



MARKTGEMEINDE LONNERSTADT

VG Höchststadt
Bahnhofstraße 18
91315 Höchststadt a. d. Aisch

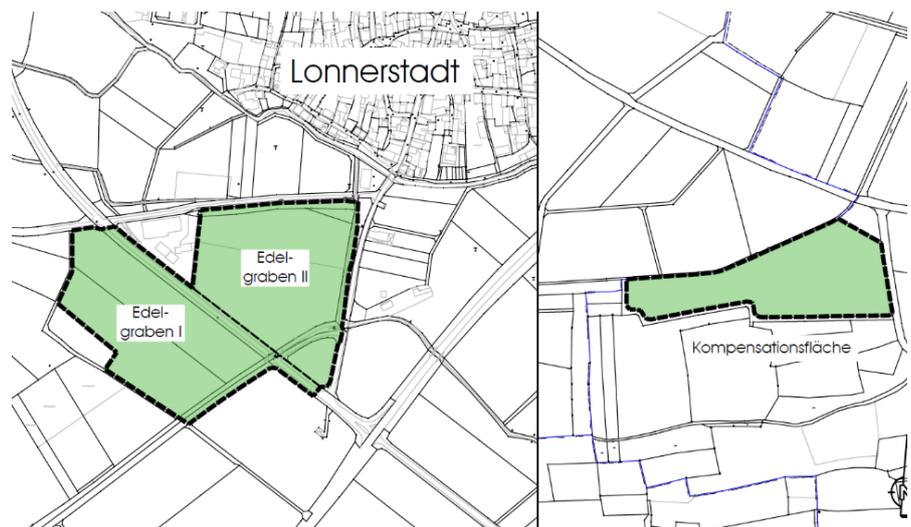
Unterschrift

BEGRÜNDUNG

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 „EDELGRABEN I UND II“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. §13A BAUGB



Erstellt: Höchststadt, den 6. Mai 2024

Planungsphase: **Unterrichtung der Öffentlichkeit mit anschließender Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
	1.1 Ziel und Zweck der Planung	3
	1.2 Wahl des Verfahrens	4
	1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
	1.3.1 Geltungsbereich	6
	1.3.2 Flächenbilanz	7
	1.4 Überprüfung der Randbedingungen	8
	1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
	1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan	8
	1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten	9
	1.4.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen	10
	1.4.5 Denkmäler	11
	1.4.6 Altlasten	11
	1.4.7 Interkommunales Abstimmungsgebot	11
	1.5 Bedarfsnachweis	12
2	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
	2.1 Art der baulichen Nutzung, Flächeneinteilung	12
	2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksgrenze	13
	2.3 Berücksichtigung der Umweltbelange	13
3	UMWELTBELANGE	13
4	WEITERE INFORMATIONEN	14

1 EINLEITUNG

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Funktion und Zweck des einzelnen Bebauungsplans ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung der Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu lenken und zu leiten. Durch die am Allgemeinwohl orientierten (§ 1 BauGB) Bebauungspläne werden Baurechte erstmals geschaffen oder geändert.

Die planerische Gestaltungsfreiheit findet ihre Grenze in der Bindung der Bebauungsplanung an die Ziele der Raumordnung und in dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan allgemein für das gesamte Gemeindegebiet die Entwicklung und Bodennutzung in Form von richtungweisenden Zielen und konkreten Darstellungen festlegt, setzt der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan für seinen Geltungsbereich parzellenscharf die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Art und Weise der Bebaubarkeit von bestimmten Grundstücken fest.

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans setzt die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit das im Flächennutzungsplan vorbereitete Konzept der gemeindlichen Bodennutzung in unmittelbar geltendes Recht um. Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Geplant ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben I und II“ in Lonnerstadt, welcher am 14.08.2020 in Kraft getreten ist. Dabei wurde der Bereich Edelgraben I, mit Zufahrt über die Kreisstraße ERH18, als (größtenteils eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt. Hier lag bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der jedoch nicht wirtschaftlich umsetzbar war und deshalb neu überplant wurde. Der Teilbereich Edelgraben II mit Zufahrt über die Hauptstraße wurde im westlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet, im östlichen Teil als Sondergebiet festgesetzt. Geplant war hier die Errichtung von Großflächigem Einzelhandel, sowie einer Arzt- und Physiotherapiepraxis durch einen privaten Investor.

Im letzten Jahr wurde aufgrund neuer Planungen im Bereich des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei wurde im Sondergebiet eine neue Einteilung vorgenommen, eine Zufahrt über den Aischgraben im Osten ergänzt, die Baugrenze verschoben und die GRZ sowie Festsetzungen zu Geländeangleichungen geändert. Zudem wurde die Hochwassersimulation aktualisiert und damit in Zusammenhang stehende Festsetzungen geändert.

Durch zwischenzeitlich weiter fortgeschrittene Planungen haben sich die Anforderungen an die Bauflächen im Osten erneut geändert. Der Investor hat zwischenzeitlich davon abgesehen, auf der südlichen Baufläche einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu errichten. Ein entsprechender Bedarf für die Ausweisung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird demnach nicht mehr gesehen. Aufgrund einer aktuellen Anfrage eines ortsansässigen Betriebes soll die Fläche zukünftig gewerblich genutzt werden. Aus diesem Grund ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Sonderbaufläche (bisher SO2) in eine Gewerbefläche (GEe4) zu ändern. Die Änderungen betreffen nur den Teilbereich Edelgraben II im Bereich des bisherigen SO2, die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst jedoch zur besseren Übersicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edelgraben I und II“.

Maßnahmen zur Landschaftspflege, Grünordnung und erforderlichen Ausgleichsflächen wurden vom Ingenieurbüro Fleckenstein aus Lohr am Main erstellt. Die Unterlagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, da sich die Änderungen am BPlan nicht negativ auf dessen Inhalte auswirken. An den Untersuchungen zum Schall-Immissionsschutz und der vorgenommenen Geräuschkontingentierung durch die pm_akustik GmbH ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine Änderungen.

BEGRÜNDUNG

Mit Datum vom 06.05.2024 hat der Marktgemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Edelgraben I und II“ beschlossen. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Mit der Erstellung der Planungsunterlagen wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchststadt an der Aisch beauftragt.

1.2 Wahl des Verfahrens

Um das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anwenden zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Ist dies der Fall, besteht allerdings nicht die Pflicht, sondern lediglich die Möglichkeit das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

	Voraussetzung	ja	nein
a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?	x	
b	Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?	x	
c	Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?	x	
d	Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes? <i>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)</i>	x	
e	Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind? <i>(§ 50 Satz 1 BImSchG)</i>	x	

a) Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Von einer Lage im Siedlungsraum kann ausgegangen werden, wenn sich das Planungsgebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befindet. Es handelt sich hier um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an. In dieser Leitlinie sind die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als wichtige Belange benannt.

b) Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen zwei und sieben Hektar (Fallgruppe 2: § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche erfolgt entsprechend der festgesetzten, zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Zulässige Grundfläche: 45.055 m² < 70.000 m²

Die zulässige Grundfläche ergibt sich folgendermaßen:

Fläche	Gesamtfläche	GRZ	Grundfläche <i>i.S.d. §19 Abs. 2 BauNVO</i>
GEE1	27.061	0,8	21.649
GE1	2.420	0,8	1.936
GEE2	10.352	0,6	6.211

BEGRÜNDUNG

GEE3	8.697	0,6	5.218
SO1	9.002	0,8	7.202
GEE4	3.549	0,8	2839
GESAMT	61.081 m²		45.055 m²

Da die zulässige Grundfläche zwischen 2 und 7 ha liegt, ist der Bebauungsplan gem. § 13a Satz 1 Nr. 2 zu bewerten und eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde die Erkenntnis erlangt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Die Vorprüfung des Einzelfalls, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 der Baunutzungsverordnung genannten Kriterien, liegt der Begründung als Anlage bei. Darüber hinaus wurde im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens bereits ein Umweltbericht mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Dieser behält weiterhin Gültigkeit, da sich die Änderungen nicht negativ auf dessen Inhalte auswirken.

c) Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?

Das beschleunigte Verfahren ist ausschließlich für diejenigen Vorhaben zulässig, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 4).

In der Anlage 1 des UVPG ist geklärt, welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen müssen. Für Bebauungspläne kommen in der Regel die Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 in Betracht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss, laut Nr. 18.1 bis 18.7, nur bei denjenigen Bebauungsplänen durchgeführt werden, die im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Sofern der Bebauungsplan nicht im Außenbereich liegt, was für den Bebauungsplan der Innenentwicklung der Fall ist, ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit ausschließlich Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig.

d) Bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes?

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 5).

e) Bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind?

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „schwerer Unfall“ ein Ereignis, z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernstesten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Gemäß der Richtlinie 2012/18/EU ist ein „Betrieb“ der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind; die Betriebe sind entweder Betriebe der unteren Klasse oder Betriebe der oberen Klasse.

BEGRÜNDUNG

Bei den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich handelt es sich nicht um Betriebe im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU, da keine gefährlichen Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen vorhanden sind. Daher bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung des Verfahrens:

Da alle Voraussetzungen eingehalten werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltberichts nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Umweltbericht wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgestellt. Dieser gilt weiterhin, da die Änderungen an den Planungen keinen negativen Einfluss auf dessen Inhalte und Ergebnisse haben. Auch ein Monitoring nach § 4a BauGB ist nicht erforderlich. Unter Kapitel 3 werden jedoch die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Edelgraben I und II“ liegt im südwestlichen Bereich von Lonnerstadt, in Ortsrandlage direkt an der Kreisstraße ERH 18 und der B 470 und umfasst eine Fläche von ca. 13,2 ha. Der naturschutzfachliche Entwicklungsraum befindet sich auf Teilflächen des Flurstückes Nr. 928 (Gemarkung Lonnerstadt) und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Von den Änderungen ist die Fl. Nr. 853 der Gemarkung Lonnerstadt im Bereich „Edelgraben II“ betroffen. Der Geltungsbereich bleibt unverändert und umfasst die folgenden Flurstücke. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zur ursprünglichen Fassung und zur Fassung der 1. Änderung inzwischen die Flurstücke im Bereich Edelgraben II geteilt wurden.

EDELGRABEN I		
<i>komplett:</i>	857	Gemarkung Lonnerstadt
<i>teilweise:</i>	828, 851, 852 und 858	
EDELGRABEN II		
<i>komplett:</i>	829, 850, 850/1, 852/1, 852/2, 852/3, 852/4, 853, 853/1, 853/2, 853/3, 853/4, 853/5, 853/6, 853/7, 854, 854/1, 855/2, 855/3, 855/4, 855/5	Gemarkung Lonnerstadt
<i>teilweise:</i>	828, 849, 852 und 1069	
AUSGLEICHSFLÄCHE		
<i>TEILWEISE</i>	928	Gemarkung Lonnerstadt

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch den Feldweg (Fl. Nr. 939), die Kreisstraße ERH 18 (Fl. Nr. 828), bestehende Bebauung (Fl. Nr. 856), Entwässerungsgräben (Fl. Nrn. 855/1 und 1069) und den Fetzelhöfer Weg (Fl. Nr. 1067)
- Im Osten durch Grünflächen (Fl. Nr. 848) und die Hauptstraße (Fl. Nr. 847)
- Im Süden durch die Kreisstraße ERH 18 (Fl. Nr. 828), Ackerfläche (Fl. Nr. 825), den Edelgraben (Fl. Nr. 852) und Flurwege (Fl. Nrn. 824 und 859)

BEGRÜNDUNG

Im Westen durch die Ackerfläche (Fl. Nrn. 858) und den Flurweg (Fl. Nrn. 859)



Luftbild Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas Stand 02/2023)

1.3.2 Flächenbilanz

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich eine Teilfläche des bisherigen Sondergebiets in ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet geändert:

	EG I	EG II	Gesamt	
Gesamtfläche Geltungsbereich	47.225 m²	44.187 m²	91.412 m²	100,00 %
Gewerbegebiet:	2.420 m ²	-	2.420 m ²	2,7 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	27.061 m ²	22.598 m ²	49.659 m ²	54,3%
Sondergebiet:	-	9.002 m ²	9.002 m ²	9,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.077 m ²	2.367 m ²	5.444 m ²	5,9 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	733 m ²	357 m ²	1.090 m ²	1,2 %
Private Grünfläche:	7.566 m ²	4.670 m ²	12.236 m ²	13,4 %
Öffentliche Grünflächen:	5.358 m ²	3.444 m ²	8.802 m ²	9,6 %
Wasserfläche:	1.010 m ²	1.750 m ²	2.760 m ²	3,0 %

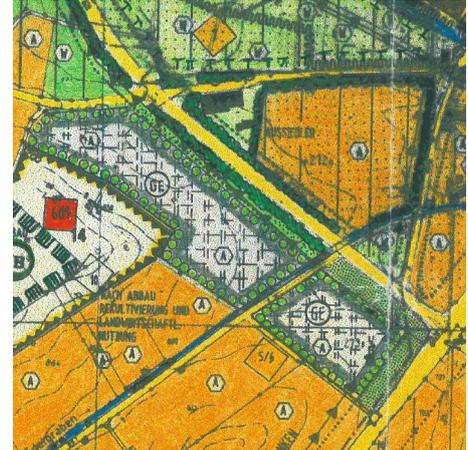
BEGRÜNDUNG

1.4 Überprüfung der Randbedingungen

1.4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Dieser wurde seit seiner Rechtskraft inzwischen mehrfach geändert.

Für den Bereich „Edelgraben I“ lag bereits ein gültiger Bebauungsplan vor, der dem damaligen Flächennutzungsplan entsprach. Mit den Planungen zum Bebauungsplan „Edelgraben I + II“ wurde im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes das Gewerbegebiet „Edelgraben II“ aufgenommen, sowie das Gewerbegebiet „Edelgraben I“ reduziert (2018). Im Laufe der Planungen wurde 2020 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um den östlichen Bereich von „Edelgraben“ als Sonderbaufläche darzustellen. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stimmt demnach mit dem bisherigen Stand des Bebauungsplanes „Edelgraben I und II“ überein.



Ursprünglicher FNP Markt Lonnerstadt im Bereich Edelgraben I und II



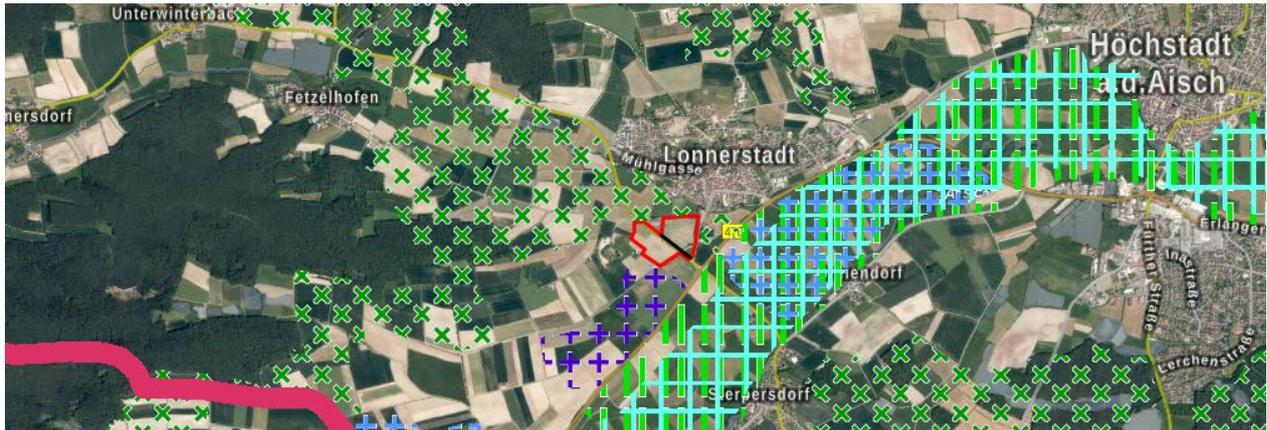
5. (li.) und 7. (re.) Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Edelgraben, Gemeinde Lonnerstadt

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellte Baufläche teilweise in ein Gewerbegebiet geändert. In diesem Bereich ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen und die Teilfläche als gewerbliche Baufläche darzustellen. Im Wege der Berichtigung ist auch die Zufahrt über den Aischgraben noch darzustellen, die im Rahmen der 1. Änderung 2023 aufgenommen wurde. Da auch dieses Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wurde, fand bisher noch keine Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

1.4.2 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Durch den nachfolgenden Ausschnitt mit verschiedenen Karten aus dem Regionalplan der Region Nürnberg (Themenkarten aus dem BayernAtlas, Stand 0223) wird deutlich, dass der Geltungsbereich durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (grüne x-Schraffur) vom Hauptort Lonnerstadt abgeschnitten wird. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der bestehenden verkehrlichen Verbindung stellt die Bebauungsplanänderung jedoch keine Beeinträchtigung dar.

BEGRÜNDUNG



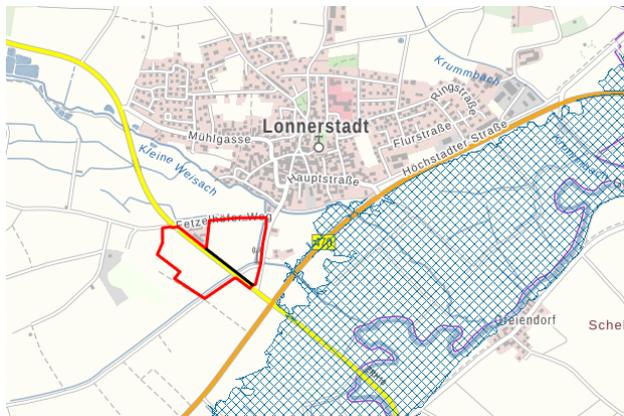
Ausschnitt verschiedener Karten aus dem Regionalplan der Region Nürnberg (Quelle: BayernAtlas 09/2022)

Auch das südwestlich angrenzende Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (lila X-Schraffur) stellt keine Beeinträchtigung dar, da es den Geltungsbereich nur geringfügig tangiert, jedoch nicht überschneidet.

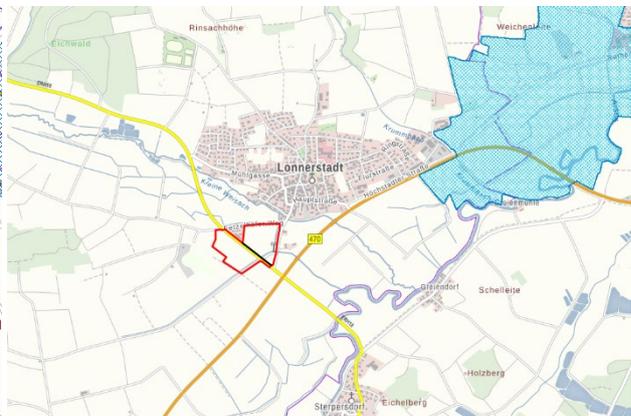
Östlich der B470 stellt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz (hellblaue X-Schraffur) aufgrund der Topografie keine Gefahr dar, ebenso das Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung (dunkelblaue + - Schraffur), dass sich in ausreichender Entfernung befindet. Der regionale Grünzug (grüne II-Schraffur) zu Gliederung der Siedlungsräume wird erhalten und durch eine zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt.

1.4.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete



Trinkwasserschutzgebiete



Quelle BayernAtlas, Stand 09/2022

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aisch, das sich aufgrund der vorhandenen Topografie jedoch auch bei Starkregen nicht auf den Geltungsbereich auswirkt. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „Höchstadt Nord“ befindet sich im Nordosten von Lonnerstadt in einer Entfernung von ca. 1 km zum Geltungsbereich.

BEGRÜNDUNG

Kartierte Biotope und Ökoflächen



Quelle BayernAtlas, Stand 02/2023

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich mehrere Ökoflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Ökofläche ÖFK-ID 86944. Diese ist weiterhin zu erhalten und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Auswirkungen hierauf werden als gering eingestuft.

Darüber hinaus grenzt direkt an den Geltungsbereich „Edelgraben I“ ein Biotop mit der Nr. 6330-0014, sowie die Ökoflächen 59524, 59225 und 52413. Die kartierten Flächen werden von den geplanten Bauvorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Weitere Schutzgebiete sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im direkten Anschluss daran, vorhanden.

1.4.4 Überprüfung weiterer Randbedingungen



Hochwassergefahrenflächen HQ100 (dunkelblau) der Aisch (Quelle BayernAtlas 09/2022)



Wassersensible Bereiche (Quelle BayernAtlas 09/2022)

Die Umgrenzungen der Hochwassergefahrenflächen HQ100 der Aisch erstrecken sich auch aufgrund der vorhandenen Topographie nicht auf den Geltungsbereich.

Hinsichtlich der immer aktueller werdenden Thematik zunehmender Starkregenereignisse und Hochwasser, fließt auch die Darstellung wassersensibler Bereiche in die Bewertung von Baufläche mit ein. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann, wodurch bestimmte Nutzungen z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, beeinträchtigt werden können. Wassersensible

BEGRÜNDUNG

Bereiche befinden sich auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Innerhalb der kartierten Flächen liegen der Edelgraben, der Aischgraben und nördlich des Geltungsbereiches die Kleine Weisach.

Hochwasserschutz

Beim ursprünglichen Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Edelgraben II hatten neben dem WWA auch Anwohner mitgeteilt, dass bei Starkregen mit einer Ausuferung in unmittelbarer Nähe der kleinen Weisach zu rechnen ist. Aufgrund dessen wurden die Auswirkungen der damals geplanten Geländeauffüllungen durch hydraulische Simulationen ermittelt und bewertet. Da die Auffüllungen nachweislich negativen Einfluss haben, wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz festgesetzt, durch die die Auswirkungen kompensiert werden konnten und somit mit der Bebauung keine Verschlechterung der Bestandssituation einhergeht.

Nachdem zum Zeitpunkt der 1. Änderung die Erschließungsplanung (Edelgraben II) bereits vorlag und die Planungen im Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) fortgeschritten waren, haben sich auch die Grundlagen der damals erstellten Hochwassersimulation geändert. Die aktualisierten Planungsgrundlagen wurden in dieses Simulationsmodell integriert und die Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen untersucht. Die aktualisierte Hochwassersimulation wurde der Begründung als Anlage beigelegt und liegt auch im Rahmen der 2. Änderung nochmal mit aus.

Im Ergebnis dieser hydraulischen Berechnung zeigt sich, dass die planfestgestellten Gewässerausbaumaßnahmen bereits eine dämpfende Wirkung auf die Wasserspiegellagen entfalten. Diese reichen jedoch nicht aus, um den Wasserspiegelanstieg in Lonnerstadt aufgrund der aktualisierten Planung vollumfänglich zu kompensieren. Es werden weitergehende Maßnahmen erforderlich, die im Zuge der Erschließungsarbeiten umzusetzen sind.

1.4.5 Denkmäler

Vorgeschichtliche Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

1.4.6 Alllasten

Alllasten innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich sind nicht bekannt.

1.4.7 Interkommunales Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach den unmittelbaren Angrenzern der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalles auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Marktgemeinde Lonnerstadt ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor,

BEGRÜNDUNG

wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Wachenroth, Mühlhausen, Höchststadt a.d.A., Uehlfeld, Vestenbergsgreuth) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.5 Bedarfsnachweis

Ein Bedarfsnachweis wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geführt. Durch die Änderung werden die Gewerbeflächen nicht vergrößert, sodass sich hinsichtlich des Bedarfes keine Änderungen ergeben. Es wird lediglich eine Teilfläche der SO-Fläche in ein Gewerbegebiet geändert, sodass dort kein großflächiger Einzelhandel entsteht.

Im Fazit der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Edelgraben I und II“ heißt es:

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete und der damit verbundenen Erhöhung der Einwohnerzahlen ist die Umsetzung des Gewerbe- und Sondergebietes „Edelgraben I und II“ erforderlich. Für den Markt Lonnerstadt würde dies mittel- und langfristig insbesondere eine Erhöhung der Einkommenssteuerbeteiligung und der Gewerbesteuer bedeuten. Zudem wird die Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet deutlich verbessert und Voraussetzungen geschaffen, um die ärztliche und physiotherapeutische Versorgung im ländlichen Raum aufrecht zu erhalten.

Weiterhin bedeutet dieser Schritt eine enorme Weiterentwicklung des Marktes Lonnerstadt, gerade hinsichtlich der Heimatstrategie – Landesentwicklung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat, in dessen Änderung des Bayerischen Landesplanungsgesetzes zum 01.01.2016 der Markt Lonnerstadt in den Raum mit besonderem Handlungsbedarf neu zugeordnet wurde.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Von den Änderungen ist nur die Flurnummer 853 der Gemarkung Lonnerstadt im Bereich „Edelgraben II“ betroffen. Generell werden im Rahmen der 2. Änderung folgende Änderungen gegenüber der letztgültigen Fassung des Bebauungsplanes „Edelgraben I und II“ vorgenommen:

- Änderung der südlichen Teilfläche des Sondergebietes (SO2) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe4)
- Anpassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das GEe4

Die Änderungen werden im Folgenden den bisherigen Festsetzungen gegenübergestellt. Alle weiteren Festsetzungen gelten unverändert weiter.

2.1 Art der baulichen Nutzung, Flächeneinteilung

Hauptanlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind die fortgeschrittenen Planungen eines Investors, der innerhalb des bisherigen Sondergebietes verschiedene Einzelhandelsbetriebe errichten wollte. Da zukünftig nur noch im Bereich SO1 die Errichtung eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebes geplant ist, möchte die Gemeinde die südliche Teilfläche (bisher SO2) in ein Gewerbegebiet ändern.

Aufgrund der bereits festgesetzten zulässigen Lärmkontingente wird das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksgrenze

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten die bisher für das SO2 festgesetzten Grenzen. Aufgrund des Flächenzuschnittes und im Sinne einer effektiven Ausnutzung der Baufläche wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auch die Geschossflächenzahl von 1,2 bleibt erhalten. Wie in allen Bauflächen des Bereiches Edelgraben II sind vier Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m zulässig.

Die Erläuterungen zu den Festsetzungen bleiben unverändert.

2.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Edelgraben I und II“ wurde ein grünordnerischer Planungsbeitrag und ein umfassender Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit ausführlichen, schutzgutbezogenen Angaben zur Bestandssituation, Erläuterungen zu Standortempfindlichkeiten, Festlegungen zu Grünordnung, Natur- und Artenschutz und Aussagen zu planbedingten Umweltauswirkungen vom Büro Fleckenstein aus Lohr am Main erarbeitet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange, da nahezu alle Flächen wie geplant beibehalten werden. Durch die Änderung wird lediglich ein bisheriges Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel in ein Gewerbegebiet geändert.

3 UMWELTBELANGE

Da gem. §13a Abs. 1 Satz 2 die zulässige Grundfläche durch den neuen Bebauungsplan zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt ist die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde die Erkenntnis erlangt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Die Vorprüfung des Einzelfalls, unter Berücksichtigung der in Anlage 2 der Baunutzungsverordnung genannten Kriterien, liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird aus den genannten Gründen verzichtet.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht (Stand August 2020; von Dipl.-Ing. (Univ.) Markus Fleckenstein) erstellt, der weiterhin seine Gültigkeit behält. Die Umweltbelange wurden hier bereits ermittelt und ihre Auswirkungen bewertet. Im Folgenden werden zusätzlich die durch die Änderung betroffenen Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt:

Schutzgut	Bestandaufnahme	Zu erwartende Umweltauswirkungen
Fläche	Es handelt sich um eine Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zusätzliche Flächen werden nicht ausgewiesen.	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.
Boden	Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z.B. Versiegelungsgrad) haben.	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.
Wasser	Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (z.B. Versiegelungsgrad) haben.	Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

BEGRÜNDUNG

Klima & Luft	Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Planungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Arten & Lebensräume	Vorkommen artenschutzfachlich relevanter Arten wurden während der damaligen Planungen bereits ausgeschlossen und sind auch derzeit nicht zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze werden weiterhin durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und Grünflächen erhalten.	Es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen.
Orts- & Landschaftsbild	Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (z.B. Höhenentwicklung, Gestaltung, etc.) haben.	Insbesondere durch die Möglichkeit, ein weiteres Geschoss einzuplanen, können sich Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Diese sind jedoch als gering einzustufen.
Mensch	Die bestehende Situation ändert sich durch die Änderungen nicht.	Es sind keine veränderten Auswirkungen gegenüber der bisherigen Planung zu erwarten.
Kultur- & Sachgüter	Innerhalb des Eingriffsraumes sind keine Boden-, Kultur- oder Baudenkmäler bekannt. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter betroffen.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen	Es ergeben sich keine Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung.	

4 WEITERE INFORMATIONEN

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Grundlage für das Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben in den nachfolgend aufgeführten wesentlichsten Gesetzen und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Verfahrens. Auf eine vollständige Aufzählung der Gesetze wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) m.W.v. 14.01.2024
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023

BEGRÜNDUNG

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der letzten Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 114 vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) m.W.v. 01.01.2024
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landratsamt Erlangen-Höchstadt	Amt für ländliche Entwicklung
Regierung von Mittelfranken	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Planungsverband Region Nürnberg	Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung
Staatliches Bauamt Nürnberg	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Wasserwirtschaftsamt Nürnberg	Industrie- und Handelskammer Nürnberg
Fernwasserversorgung Franken	Handwerkskammer Nürnberg
N-Ergie Netz GmbH	Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
Deutsche Telekom Technik GmbH	Bayerischer Bauernverband
Kreisbrandrat, Matthias Rocca	Naturpark Steigerwald
Kreisheimatpfleger Dr. Manfred Welker	Bund Naturschutz - KG Höchstadt-Herzogenaurach
Landesverein für Heimatpflege	Finanzamt Erlangen

NACHBARGEMEINDEN

Stadt Höchstadt a.d.A.	Markt Vestenbergsgreuth (VG Höchstadt)
Markt Uehlfeld (VG Uehlfeld)	Markt Wachenroth