

Gemeinde Oberaurach
Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“
in der Fassung vom 25.03.2021

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Markert Erdbau
Von-Pünzendorf-Straße 4a
97514 Oberaurach

Oberaurach,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 25.03.2021



Herr Daniel Markert

-Dipl.-Ing.(FH) Erika Stubenrauch-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	4
4.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	5
5.	Kenndaten zur Planung	5
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.	Regionalplanerische Zielsetzungen	6
8.	Begründung	7
9.	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
10.	Erschließung	8
11.	Immissionsschutz	8
12.	Umwelt und Natur	9

1. Lage im Raum / Lage im Ort

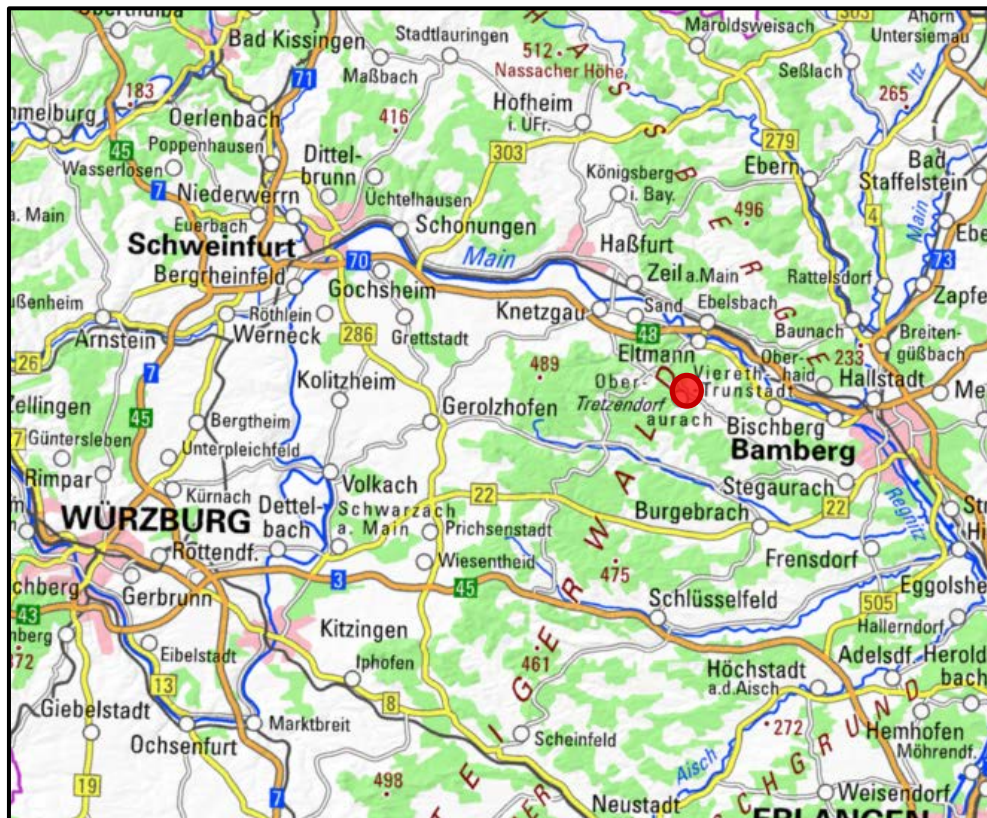


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat Oberaurach hat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom 25.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 25.03.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Firma Markert Erdbau ist mit dem Vorhaben an die Gemeinde Oberaurach herangetreten, einen Lagerplatz für Schüttgüter, Natursteine und Bauschuttrecycling zu errichten. Nach einer Besichtigung möglicher Flächen mit Vertretern des Landratsamtes Haßberge, wurde nach einer Voreinschätzung das Grundstück mit Flur Nr. 801 der Gemarkung Tretzendorf für den Standort gewählt.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde somit in die Wege geleitet.

Die Firma Markert Erdbau hat ihren Firmensitz im Gemeindeteil Tretzendorf, Von-Pünzendorf-Str. 4a. Durch die Kompetenzen im Bereich Erdbau, Abbruch Baudienstleistungen und Transporte sieht die Firma eine Erweiterung des Leistungsspektrums zur Lagerung und Aufbereitung von Baumaterialien vor.

Die Firma Markert Erdbau benötigt aufgrund der vorgesehenen Erweiterung des Leistungsspektrums weitere Flächen, die zur Umsetzung dieses Vorhabens genutzt werden können.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung zu schaffen, ist das Bauleitplanverfahren zur Ausweisung der Sondergebietsflächen erforderlich.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ wurde vom Gemeinderat Oberaurach in der öffentlichen Sitzung vom 17.12.2020 beschlossen.

4. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ befindet sich ca. 550 m nördlich des Ortsbereiches von Tretzendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit Flur Nr. 801 der Gemarkung Tretzendorf mit einer Fläche von ca. 1,03 ha zzgl. einer externen Ausgleichsfläche mit einer Größe von 0,45 ha.

Als externe Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche auf dem Grundstück mit Flur Nr. 1340 der Gemarkung Trossenfurt festgesetzt.

Der Umgriff des Gebietes ist so angelegt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über bestehende Flurwege angedient werden können.

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes bilden die Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern.

5. Kenndaten zur Planung

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

▪ Sondergebietsflächen (SO):	8.901 m ²
▪ Randeingrünung (Süd-, Ost- und Westseite)	1.439 m ²
▪ externe Ausgleichsflächen:	4.462 m ²

Der Gesamtumgriff inklusive der externen Ausgleichsfläche umfasst somit eine Fläche von ca. 1,48 ha.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet – Abfallwirtschaft (SO-Abfall)

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend §§ 16 und 17 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ: 0,8

7. Regionalplanerische Zielsetzungen

Der Gemeindeteil Oberaurach liegt im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in der Planungsregion Main-Rhön (3). Das Gemeindegebiet Oberaurach mit einer Größe von ca. 45 km² hat seinen Verwaltungssitz im Gemeindeteil Tretzendorf. Die Entfernung des Gemeindeteils Tretzendorf zum nordwestlich gelegenen Mittelzentrum Haßfurt beträgt ca. 16 km, zum Oberzentrum Bamberg der Planungsregion Oberfranken-West beträgt ca. 17 km.

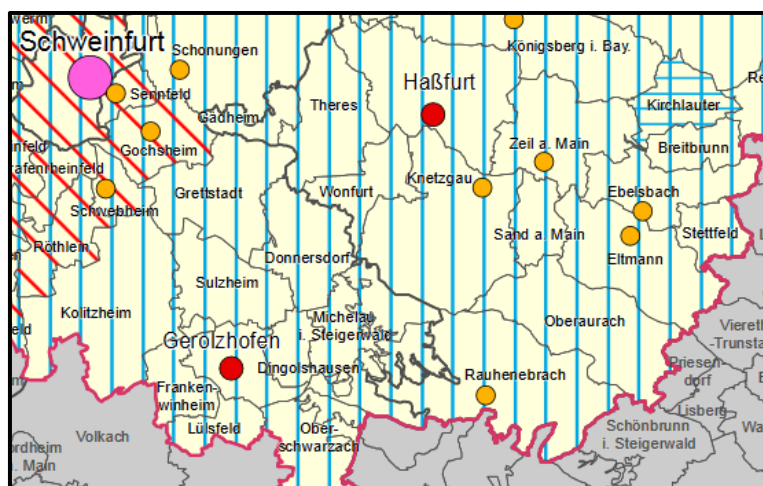


Abb. 3: Auszug aus der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Main-Rhön (3)

Gemäß Regionalplan befindet sich die Gemeinde Oberaurach im Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Diese Zielsetzung will die Gemeinde Oberaurach mit der Ausweisung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erreichen.

Entwicklungspolitik sind u.a. die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen, das besondere Augenmerk auf den ländlichen Raum mit Neueinführung des Vorrangprinzips für den schwach strukturierten ländlichen Raum zu lenken.

Wie in der aktuellen Lesefassung des Regionalplans der Region Main-Rhön (3) mit Stand vom 13.05.2020 formuliert ist, ist die in den letzten Jahren festzustellende, teils deutliche Bevölkerungsabnahme im ländlichen Raum im Wesentlichen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Sie zu vermindern, ist die wichtigste Aufgabe zur Vermeidung einer passiven Sanierung. Dafür ist neben infrastrukturellen Verbesserungen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Arbeitsplatzangebot erste Voraussetzung.

Dazu sollen vor allem die zentralen Orte, auch die der unteren Stufen, in der Erfüllung ihrer zentralen Versorgungsaufgaben, insbesondere auch beim Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, gestärkt werden. Darüber hinaus sind dezentral weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen, um die erheblichen Defizite dieser Teilräume auszugleichen. Eine deutliche Stärkung dieser Räume entspricht dem Prinzip der Nachhaltigkeit in besonderer Weise, weil eine Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gleichzeitig auch zur Stärkung der kulturellen und sozialen Situation dieser Landesteile beiträgt und insgesamt der Abwanderung entgegenwirkt.

Durch Ausweisung der Sondergebietsflächen sieht die Gemeinde Oberaurach vor, den Aufgaben und Zielen des Regionalplans nachzukommen und einem heimischen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung zu schaffen.

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen.

8. Begründung

Die Firma Markert Erdbau, gegründet im Jahr 2011, ist ein Unternehmen mit Kompetenzen im Bereich Erdbau und Transportleistungen mit Sitz in der Gemeinde Oberaurach im Gemeindeteil Tretzendorf.

Die Lage im südlichen Bereich des Landkreises Haßberge in unmittelbarer Nähe zum Landkreis Bamberg bietet dem Unternehmen weitreichende Möglichkeiten als Ansprechpartner für innovative Bauprojekte in der Region und Umgebung. Zudem zeigt sich eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Bundesstraße B26 in ca. 6,0 km sowie an die Bundesautobahn A70 in ca. 7,0 km Entfernung.

Durch die umfassende Ausstattung sowie den Fuhrpark des Unternehmens ist eine schnelle und einwandfreie Umsetzung und Realisierung der Projekte möglich. Um das Unternehmen noch weiter zu stärken und das Leistungsspektrum zu erweitern, ist eine Erweiterung der Betriebsfläche als Lagerplatz für Schüttgüter, Natursteine und Bauschuttrecycling vorgesehen. Hierbei ist zudem die Errichtung einer Unterstellhalle zur Unterbringung der für die Arbeiten notwendigen Maschinen erforderlich. Um das Material zu verarbeiten und zu selektieren, ist die Nutzung einer mobilen Brecheranlage und einer mobilen Siebanlage innerhalb der Betriebsfläche vorgesehen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ sieht die Gemeinde Oberaurach eine geregelte und geordnete Entwicklungsmöglichkeit der Firma Markert Erdbau vor.

Das innovative Unternehmen Markert Erdbau will, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Tretzendorf schaffen.

Die Fläche des Plangebietes eignet sich aufgrund des Abstandes zur Wohnbebauung von mehr als 500 m und der topographischen Verhältnisse besonders gut. Das Plangebiet befindet sich in einer Senke, sodass keine Sichtverbindung von der bestehenden Wohnbebauung in das Sondergebiet besteht.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Schallimmissionsprognose wird von der Gemeinde Oberaurach eine ordnungsgemäße Entwicklung unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange gesichert.

9. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die im Planumgriff enthaltenen Flächen sind im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaurach mit keiner Darstellung versehen. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die damit einhergehende Darstellung als Sondergebietsflächen wird im Parallelverfahren durchgeführt, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans steht.

10. Erschließung

Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über den Flurweg mit Flur Nr. 799 angebunden. Der Flurweg schließt im nördlichen Ortsbereich von Tretzendorf an den „Weisbrunner Weg“ an.

Die erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden zur Erhaltung des Oberflächenabflusses mit versickerungsgünstigen Belägen ausgeführt.

Eine Schmutzwasserbeseitigung ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die Errichtung und Nutzung von sanitären Einrichtungen, die eine Schmutzwasserbeseitigung erfordern, ist nicht zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist bei ausreichender Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens einer Versickerungsanlage zuzuführen oder – sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein – in ein naheliegendes Gewässer einzuleiten. Die NWFreiV nebst technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind hierbei zu berücksichtigen.

Ggf. ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen.

11. Immissionsschutz

Um die Einhaltung der Schutzanforderungen der TA Lärm zu gewährleisten, wurde unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes eine Schallimmissionsprognose von der Firma Wölfel Engineering GmbH & Co. KG erstellt.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur bestehenden Wohnbebauung von über 500 m werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten. Zudem können unzulässige Überschreitungen des Richtwerts durch Spitzenpegelereignisse ausgeschlossen werden.

Die Schallimmissionsprognose der Firma Wölfel Engineering GmbH & Co. KG vom 09.02.2021 ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung als Anlage beigefügt.

12. Umwelt und Natur

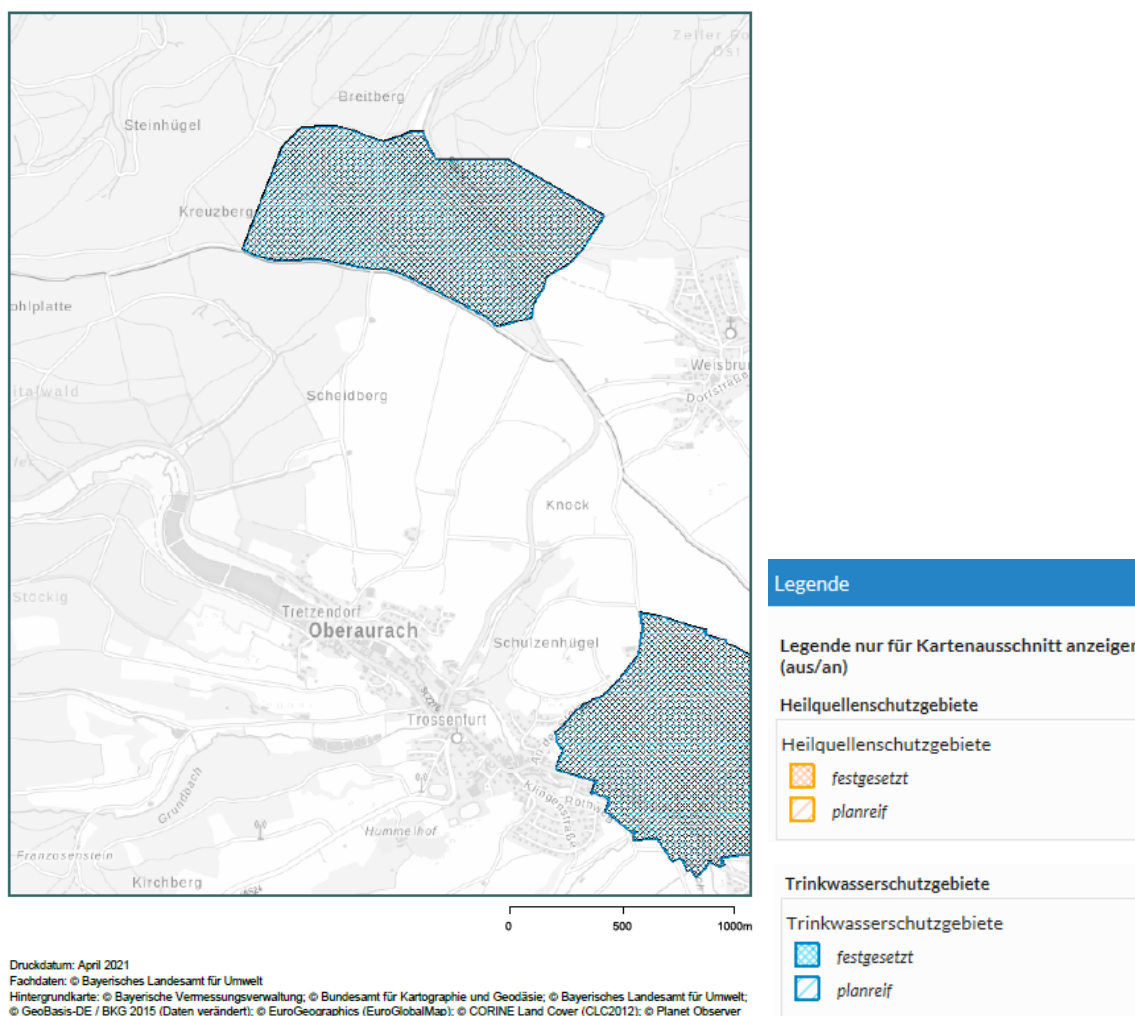


Abb. 4: Auszug der festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Im Bereich des Planumgriffs befindet sich gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.



Abb. 5: Auszug der Schutzgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01. Das Verfahren zur Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurde bereits in die Wege geleitet, sodass das Plangebiet letztlich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen wird und entsprechende Ersatzmaßnahmen und Ersatzflächen geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ kann somit erst dann Rechtskraft erlangen, wenn die Verordnung über die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes rechtskräftig ist.

In der Nähe des Planumgriffs befinden sich weitere Schutzgebiete. Die naturschutz-, artenschutz- und umweltschutzfachlichen Belange sind von der Landschaftsarchitektin Miriam Glanz im Rahmen der Begründung zum Grünordnungsplan sowie der artenschutzrechtlichen Beurteilung und des Umweltberichts vom 20.02.2021 erläutert. Die Unterlagen liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Abfallwirtschaft – Markert Erdbau“ bei und sind fester Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die Bearbeitung:
Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Derra', is written over a horizontal line.

-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-