

- Verkehrs- und
Infrastrukturplanung
- Fachplanung
Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und
Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zum Entwurf vom 20.07.2022

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.23.51**
Projekt: **2. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet Sonnefeld-West III – An der
Frohnlacher Straße**

Gemeinde:

Sonnefeld

Landkreis:

Coburg

Vorhabensträger:

Gemeinde Sonnefeld

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....	2
1.1. LAGE IM RAUM.....	2
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE, SIEDLUNGSSTRUKTUR	2
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	3
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG SOWIE ART DES VERFAHRENS	3
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	5
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG	5
3.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL.....	6
3.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	7
4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN	7
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
4.2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	7
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	8
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET.....	10
5.1. BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DER UMWELT	10
5.2. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	11
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	11
6.1. FLÄCHENBILANZ	11
6.2. BAULICHES KONZEPT VERKEHRERSCHLIEßUNG UND GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN	11
7. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	12
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	12
8.1. ENTWÄSSERUNG.....	12
8.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON	13
8.3. MÜLLENTSORGUNG.....	13
9. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	13
10. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	14
10.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	14
10.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	14
10.2.1. Immissionsschutz.....	14
10.2.1.1 Grundsätze:.....	14
10.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:	15
10.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:.....	17
10.2.2. Landschafts- und Naturschutz	17
10.2.3. Luftreinhaltung.....	17
10.3. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	17
11. ANLAGEN	17
12. ENTWURFSVERFASSER.....	18

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Sonnefeld liegt im Osten des Landkreises Coburg, etwa 15 Kilometer von der kreisfreien Stadt Coburg entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen knapp unter 300 Meter (Steinach südlich Hassenberg, Bertholdsbach östlich Gestungshausen) und etwa 452 Metern über NN (Weinberg nördlich Gestungshausen). Die Gemeinde besteht aus dem Industrieort Sonnefeld, den Pfarrdörfern Gestungshausen und Hassenberg, den Dörfern Bieberbach, Firmelsdorf, Neuses a.Brand, Oberwasungen, Weischau, Wörlsdorf und Zedersdorf sowie dem Weiler Weickenbach. Das Gemeindegebiet umfasst 34,69km².

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche, Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Sonnefeld verbuchte ein Bevölkerungsmaximum in den 1970er Jahren (5.419 EW zum 27.05.1970). Aufgrund der damals peripheren Lage im Grenzgebiet sowie strukturellen Umbrüchen in der regional bedeutsamen Möbel- und Polsterindustrie sank die Bevölkerung, auf 4.885 EW (25.05.1987) ab. Nach der Grenzöffnung stieg die Einwohnerzahl wieder an, auf bis zu 5.135 EW (31.12.2007). In der letzten Dekade machten sich allerdings vermehrt die negativen Auswirkungen des demographischen Wandels bemerkbar, sodass die Einwohnerzahl kontinuierlich auf zuletzt 4.608 EW (31.12.2020) sank.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	5 033	- 74	- 1,4
2011	4 911	- 122	- 2,4
2012	4 922	11	0,2
2013	4 880	- 42	- 0,9
2014	4 883	3	0,1
2015	4 815	- 68	- 1,4
2016	4 800	- 15	- 0,3
2017	4 747	- 53	- 1,1
2018	4 696	- 51	- 1,1
2019	4 622	- 74	- 1,6

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Sonnefeld weist für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 4.350 Einwohner aus. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 5,8% gegenüber 2019.

Die Zahl der Ü-65-Jährigen steigt gegenüber 2019 (1.159) auf 1.430 an.

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde Sonnefeld liegt bei 133 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31.Dezember 2020).

Landkreis Coburg (31.12.2020): 147 EW/km²

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2020): 147 EW/km²

Freistaat Bayern (31.12.2020): 186 EW/km²

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	1 649	1 603	1 630	1 705	1 681	1 667
davon männlich	912	889	891	935	916	939
weiblich	737	714	739	770	765	728
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	23	29	22	23	16	23
Produzierendes Gewerbe	890	880	902	871	840	823
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	455	405	390	491	506	494
Unternehmensdienstleister	126	127	145	158	160	169
Öffentliche und private Dienstleister	155	162	171	162	159	158
Beschäftigte am Wohnort	2 133	2 118	2 066	2 074	2 104	2 097

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde Sonnefeld ist deutlich positiv. Unabhängig von dem Rückgang der Beschäftigten am Wohnort ist die Beschäftigung in absoluten und auch relativen Dimensionen (Rückgang der Arbeitslosenzahlen von 92 (2011) auf 68(2019)) im Betrachtungszeitraum stark angestiegen.

Charakteristisch für die Gemeinde Sonnefeld ist, wie auch im gesamten Landkreis Coburg, eine historisch gewachsene starke industrielle Basis im produzierenden Gewerbe, welche das Rückgrat der regionalen Wirtschaft bildet.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Sonnefeld liegt nicht mehr an einer Bahnstrecke der Deutschen Bahn; die Nebenstrecke von Ebersdorf nach Sonnefeld und Weidhausen wurde zwischenzeitlich stillgelegt; der nächste Bahnhof befindet sich in Ebersdorf.

Bezüglich des Straßenverkehrs verfügt Sonnefeld über eine sehr gute Anbindung, da die Gemeinde direkt an der B 303 (Schweinfurt-Coburg-Kronach-Bad Berneck-Marktredwitz-Eger) liegt, für die eine Ortsumgehung gebaut wurde, die Sonnefeld vom Durchgangsverkehr entlastet. Die B 303 führt zur etwa 6 km entfernten Autobahnanschluss-Stelle Ebersdorf der Autobahn A 73. Weitere wichtige Verkehrsverbindungen sind die St 2191 (Sonnefeld-Burgkunstadt-Hollfeld-Gößweinstein-Gräfenberg) sowie die Kreisstraße CO 11 (Neustadt-Kleingarnstadt-Sonnefeld-Neuensorg).

Der nächste Verkehrslandeplatz befindet sich in Coburg.

2. Ziele und Zwecke der Planung sowie Art des Verfahrens

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung.

Die Gemeinde Sonnefeld hat im Jahr 2003 einen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet West – An der Fohnlacher Straße aufgestellt, der am 28.11.2003 rechtskräftig wurde. Dieser setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, welches Einschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Hinblick auf die Zulässigkeit von Schallemissionen unterworfen ist. Im Jahr 2006 wurde der Bebauungsplan ein 1. Mal geändert. Diese Änderung hatte im Wesentlichen eine Erweiterung des Baulands und der überbaubaren Grundstücksflächen zum Inhalt und wurde am 28.07.2006 rechtskräftig.

Innerhalb dieses Gewerbegebietes ist ein Verbrauchermarkt ansässig, welcher sich ein Gebäude mit einem Textilfachmarkt teilte. Der Textilfachmarkt hat unterdessen den Standort aufgegeben und der Verbrauchermarkt möchte sich innerhalb desselben Gebäudes entsprechend erweitern.

Durch die geplante Nutzungsänderung wird jedoch die Erheblichkeitsschwelle nach § 11 Abs. 3 BauGB für großflächige Einzelhandelsbetriebe überschritten:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere [...] Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]. Auswirkungen in diesem Sinne sind bei Betrieben nach in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m² überschreitet.

Ein vergrößerter Verbrauchermarkt ist daher städtebaulich nicht mit dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet zu vereinbaren. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB somit gem. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich.

Der Gemeinderat Sonnefeld möchte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den zukunftsorientierten Ausbau und somit des Erhalts des Verbrauchermarktes schaffen und hat daher die Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich beschlossen.

Art des Verfahrens:

Es handelt sich um eine geplante Nutzungsänderung innerhalb bestehender Gebäude auf einem bestehenden Betriebsgelände.

Der Geltungsbereich umfasst eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht in höherer Invasivität statt, als es der rechtskräftige Bebauungsplan zulässt.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird daher nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

Auswirkungen:

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Städtebauliche Ziele:

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet mit Waren des täglichen Bedarfs
- Erhalt eines Verbrauchermarktes im Gemeindegebiet

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

Landesentwicklungsprogramm:

Sonnefeld liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Coburg ist auch die Gemeinde Sonnefeld als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen leistungsfähigen überörtlichen Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Die Planung entspricht diesen Vorgaben in sehr hohem Maße.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Eine leistungsfähige Anbindung an überörtliche Verkehrswege und kommunale Infrastruktur ist bereits vorhanden, der Standort ist städtebaulich integriert im baurechtlichen Innenbereich gelegen.

Regionalplan Oberfranken-West:

Die Gemeinde Sonnefeld ist gemeinsam mit Weidhausen b. Coburg im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen.

Gemäß § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 21. Februar 2018 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte einem Grundzentrum gleichgestellt.

Im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West ist Sonnefeld somit einem Grundzentrum gleichgestellt.

Eine Gemeinde ist gem. Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. Die als Grundzentrum eingestufted Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Dieses Ziel soll durch die vorliegende Planung erreicht werden.

Nachbargemeinden in Bayern sind im Landkreis Coburg die Große Kreisstadt Neustadt b.Coburg und die Gemeinden Ebersdorf b.Coburg und Weidhausen b.Coburg sowie im Landkreis Kronach die Gemeinde Schneckenlohe und der Markt Mitwitz. In Thüringen grenzt die Gemeinde Förritzal im Landkreis Sonneberg an.

3.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Gemäß dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen, was vorliegend zutrifft.

Als städtebaulich integriert sind Standorte dann zu bewerten, wenn sie einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, wesentliche Wohngebiete der Standortgemeinde im näheren Umfeld sowie eine ortsübliche Anbindung an das Netz des ÖPNVs aufweisen.

Der verdichtete Siedlungszusammenhang ist durch die in 250 Meter Entfernung liegende Wohnbebauung gewährleistet. Die 950 Einwohner im Nahversorgungsradius stellen rd. 21% der Gesamtbevölkerung Sonnefelds und damit einen wesentlichen Anteil der örtlichen Wohngebiete dar. Zur Gewährleistung der ÖPNV-Erreichbarkeit steht die rd. 500m von der Norma-Filiale entfernte Bushaltestelle „Flurstraße Sonnefeld“ sowie die rd. 1.000m entfernte Haltestelle „Sonnefeld Klosterkirche/Domänenplatz“ zur Verfügung. Diese werden jedoch nur zweimal pro Tag angefahren, was aufgrund der in Sonnefeld nicht vorhandenen ÖPNV-Angebote als ortsüblich anzusehen ist. Aktuell ist in der Region ein Mobilitätskonzept in der Umsetzung, was die ÖPNV-Anbindung optimieren soll.

Der Standort ist bereits seit Jahren etabliert und eine Lage in einer der zentralen Ortmiten Sonnefelds oder Weidhausens aufgrund der notwendigen Fläche für Betrieb, Lager, Anlieferung und Kundenstellplätze nicht realistisch (vgl. Anlage 1 zu der Begründung).

Ein Untersuchungsbericht der CIMA („Auswirkungsanalyse zum Standort Sonnefeld, Frohnlacher Str. 7“, 23.11.2021) kommt zu folgenden Ergebnissen betreffend die städtebaulichen Auswirkungen der Planung:

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung kommen wir zu dem Ergebnis, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung des Norma- Marktes mit Hauptsortiment Lebensmittel und Randsortiment Drogeriewaren am Standort Frohnlacher Straße 7 in Sonnefeld keine unverträglichen städtebaulichen Auswirkungen in Sonnefeld und den Umlandgemeinden zu erwarten sind. An allen betrachteten Standorten liegen die Abschöpfungsquoten bei maximal rd. 4 % des aktuellen Umsatzes. Die projektierten Verkaufsflächenzuwächse sind daher als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Der Untersuchungsbericht vom 23.11.2021 ist als Anlage 1 zu der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.3. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Zeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): 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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

Nachrichtlich übernommen wurde zudem die Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone der Kreisstraße Co 14 und der Bundesstraßen B 303(alt & neu) gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG.

4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Bereiche als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

4.2. Städtebauliche Konzepte

Städtebauliches Sanierungsgebiet:

Nach § 141 Abs.1 BauGB hat eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen oder zu veranlassen, um erforderliche Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Wesentliche Voraussetzung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände im Sinne von Funktions- oder Substanzschwächen entsprechend § 136 BauGB vorliegen, zu deren Behebung eine einheitliche Vorbereitung notwendig und deren zügige Durchführung möglich ist sowie in öffentlichem Interesse liegt. Dabei werden soziale, strukturelle sowie städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge näher untersucht und Missstände herausgearbeitet. Weiterhin werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele formuliert und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit als rechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB, welches

Voraussetzung für die Vorbereitung und Durchführung von kommunalen Maßnahmen i.V.m. dem Einsatz von Städtebaufördermitteln ist. Das entsprechende Sanierungsgebiet wird nicht berührt.

ILEK Allianz 303+

10 Gemeinden entlang der B303, darunter Sonnefeld, haben sich zusammengeschlossen, um ein zukunftsfähiges Konzept für die Entwicklung der Gemeinden gemeinsam zu entwickeln. Die Arbeitsgemeinschaft Allianz B303+ umfasst die Gemeinden Ebersdorf b. Coburg, Großheirath, Grub a.Forst, Niederfüllbach, Schneckenlohe, Sonnefeld, Weidhausen b. Coburg, Untersiemau und die Marktgemeinden Marktgraitz und Mitwitz.

Für die Allianz B303+ werden darin folgende übergeordnete, zentrale Strategieziele formuliert, welche im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes als informelle Planung der Gemeinde zu berücksichtigen sind:

Strategieziel 1) „Die Allianz B303+ ist eine schlagkräftige Gemeinschaft, die erfolgreich zusammenarbeitet“

Die interkommunale Zusammenarbeit wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Wesentliche Nachbargemeinden werden im Zuge des § 2 Abs. 2 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.

Strategieziel 2) „Die Gemeinden der Allianz B303+ sind und bleiben attraktive Wohnstandorte für Jung und Alt“

Die Planung stellt Flächen für die erforderliche Grundversorgung im Gemeindegebiet bereit.

Das Leitbild der konsequenten Innenentwicklung wird auch durch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie der Vorschriften des Baugesetzbuchs durch die Gemeinde in vorliegendem Planwerk befolgt.

Strategieziel 3) „Die ILE-Allianz stärkt ihre Ortskerne und begegnet aktiv dem Strukturwandel“

Das städtebauliche Sanierungsgebiet wird nicht berührt. Es handelt sich um einen bestehenden Verbrauchermarkt. Städtebauliche Auswirkungen wurden untersucht. Es konnten keine unverträglichen städtebaulichen Auswirkungen in Sonnefeld oder Weidhausen festgestellt werden.

Strategieziel 5) „Industrie und Gewerbetreibende werden vor Ort innovativ gefördert, die Gemeinden der Allianz B303+ sind und bleiben attraktive Wirtschaftsstandorte“

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die attraktiven Gewerbestandorte nachhaltig gesichert und keine immissionsrechtlichen Konflikte verschärft.

4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne

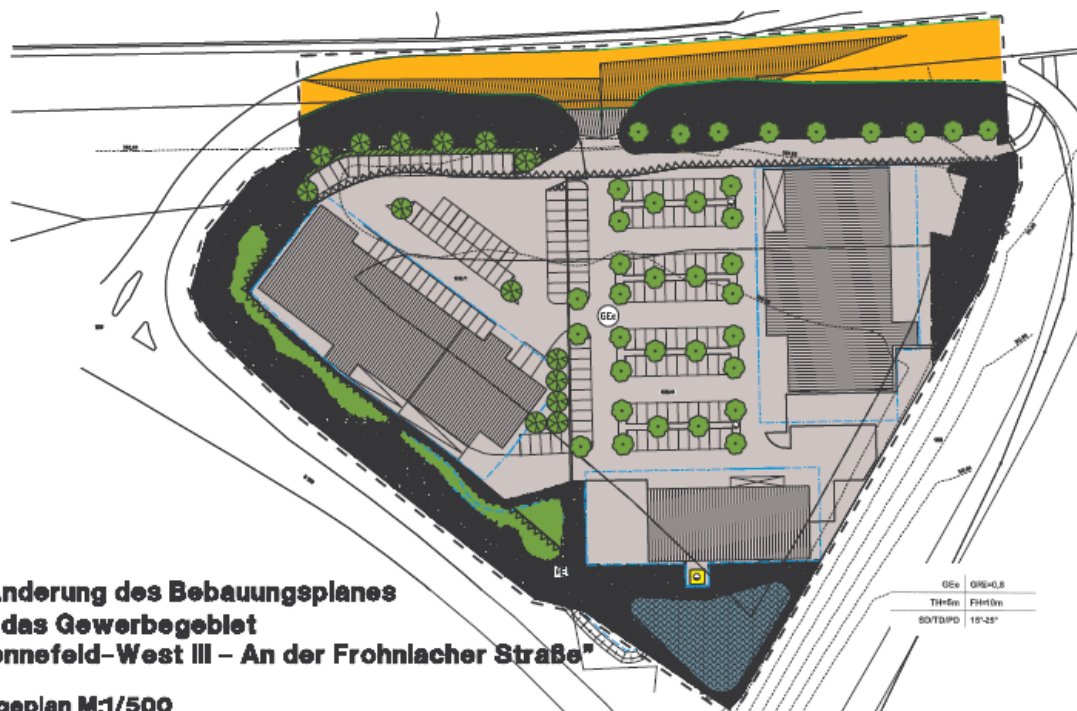
Der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gebiet wird im Geltungsbereich der 2. Änderung geändert. Die Änderungen betreffen nur die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden zur Vermeidung von Fehlinterpretationen der Zulässigkeiten von Höchstmaßen und deren Unterschreitung klargestellt.



**1. Änderung des Bebauungsplanes
 für das Gewerbegebiet
 „Sonnefeld-West III – An der Frohnlacher Straße“**

Lageplan M:1/500



5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Beschreibung des Geltungsbereiches und der Umwelt

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Bundesstraße B303, die Sonnefeld mit dem Oberzentrum Coburg sowie dem Mittelzentrum Kronach verbindet und eine Zubringerfunktion zur Autobahn A73 darstellt. Gegenwärtig sind auf der Liegenschaft neben Norma ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, der Leerstand eines ehemaligen Getränkemarktes sowie der zur Flächenübernahme geplante Takko situiert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 7.385 m². Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird im Osten von Gewerbeflächen und von drei Seiten durch die B 303 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gewerbefläche mit einem Gewerbebau und Parkflächen.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 309 Metern über NN und weist kein nennenswertes Gefälle auf.

Im Planungsgebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden von der Änderung nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Das Gebiet um Sonnefeld und das Planungsgebiet liegen naturräumlich auf der Grenze zwischen den Naturräumen Obermainisches Hügelland (071) und Itz-Baunach-Hügelland (117). Die geologische Einheit ist Feuerletten. Vorherrschend ist Pseudogley, gering verbreitet Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Das Gelände ist zum überwiegenden Teil versiegelt. Bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Coburg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Vegetationsbestände innerhalb des Baulands umfassen im Wesentlichen die Gliederung der Parkplätze. Eine besondere ökologische Wertigkeit ist nicht gegeben. Die Eingrünung bleibt erhalten.

5.2. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1238/1 der Gemarkung Sonnefeld, welches sich in Privatbesitz befindet.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt Coburg gesichert werden. Es wird seitens des ADBV Coburg darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:	ca. 4.705 m ²
Grünfläche:	ca. 2.680 m ²
Summe :	ca. 7.385 m²

6.2. Bauliches Konzept Verkehrserschließung und geänderte Festsetzungen

Die geplante Nutzungsänderung umfasst keine Neuanlage von Gebäuden oder Außenanlagen, sondern dient einzig der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Geschossflächen- und Verkaufsflächenenerweiterung des Verbrauchermarktes.

Neue Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten werden nicht erforderlich. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist bei der Ausführungsplanung auf eine ausreichende Anzahl überdachter Fahrradstellplätze zu achten. Die DIN 18040, Teil 1 und 3 ist bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen mit Fahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 21 m besitzen, befahren werden können. Grundsätzlich ist die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

Festsetzungen zur Grünordnung, zum Maß der baulichen Nutzung oder örtliche Bauvorschriften werden nicht geändert.

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten somit weiterhin. Ausgenommen sind folgende Klarstellungen und Änderungen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Art der baulichen Nutzung):

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als Verbrauchermarkt (Vollsortimenter, Discounter) mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt höchstens 1.150 m².

Die Sicherung der Markterweiterung wird bauplanungsrechtlich sichergestellt. Geplant sind 1.125 m² Verkaufsfläche, davon 955 m² für Lebensmittel, 90 m² für Drogeriebedarf und weitere 80 m² für sonstige Sortimente.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Maß der baulichen Nutzung):

- | | |
|--|------------------------|
| - Grundflächenzahl: ≤ 0,8 (§ 19 BauNVO) | Klarstellung Höchstmaß |
| - Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe ≤ 5,0m (§ 18 BauNVO) | Klarstellung Höchstmaß |
| Firsthöhe ≤ 10,0m (§ 18 BauNVO) | Klarstellung Höchstmaß |

Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in der Achse des Hauptzugangs; diese Kante darf wiederum maximal 20cm über der fertigen Geländeoberfläche liegen.

Die maximale Höhe der Gebäudefassade an ihrer Traufseite darf fünf Meter nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut der betreffenden Traufseite. Die maximale Höhe des Dachfirstes darf zehn Meter nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes.

Durch die erfolgte Klarstellung wird erreicht, dass eine volle Ausnutzung dieser Höchstmaße nicht erforderlich ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen)

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind Abstandsflächen von 0,2H mindestens 3 Meter einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Diese vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ist aus zwei Gründen städtebaulich erforderlich. Zum Einen ist das Gebiet bereits bebaut. Zukünftig wäre demnach ein städtebaulich unschädlicher Neubau unter Ausnutzung der gem. § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzten Baugrenze nicht möglich ohne eine Abstandsflächenübernahme. Zum anderen ist in den angrenzenden Grundstücken nach der Novellierung der BayBO lediglich ein Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,2H mindestens 3 Meter erforderlich, da es sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO handelt.

Der Charakter der beiden Baugebiete unterscheidet sich im Maß der baulichen Nutzung nicht, eine aus der Art der baulichen Nutzung heraus resultierende Ungleichbehandlung hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächentiefe erscheint nicht angemessen. In diese Bewertung floss ein, dass der wesentliche Unterschied der Baugebiete nach BauNVO lediglich in den Ausmaßen dieser baulichen Nutzung liegt (zul. Geschoss- bzw. Verkaufsfläche).

Die Festsetzungen zu Flächen für Werbeanlagen wurde entsprechend der geltenden Regelungen dargestellt und übernommen, um deren Fortgelten zweifelsfrei klarzustellen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf Punkt 10.2.1 der Begründung verwiesen.

7. Grün- und Freiflächenkonzept

Der Bebauungsplan wird dahingehend nicht geändert. Dadurch, dass die Außenanlagen im Zuge der planungsrechtlich abzusichernden Nutzungsänderung nicht verändert werden, ist eine städtebauliche Erforderlichkeit weitergehender planungsrechtlicher Festsetzungen nach Auffassung der Gemeinde nicht gegeben.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Entwässerung

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem und soll beibehalten werden. Schmutzwasser wird über ein Hebewerk in den bestehenden Ortskanal in der Frohnlacher Straße eingeleitet und der Kläranlage Sonnefeld zugeführt.

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird in das Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 1235/9 der Gemarkung Sonnefeld eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist als unverschmutzt zu charakterisieren und wird direkt in die Regenrückhalteeinrichtungen eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Außenanlagen ist in der Regel nicht als unverschmutzt zu charakterisieren, daher erfolgt hier eine Reinigung (Vorklärung). Das vorbehandelte Niederschlagswasser wird den Regenrückhalteeinrichtungen zugeführt. Das abgeschiedene Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Dadurch, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird, sind wasserrechtliche Erlaubnisse nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes berührt.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann das Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die Verwendung als Brauchwasser wird angeraten. Generell ist Niederschlagswasser so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern, allerdings wird der hohe Versiegelungsgrad und der wasserundurchlässige Untergrund (Feuerletten) diesem grundsätzlichen Ziel abträglich sein.

8.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können wie bisher aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden.

Ein Wasseranschluss ist vorhanden, ein ordnungsgemäßer abwehrender Brandschutz ist bereits sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der SÜC Coburg angeschlossen.

Erdkabel liegen im Allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist vorhanden.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom ist vorhanden. Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

8.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Coburg. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter auf den Grundstücken vorzusehen.

9. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung ist bereits hergestellt. Der Öffentlichkeit entstehen keine Kosten und zusätzlichen Folgekosten durch die Maßnahme.

10. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

10.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.3. der Begründung wird verwiesen.

10.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

10.2.1. Immissionsschutz

10.2.1.1 Grundsätze:

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, den Immissionsschutz durch planerische Maßnahmen so weit als möglich zu unterstützen.

Durch folgende planerische Maßnahmen kann in diesem Sinne eingewirkt werden:

- ausreichender Abstand zwischen Gebieten mit wesentlich unterschiedlichen Emissionen
- Anordnung von Zwischenzonen
- Abschirmung

Schutz vor Immissionen:

Nach § 1 (5) Ziffer 1. und 7. BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit - als Teil des Immissionsschutzes - auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Eine vorausschauende Planung auf der Basis dieses Trennungs- und Minimierungsgebotes verhindert spätere Nutzungskonflikte.

Bewertungsgrundlagen:

Lärmemissionen

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB bzw. 50 dB.
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Gewerbelärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Gewerbelärm unter Berücksichtigung des Art. 3 BayBO sowie des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB kann im Zuge der Abwägung in der Bauleitplanung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Licht

Auch Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gem. § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Beschluss der LAI vom 13.09.2012) sind als Stand der Technik zur planerischen Entscheidungsfindung heranzuziehen.

Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen
n.V.

10.2.1.2 Emissionen aus dem Plangebiet:

Lärm:

Bestehende Regelung:

Bei der Planung von Baugebieten, die den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung tragen sollen, spielt entsprechend die mit § 1 Abs. 4 BauNVO eröffnete Gliederungsmöglichkeit dieser Baugebiete eine wichtige Rolle. So können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, welche das Baugebiet u. a. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern.

Diese Gliederung erfolgte über die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels L_{WA} [dB (A)/m²] von 60 dB(A)/m² zur Tagzeit und von 45 dB(A)/m² zur Nachtzeit.

Es erfolgt somit eine externe Gliederung gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Es wurde klargestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sonnefeld -West III - An der Frohnlacher Straße" und dessen 1. Änderung fortgelten, sofern nichts anderes bestimmt ist. Dies betrifft vorliegend nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2a und 15 BauGB.

Insbesondere die Festsetzungen zum Immissionsschutz und der Grünordnung sollen explizit fortgelten.

Nachdem im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB unterschiedliche Sichtweisen und Interpretationen aufkamen, was das Fortgelten der Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO anbelangt (Schalleistungspegel), ist Klarstellungsbedarf gegeben. Rechtlich gesehen handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB („die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben“) und nicht um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB („Art der baulichen Nutzung“).

Um Unklarheiten und divergierende Auffassungen bei der Bewertung des Sachverhalts zu vermeiden, wird eine Festsetzung der zulässigen Schallemissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Festsetzungen der 2. Änderung explizit erfasst.

Neue Regelung:

Die Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO erfolgt mittels der Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Die Methodik der Berechnung der zulässigen Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691, Dezember 2006.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) folgende Emissionskontingente LEK für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten:

Emissionskontingent dB(A)	in	LEK, tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	LEK, nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Änderungsbereich		60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Einhaltung der Kontingente für die Bauvorhaben ist durch eine mit den Bauantragsunterlagen einzureichenden Schall-Immissionsprognose nachzuweisen. Die Immissionsschutzbehörde ist anzuhören.

Licht

- Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechen zu errichten und zu betreiben. Hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung der Lichtimmissionen“ des LAI vom 08.10.2012 zu beachten.
- Licht- und Werbeanlagen dürfen nur während der Tagzeit (06:00 - 22:00 Uhr) betrieben werden.

Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen

Abfälle sind in geeigneten Behältern nach Arten getrennt zu sammeln und so zu lagern sowie zum Transport bereitzustellen, dass Beeinträchtigungen der Umwelt (z. B. Geruchsbelästigungen, Wassergefährdungen, Windverfrachtungen staubender Stoffe etc.) nicht auftreten können.

10.2.1.3 Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Unzulässige Gewerbeimmissionen, welche auf das Gebiet einwirken, sind nicht ersichtlich, da keine Nutzungen mit höherem Störgrad angrenzen.
- Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße und der Kreisstraße wegen Lärm und anderer von der Staatsstraße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Bauvorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Bundesstraße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich ackerbaulich genutzter Flächen. Es ist daher mit lärm-, staub- und geruchsbedingten Immissionen zu rechnen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hervorgerufen werden. Diese sind von den zukünftigen Nutzern in aller Regel hinzunehmen.

10.2.2. Landschafts- und Naturschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

Schutzgebiete des Naturschutzes bzw. Schutzgegenstände nach BNatSchG oder BayNatSchG sind nicht betroffen.

Da es sich um bestehende bauliche Anlagen handelt und ökologisch bedeutsame Potentiale im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum speziellen Artenschutz nicht begründet. Bei dieser Bewertung sind auch die erheblichen Vorbelastungen des Gebietes zu berücksichtigen.

10.2.3. Luftreinhaltung

Für den Bereich des Baugebietes sind beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

10.3. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

11. Anlagen

Anlage 1: Auswirkungsanalyse

CIMA Beratung + Management GmbH, Luitpoldstraße 2 91301 Forchheim: Auswirkungsanalyse zum Standort Sonnefeld, Frohnlacher Str. 7. Untersuchungsbericht. 23.11.2021

12. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 20. Juli 2022
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2022