

Markt Vestenbergsgreuth Landkreis Erlangen – Höchststadt



Bebauungsplan Nr. 28 „Schafgrund“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet in Vestenbergsgreuth

Begründung nach §2a BauGB

Vorentwurf vom 29.07.2019



HORAK

**Hochbau
Städtebau
Landschaftsplanung
Gartenplanung**

Gerhard Horak
Architekt
Landschaftsarchitekt
August-Sperl-Straße 16
97355 Castell
Telefon 0 93 25 - 999 99
Telefax 0 93 25 - 999 05
e-mail: Horak-Gerhard
@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung.....	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	4
	Lage im Raum	4
	Landesplanerische Vorgaben	5
	Schutzgebiete / Biotopkartierung.....	5
3	Rahmenbedingungen der Gemeinde	6
	Räumlicher Geltungsbereich	6
	Naturraum und Topographie.....	7
	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	8
4	Geplante Maßnahme	8
	Planerische Leitlinien	8
5	A. Festsetzungen durch Planzeichen	9
6	B. Festsetzungen durch Text	11
7	C. Hinweise durch Planzeichen	13
8	D. Hinweise durch Text	14
9	Nutzungsunverträglichkeiten und Nutzungskonflikte	14
10	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	14
11	Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen.....	15
	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
	Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landespflege	15
	Belange der Wirtschaft.....	15
	Belange der Landwirtschaft.....	15
12	Anlage.....	15

Kartengrundlage: digitale Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamts

Aufstellungsbeschluss: 11.12.2017

Billigung des Vorentwurfs: 29.07.2019

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung:29.07.2019

Beschluss zur Auslegung :

Satzungsbeschluss :

Bearbeitung:

Gerhard Horak, Architekt Dipl. Ing. (FH), Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. (TU), Stadtplaner

Brigitte Horak, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. (TU)

Castell, den 00.00.0000



Stempel und Unterschrift

A handwritten signature in black ink, reading 'G. Horak'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'G'.

Gerhard Horak,
Architekt, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Der Bebauungsplan wurde am..... ortsüblich veröffentlicht und bekannt gemacht.

Vestenbergsgreuth, den

Stempel und Unterschrift

1. Bürgermeister Helmut Lottes
Markt Vestenbergsgreuth

1 Anlass der Planung

Die Firma Martin Bauer hat seit 1930 ihren Stammsitz in Vestenbergsgreuth, der seither immer weiter ausgebaut wurde. Nachdem das Gebiet des bestehenden Bebauungsplans von 2000 weitgehend bebaut ist, möchte die Firma ihr Betriebsgelände erweitern. Daher möchte der Markt Vestenbergsgreuth einen neuen Bebauungsplan für gewerbliche Nutzung aufstellen, der südwestlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließt. Auf diesen Flächen sollen insbesondere Produktionsanlagen für Pflanzextrakte errichtet werden. Diese werden bisher an anderen Standorten in der Bundesrepublik hergestellt, was lange Transportwege verursacht und ungünstig für die Qualität ist. Auch andere Gebäude für Produktion und Verwaltung sollen möglich sein.

Die Firma Martin Bauer möchte zuerst im nordöstlichen Bereich dieser Fläche direkt im Anschluss an die bisherigen Betriebsgebäude ihre Produktion erweitern. Gebäude innerhalb dieses Bebauungsplans sollen mit Gebäuden innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 11 direkt verbunden werden können und vor allen für den Versand dienen. Weiterhin sollen zwei, zukünftig vielleicht auch drei Sprühtürme für die Herstellung von Trockenprodukten entstehen, die ca. 40m hoch werden. Die Oberkante dieser Sprühtürme liegt voraussichtlich bei etwa 353 m NN und diese werden damit etwa so hoch wie das Hochregallager im bestehenden Gewerbegebiet, das derzeit gebaut wird. In diesen Sprühtürmen wird oben das Produkt feinstzerstäubt und im Fallen getrocknet, so dass unten ein Pulver ankommt. Dazu sollen Flächen für Lager, Analytik, Verladung kommen. Das Gelände wird am nordöstlichen Eck an das bestehende Gewerbegebiet verkehrsmäßig angeschlossen.

Um diese Planungen vorzubereiten wird das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan eingeleitet.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Lage im Raum



Ausschnitt Straßenkarte, verkleinert

Die Marktgemeinde Vestenbergsgreuth liegt am äußersten nordwestlichen Randbereich der Region Nürnberg (7) im Regierungsbezirk Mittelfranken, in der Nähe des möglichen Mittelzentrums Höchststadt a. d. Aisch.

Die Entfernung zu diesem möglichen Mittelzentrum beträgt 14 km (Gemeindeteil Vestenbergsgreuth), zur Kreisstadt Erlangen (= Oberzentrum) etwa 40 km und nach Ansbach (Sitz der Regierung) etwa 55 km. Die Gemeinde liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg / Fürth / Erlangen. Der Markt Vestenbergsgreuth gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Höchststadt a. d. Aisch.

Der Gemeindeteil Vestenbergsgreuth liegt am südlichen Rand innerhalb des Gemeindegebiets. Das Planungsgebiet selbst liegt am süd-westlichen Rand des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Martin Bauer in Vestenbergsgreuth.

Landesplanerische Vorgaben

Der Markt liegt am westlichen Rand zur Region 7 Nürnberg. Nach dem Regionalplan liegt das Planungsgebiet im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraum Nürnberg Erlangen Fürth.

Ziele im Regionalplan:

5.1.2.1 Industrielle Weiterentwicklung

Im ländlichen Raum der Region Nürnberg soll die Entwicklung des industriellen Sektors in geeigneten gewerblichen Schwerpunkten insbesondere in Höchststadt a.d.Aisch, Hersbruck und Hiltpoltstein weiterverfolgt werden.

5.1.2.5 Mittelstand

Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden.

Die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebiets entspricht diesen Zielen und bindet an ein vorhandenes Gewerbegebiet an.

2016 waren im Gemeindegebiet Vestenbergsgreuth laut den Zahlen des Statistischen Landesamts Bayern 1255 Arbeitnehmer beschäftigt, der überwiegende Teil bei der Firma Martin Bauer. Die Zahl der Arbeitnehmer bei Martin Bauer wird weiter steigen, da die Firma am hiesigen Standort weiter wächst.

Das gute Angebot an Arbeitsplätzen wirkt sich auch positiv auf die Einwohnerzahl aus. Nach den Zahlen des Einwohnermeldeamts der Gesamtgemeinde zeigt Vestenbergsgreuth eine steigende Bevölkerungszahl:

2016: 1.636 EW

2015: 1.604 EW

2014: 1.590 EW

2013: 1.593 EW

Das wirtschaftlich starke Vestenbergsgreuth wirkt mit vielen Aktivitäten hierfür und wird zunehmend attraktiver.

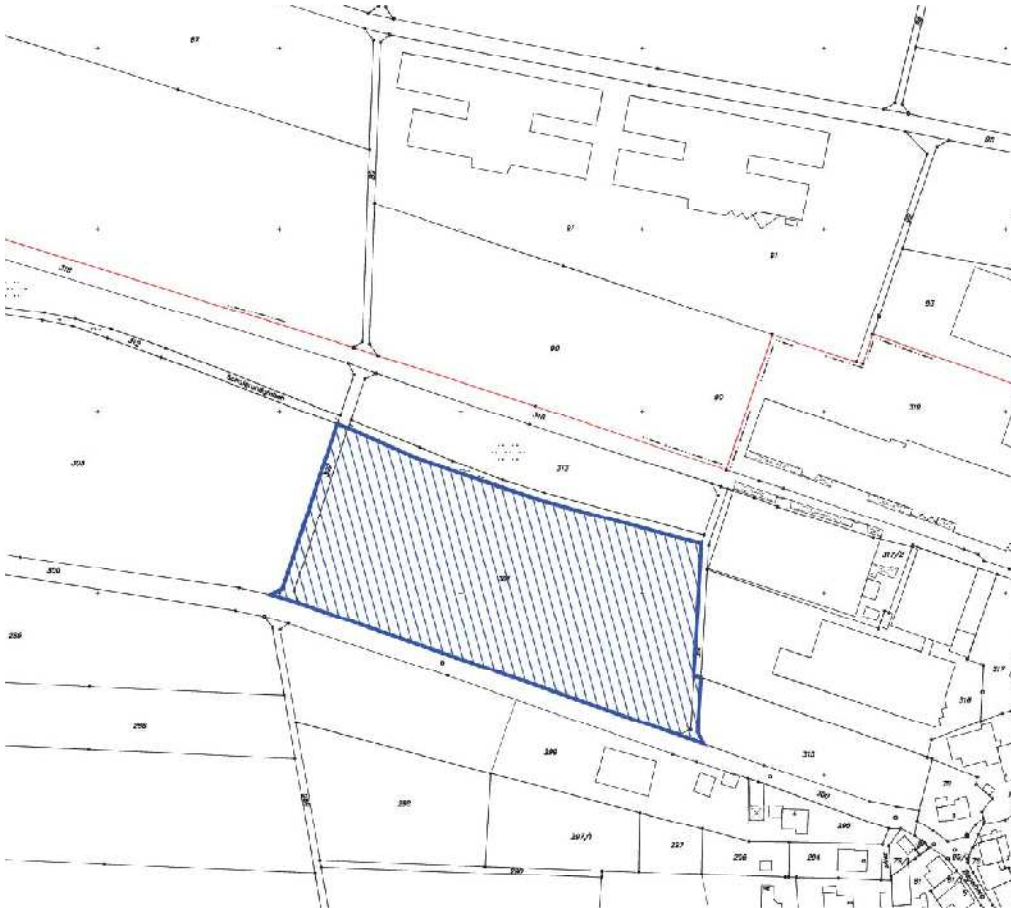
Schutzgebiete / Biotopkartierung

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Steigerwald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (ehem. Schutzzone). Amtlich kartierten Biotope oder andere schützenswerte Bestände im Sinne der Art.30 BNatSchG und des Art. 23 des BayNatSchG liegen nicht in-

nerhalb des Geltungsbereichs. Faktische oder potentielle Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nicht betroffen.

3 Rahmenbedingungen der Gemeinde

Räumlicher Geltungsbereich

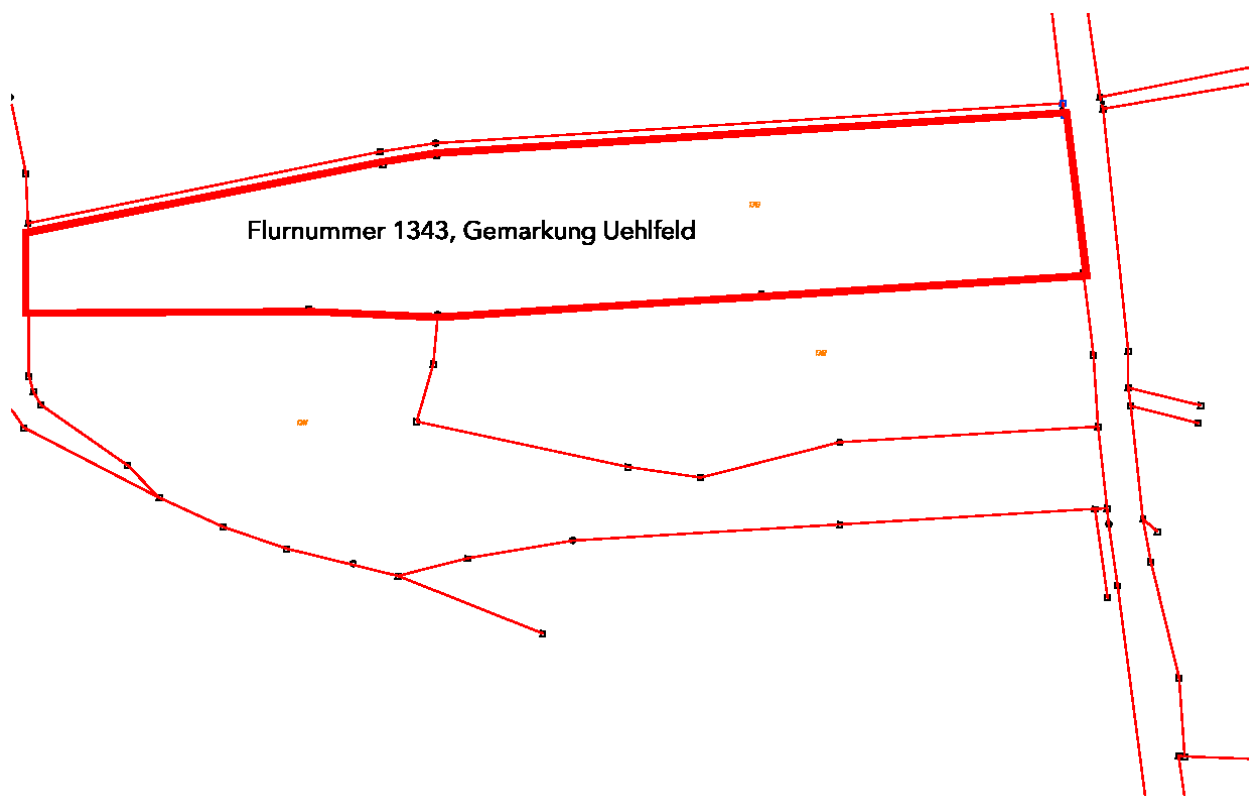


Geltungsbereich Gewerbegebiet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 301, 302 teilweise und 314 teilweise der Gemarkung Vestenbergsgreuth und liegt am westlichen Ortsrand von Vestenbergsgreuth. Die Fläche ist ca. 2,24ha groß.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1343 der Gemarkung Uehlfeld, Landkreis Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim, bereitgestellt.

Da diese Fläche in der Nachbargemeinde im Nachbarlandkreis liegt, wird hier zwar der Ausgleich zugewiesen und die Fläche mit einer Umgrenzung dargestellt, die Fläche liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Flurkarte Flurnummer 1343, Gemarkung Uehlfeld

Naturraum und Topographie



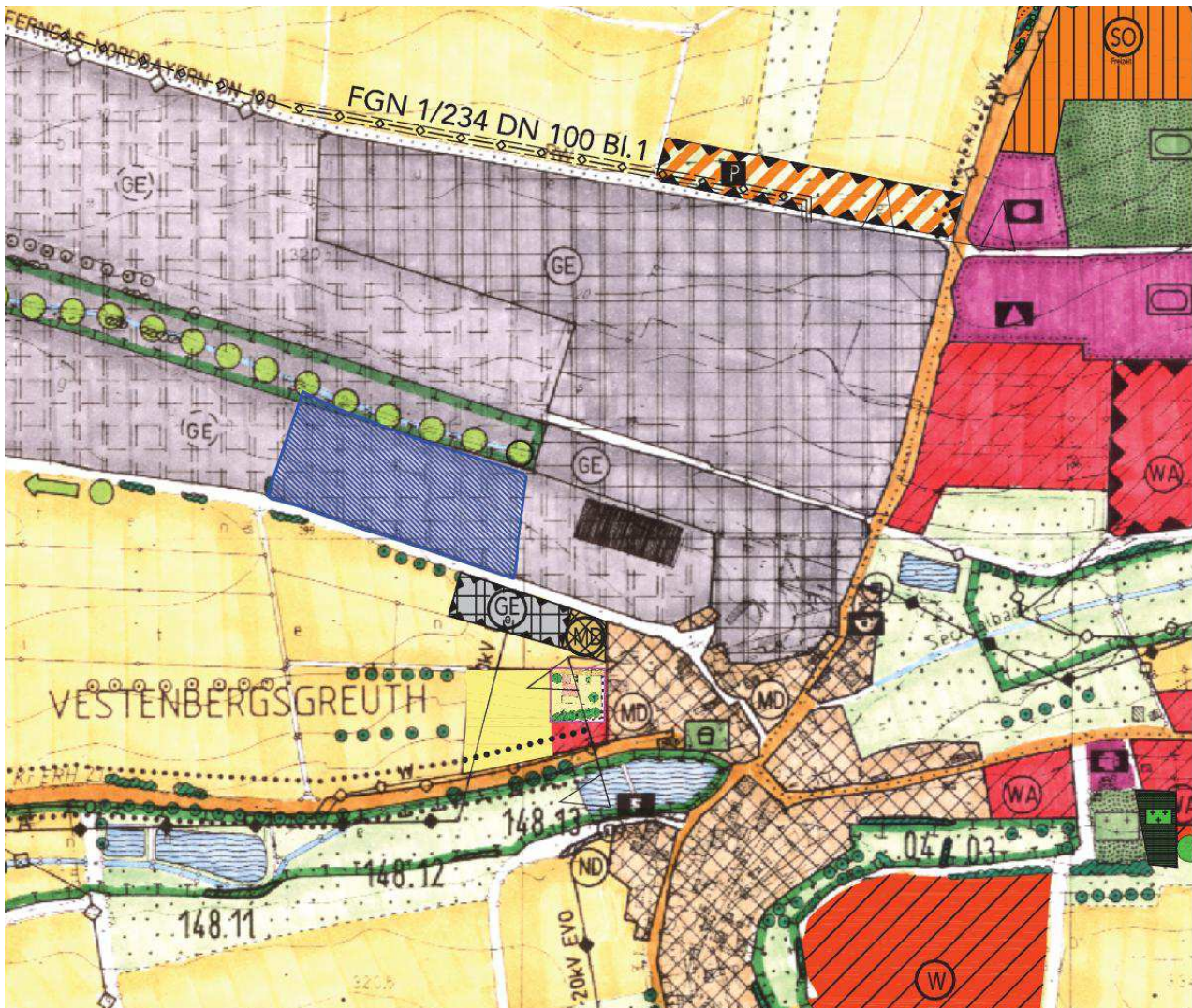
Datenquelle: FIS-Natur, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de; (2017)

Das Planungsgebiet gehört in der Naturräumlichen Haupteinheit Steigerwald zur Untereinheit Östliche Steigerwald-Vorhöhen.

Die Fläche liegt an einem zuerst flacheren und dann nach Südwesten stärker ansteigenden Nordhang im Schafgrund, einem Nebentälchen des Sechselbachs, der zur Kleinen Weisach

fließt. Vom Nordöstlichen Eck bis zum südwestlichen Eck des geplanten Gewerbegebiets ist ein Höhenunterschied von ca. 14 Metern.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 11. Änderung)

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 01.03.1999) entwickelt. Darin ist der Bereich als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO dargestellt.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan hatte das Ziel, Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Martin Bauer zu schaffen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan.

4 Geplante Maßnahme

Planerische Leitlinien

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für die zukünftige bauliche Entwicklung geschaffen werden. Dabei sollen:

1. eine hohe Bebauung mit einigen turmartigen Gebäuden möglich werden
2. eine gute Ausnutzung der Fläche möglich werden

3. die Bebauung und Erschließung direkt an das bestehende Gewerbegebiet anbinden
4. möglichst ein Abstand zum Graben im Schafgrund gehalten werden
5. die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden
6. die Ausgleichsfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan 11 festgesetzt werden

Verkehrerschließung

Das Gelände wird nur am nordöstlichen Eck an das bestehende Gewerbegebiet verkehrsmäßig angeschlossen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Fernwasserversorgung Franken (FWF). Die Firma hat eigene Brunnen, die teilweise den Wasserbedarf decken.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Oberfranken (EON). Die Firma Martin Bauer ist an die Gasversorgung angeschlossen, die Anschlussleitung liegt am nördlichen Rand des bestehenden Werksgeländes.

Abwasserentsorgung

Im bestehenden Gewerbegebiet der Firma Martin Bauer werden Prozessabwässer über die firmeneigene Anlage gereinigt, Oberflächenwasser der Hofflächen werden mit den normalen Abwässern der Kommunalen Abwasserreinigung zugeführt und unverschmutzte Dachwässer werden in den Vorfluter nach den Vorgaben (TREN OG vom 17.12.20108) eingeleitet. So ist es auch im neuen Gewerbegebiet vorgesehen. Für die Ableitung der unverschmutzten Dachwässer in den Vorfluter ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Feuerschutz

Durch den Flurweg an der westlichen Grenze ist eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt möglich.

5 A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO .

Dies entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze

10,0 Baumassenzahl (BMZ) Höchstgrenze

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze

OK 353 m ü.NN Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze)

Durch diese Festsetzungen ist eine flexible und dichte Bebauung möglich. Die Höchstgrenze baulicher Anlagen gilt für den Bereich innerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. In diesem Bereich sollen voraussichtlich in der Verlängerung der Gebäude im bestehenden Gewerbegebiet Nr. 11 die zukünftigen 2-4 Trockentürme entstehen. Diese Türme können ca. 40m hoch werden und die Oberkante entspricht der Gebäudehöhe des derzeit im Bau befindlichen Hochregallagers. Diese Türme sollen diese Höhe nicht überschreiten.

3. Baugrenze

Baugrenze

Die Baugrenze entspricht der Grenze des Gewerbegebiets. Dadurch kann das Gelände nach Erfordernis bebaut werden.

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Durch diese Festsetzungen wird das Gebiet in der nordöstlichen Ecke an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen und die weitere Erschließung nach Westen bestimmt. Das Gewerbegebiet wird durch zusätzliche Verkehrsflächen erschlossen, die jetzt noch nicht genau festgelegt werden können. Das Gebiet wird nicht von Süden vom Ziegelberg erschlossen.

Landwirtschaftlicher Weg

Der nicht für die Erschließung der gewerblichen Fläche erforderliche Weg an der Westseite bleibt landwirtschaftlicher Weg und wird mit „L“ gekennzeichnet. Feuerwehzufahrten sind von der Straße am Ziegelberg, bzw. über diesen landwirtschaftlichen Weg möglich.

Einfahrt

Diese Einfahrt von Westen auf die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Werksgeländes dient als Feuerwehzufahrt im Notfall und ist normalerweise durch ein Tor geschlossen.

5. Grünflächen

private Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung, Anpflanzung von Sträuchern (Arten siehe Begründung)

Eine 1 – reihige Pflanzung von Sträuchern mit hohem Anteil an Liguster, sowie Hartriegel und Heckenkirsche wird hier angelegt. Es wird heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial verwendet. Der Pflanzabstand ist 1,00m in der Reihe, die Strauchpflanzung wird mit einer Wiesenmischung eingesät und gemulcht.

Durch diese Grünfläche werden ein Abstand und ein Puffer zu dem nördlich des Gebietes entlang fließenden Grabens geschaffen, Dieser Graben entwässert den gesamten westlichen Bereich und fließt nach Osten durch das Firmengelände in einer Verrohrung.

Die Auswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation und dient der Eingrünung. Da die Fläche nur 3 Meter breit ist, ist nur eine einreihige Pflanzung möglich. Bei Bedarf können die Sträucher geschnitten werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bei der Fläche am südlichen Rand des Gewerbegebiets handelt es sich um eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 11 Gewerbegebiet vom Jahr 2000, die außerhalb des Geltungsbereichs des damaligen Bebauungsplans lag und bisher nicht umgesetzt werden konnte. Die Maßnahmen können jetzt entsprechend den textlichen Festsetzungen durchgeführt werden.

Ausgleichsfläche (extensiv genutztes Grünland), Bestand Acker

Die Ausgleichsfläche für dieses Gewerbegebiet wird nach der Eingriffsregelung ermittelt und in der Gemarkung Uehlfeld bereitgestellt. Die Fläche wird als extensiv genutztes Grünland angelegt und durch Mahd in bestimmten Zeiträumen Abfuhr des Mähguts entwickelt.

Ausgleichsfläche (extensiv genutztes Grünland), Bestand Grünland

Die Ausgleichsfläche für dieses Gewerbegebiet wird nach der Eingriffsregelung ermittelt und in der Gemarkung Uehlfeld bereitgestellt. Diese Teilfläche, die bereits als Grünland

genutzt wird, wird zu extensiv genutztem Grünland durch Mahd in bestimmten Zeiträumen und Abfuhr des Mähguts entwickelt.

7. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Stromanschluss)

In östlichen Weg liegt einer der Stromanschlüsse für das Firmengelände, der im weiteren Verlauf dieses Weges, jedoch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11, in das Firmengelände führt.

Grenze des Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Gebäudehöhen)

Innerhalb dieser Linie befindet sich der Bereich, in dem die geplanten Trockentürme Platz finden sollen. Dies soll eine andere Baustruktur mit turmartigen, höheren Gebäuden ermöglichen.

Höhenlinie mit Angabe der absoluten Höhe bezogen auf m ü NN

Böschungen von Gräben mit Gerinnen

Abgrenzung Ausgleichsfläche

Da die Ausgleichsfläche in der Nachbargemeinde liegt, ist sie nicht innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs dargestellt, sondern einfach umgrenzt.

6 B. Festsetzungen durch Text

1. Höhereinstellung

Innerhalb der Abgrenzungslinie (siehe Punkt 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) werden die Gebäudehöhen mit max. 353 m ü. NN festgesetzt. Für Kamine oder vergl. bare Bauteile gelten Befreiungen.

Diese Gebäudehöhe ist höher als dies in den anderen Bereichen möglich ist. Allerdings gilt dies auch nur für die turmartigen Gebäude (Trockentürme) und nicht flächendeckend. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an dem aktuell in Bau befindlichen Hochregallager innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11. Die Fußbodenhöhe in den vorgesehenen Gebäuden und die Straßenhöhen steigt von Osten nach Westen immer wieder über Rampen.

2. Immission

Lärmschutzgrenzwerte sind einzuhalten.

Dieses Gewerbegebiet grenzt im Süden an das Mischgebiet am Ziegelberg an. Der Verkehr wird über das bestehende Gewerbegebiet zur östlich vorbeiführenden Straße geleitet und nicht auf den Weg am Ziegelberg, da dieser Weg dafür zu schmal und zur Dorfmitte hin zu steil ist.

3. Gestaltung der Gebäude

Dachform: Zulässig sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer

Damit gleicht sich das Gebiet dem angrenzenden Gewerbegebiet an. Pultdächer sind zusätzlich zulässig, um flexibel auf verschiedene Situationen reagieren zu können.

4. Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen die Baugrenzen überschreiten, sobald sie als Verbindungsbauten zwischen einzelnen Firmengebäuden dienen.

Für die Produktion ist es z.T. vorteilhaft, wenn Gebäude zu größeren Komplexen verbunden werden. So ist beabsichtigt, Gebäude in diesem Gebiet mit den Gebäuden östlich davon zusammen zu bauen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Die am Südrand ausgewiesene Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird für Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan 11 Gewerbegebiet Vestenbergsgreuth aus dem Jahr 2000 bereitgestellt.

5-reihige Pflanzung von Sträuchern und Bäumen vergleichbar Fl.Nr.315. Die Strauchpflanzung ist mit zertifiziertem, gebietseigenem Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 5, württembergisch-fränkisches Hügelland, auszuführen. Der Pflanzabstand ist 1,00m x 1,50m in Reihen.

Ansaat der Säume und zwischen der Pflanzung:

In der Ausgleichsfläche (Heckenpflanzung mit Säumen) wird eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem „RegioSaatgut des Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)“, Saatstärke 3-5g/m ausgesät. Die Ränder und bei Bedarf in der Jungpflanzung werden gemäht. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Entwicklungsziel ist eine mehrreihige Hecke mit breiten Säumen.

Folgende Arten, orientiert an der potentiell natürlichen Vegetation, werden als verpflanzte Ware (Sträucher) bzw, Hochstämme (Bäume) gepflanzt:

Bäume	
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Thilia cordata
Sträucher	
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogynea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylostium
Wolliger Schneeball	Viburnum lanata
Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Hasel	Corylus avellana

Durch diese Festsetzung wird die Umsetzung dieser Pflanzung dargestellt. Diese Pflanzung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11 Gewerbegebiet MABA Vestenbergsgreuth von 2000, wurde diesem damals zugeordnet und konnte aber bisher nicht umgesetzt werden (Grundbesitz). Diese Pflanzung grünt das neue Gewerbegebiet ein und ist ein Sichtschutz zu der Bebauung am Ziegelberg. Sie ist kein anzurechnender Ausgleich für die jetzige Ausweisung.

Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche von Flurnummer 1343 Gemarkung Uehlfeld,
Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist extensiv genutztes Grünland.

Ansaat:

In der Ausgleichsfläche (extensiv genutztes Grünland) wird eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem „RegioSaatgut des Produktionsraum 7 Süddeut-

sches Berg- und Hügelland (SD)“, Saatstärke 3-5g/m ausgesät. Die Fläche wird als extensive Wiese genutzt und gemäht – die erste Mahd nach dem 15. Juni, die mögliche zweite Mahd ab Ende August. Das Mähgut wird abefahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

Dadurch entsteht artenreiches Grünland, das Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen bietet. Durch die Abfuhr des Mähgutes wird die Fläche ausgemagert. Durch die Anlage von Grünland entsteht eine Pufferfläche zum nördlich angrenzenden Graben und Einträge in den Graben werden verringert. Das vorhandene Grünland wird durch die Pflege extensiviert und aufgewertet.

6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen) können in Form von Zäunen (Maximalhöhe 3m) oder Hecken erfolgen.

Aus Sicherheitsgründen ist eine Einfriedung des Geländes erforderlich.

7. Bodenbeläge

Die Befestigung der Erschließungsstraßen erfolgt mit Asphalt oder Pflaster. Die Abgrenzung zu den Straßenrandflächen erfolgt mit einer Rinne.

Die Bodenbeläge orientieren sich am angrenzenden Gewerbegebiet. Der geordnete Abfluss des Oberflächenwassers wird gewährleistet.

8. Boden

Der im Geltungsbereich anfallende Oberboden ist zu sichern und nach DIN 1973 zu erhalten und zu bearbeiten.

Der belebte Oberboden unterliegt einem besonderen Schutz und soll an anderer Stelle wieder aufgebracht werden.

9. Oberflächenwasser, Dachwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist dem Vorfluter zuzuführen.

Dies ist vor allem das Wasser, das von den Dächern abgeleitet wird. Als Vorfluter dient der Schafgrundgraben, der östlich des Gewerbegebietes in den Sechselbach fließt. Innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes ist der Schafgrundgraben verrohrt und daher nur begrenzt aufnahmefähig. Oberflächenwasser von den Erschließungsstraßen zählt dazu nicht und ist über die Kanalisation der Reinigung in der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

7 C. Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenze

Bestehende Flurnummern

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Dies sind Darstellungen der verwendeten digitalen Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamts.

GE		Art der Nutzung	
GFZ	2,4	Geschoßflächenzahl	
BMZ	10,0	Baumassenzahl	
GRZ	0,8	Grundflächenzahl	
OK Dach		Höhe baulicher Anlagen(Höchstgrenze)	

Diese Darstellung fasst die ermöglichte Nutzung zusammen.

8 D. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) und
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- in der jeweils gültigen Fassung.
- Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayer. Bauordnung.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Rohrnetzerweiterung aus dem bestehenden Gewerbegebiet.

Vestenbergsgreuth ist an die Fernwasserversorgung Franken angeschlossen.

2. Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser (Schmutzwasser) wird der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt. Produktionsabwässer werden der betriebseigenen Aufarbeitung / Reinigung zugeleitet.

Dadurch wird die gemeindliche Abwasserreinigungsanlage entlastet.

3. Exemplarische Pflanzliste

(s. Begründung)

Die Auswahl der in der Begründung genannten Baum- und Straucharten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation.

So entstehen standortgerechte Pflanzungen aus heimischen Arten.

9 Nutzungsunverträglichkeiten und Nutzungskonflikte

Durch die geplante Bebauung kommt es zu folgenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Überbauung und Versiegelung von Boden aufgrund der zugelassenen Dichte
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Abgrabungen, da die Fußbodenhöhen und Straßen nicht so stark ansteigen können wie das vorhandene Gelände und da die Gebäude im östlich angrenzenden Gewerbegebiet auch bereits im eingeschnittenen Gelände liegen.
- Lärm durch Produktion und Verkehr (Anlieferung und Abtransport)
- Immissionen: Stäube werden nicht erwartet. Die Verarbeitung von Tee- und Kräuterpflanzen führt zu Geruchsentwicklungen wie bereits am Standort vorhanden.

Die Verkehrsanbindung an das bestehende Gewerbegebiet und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über den Ausbau des nord-östlichen Weges und Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet gut möglich.

Durch die Angliederung an den bestehenden Betrieb werden Transportwege gespart und der vorhandene Betrieb wird erweitert.

Lediglich nach Süden grenzen einzelne Wohnhäuser und ein Handwerksbetrieb an.

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

10 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bis auf den westlichen landwirtschaftlichen Weg sind alle Flächen in Eigentum der Firma Martin Bauer.

11 Berücksichtigung von allgemeinen Anforderungen und Belangen

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Der ganze Bereich nördlich und östlich der Planungsfläche ist von dem bestehenden Gewerbegebiet der Firma Martin Bauer geprägt. Bau- und Bodendenkmäler sind auf der Fläche oder in der Umgebung nicht bekannt. In der Umgebung der Ausgleichsfläche bei Uehlfeld liegt ein Hohlweg und ein ehemaliger jüdischer Friedhof mit wertvollem Baumbestand.

Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege

Die Fläche am Ortsrand wird zur Zeit noch ackerbaulich genutzt, besondere Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Genehmigung (saP) ist nicht erforderlich. Genauer behandelt der Umweltbericht, zusammen mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden von 2003.

Belange der Wirtschaft

Die Firma Martin Bauer will langfristig in diesen Standort in Vestenbergsgreuth investieren und auch Betriebsabläufe, die heute nur an anderen Standorten möglich sind, hier integrieren, um Wege in der Produktion zu sparen. Daher soll der Standort erweitert werden.

Belange der Landwirtschaft

Ca. 2-3 ha landwirtschaftliche Fläche mit mittleren Produktionsbedingungen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diese Entwicklung wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 1999 vorbereitet. Die Firma Martin Bauer verarbeitet auch Pflanzen aus regionaler landwirtschaftlicher Produktion.

12 Anlage

Bebauungsplan Stand 29.07.2019