnung an die NWFreiV – das Vorhandensein einer flächenhaften, geeigneten, bewachsenen Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit.

## 6.3 Wasserversorgung/Grundwasserschutz:

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich und erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet bzw. über die Wasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes der Riegelsteingruppe. Die Herstellung neuer Wasserleitungen ist im Zuge der Erschließung notwendig.

Die entsprechenden Berechnungen und Dimensionierungen sind im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Permanente Grundwasserabsenkungen sind nicht genehmigungsfähig. Vorübergehende Absenkungen (Bauwasserhaltungen) während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG.

## 6.4 Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die N- ERGIE Aktiengesellschaft, Nürnberg.

Zwischen einer eventuellen Bebauung und der vorhandenen 20 KV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,0m einzuhalten. Sollten Anpassungen bzw. Umlegungen von unseren Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind diese bei einem Ortstermin rechtzeitig mit der N-ERGIE abzustimmen. Die Kosten für die notwendigen Baumaßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen soweit nicht in entsprechenden Verträgen etwas anderes geregelt ist.

#### 6.5 Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### 6.6 Müllentsorgung:

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Nürnberger Land.

### 7. Sonstiges:

#### 7.1 Befreiungen:

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

#### 7.2 Landwirtschaft

Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche. Entschädigungsansprüche wegen entstehenden Emissionen können daraus nicht geltend gemacht werden.

#### 7.4 Meldepflicht gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Gewerbebetriebes zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

7.5 Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt. Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung ist anzustreben, da so effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren für eine nachträglichen Auf- und Umrüstung für Ressourcenschonenden und Emissionssenkenden Maßnahmen vorzusehen.

Es wird empfohlen, diese Baukörper hochrechteckig und ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge mit einer Lochfassade auszubilden. Es sollten nur heimische Hölzer verwendet werden.

Aufgestellt: 04.09.2013

Renner + Hartmann Consult GmbH  
Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik  
Marienstraße 6  
92224 Amberg

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Neidl  
Landschaftsarchitekt  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach- Rosenberg