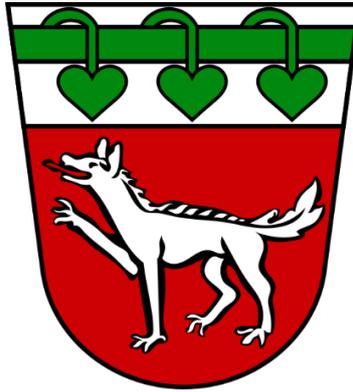


Gemeinde Wolferstadt



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nähe Holderstein"

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf – 05.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	01
1.1	Ausgangslage	01
1.2	Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes	01
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	01
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	01
2.2	Liste der betroffenen Flurstücke	01
3.	Ziele der erneuten Auslegung des Teilbereichs	02
4.	Planinhalt und Festsetzungen	02
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	02
	4.1.1 Art der baulichen Nutzung	02
	4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	02
	4.1.3 Sonstige Planzeichen	03
4.2	Örtliche Bauvorschriften	03
	4.2.1 Dächer/ Dachgestaltung	03
5.	Auswirkungen auf die Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	04

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolferstadt hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nähe Holderstein“ am 06.12.2022 gefasst. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen.
Im nordöstlichen Teil des GE 2 sollen technische Anlagen zur Energieversorgung errichtet werden.

Um dies zu ermöglichen, müssen die Festsetzungen in dem Teilbereich geändert werden. Der Entwurf wird erneut ausgelegt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden eng mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

1.2 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Wolferstadt an einem leichten Hang Richtung Holderstein am Übergang vom Ortsende zum freien Landschaftsraum.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 3,15 ha. Gegenstand der erneuten Auslegung ist der nordöstliche Teilbereich, wie in der Planzeichnung dargestellt mit 0,34 ha.

2.2 Liste der betroffenen Flurstücke

Der Teilbereich der erneuten Auslegung umfasst Teilflächen der Flurstücke - Nr. 632 und 633/1 der Gemarkung Wolferstadt.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich der Änderung, ohne Maßstab (becker + haindl, 2024)

3. Ziele der erneuten Auslegung des Teilbereichs

Mit der erneuten Auslegung des Änderungsbereiches werden folgende Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Zulassung von Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung
- Festsetzung von Höhen für technische Anlagen bis 17 m
- Ordentliche Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen auf Planungsebene

4. Planinhalt und Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen aufgeführt, die im Rahmen der erneuten Auslegung geändert oder ergänzt werden müssen. Die zu ändernden oder ergänzenden Teile werden schwarz, die bestehenden Festsetzungen grau, dargestellt.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit!

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Für das Planungsgebiet wird ein „GE“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im GE 1 und GE 2 zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, insbesondere Einzelhandelsagglomerationen, sind nicht zulässig.

Im GE 3 zusätzlich zulässig sind:

- Anlagen für Strom- und Wärmeversorgung (zB. BHKW) und die dafür notwendigen Nebenanlagen, wie Pufferspeicher, Transformatorenstation, Reingasspeicher, etc.

Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter, die bestehende Nutzungsstruktur wird nach Nordwesten erweitert. Um die angestrebten technischen Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung zu ermöglichen, wird das Gebiet als GE 3 definiert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) beträgt 12 m.

Für technische Anlagen darf die Höhe im GE 3 bis zu 17 m betragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) bis zur maximalen Firsthöhe (max FH). Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen am jeweils zugeordneten Bezugspunkt.

Höhe baulicher Anlagen

Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO):

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der jeweiligen Bezugspunkte festgesetzt.

- OK FFB EG bei GE 1 maximal + 0,50 m über OK Bezugspunkt
- OK FFB EG bei GE 2 maximal + 0,30 m über OK Bezugspunkt
- OK FFB EG bei GE 3 maximal + 0,30 m über OK Bezugspunkt

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Gewerbeflächen. Das neue Baugebiet fügt sich damit hinsichtlich Körnung und Struktur in das bestehende Ortsbild ein. Durch die Höhenfestlegung mit den einzeln zugewiesenen Bezugspunkten und der Begrenzung der Gebäudehöhe, ist die Hangsituation sowie die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

4.1.3 Sonstige Darstellungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft wie in der Planzeichnung dargestellt. Zur Unterscheidung wird zusätzlich der räumliche Geltungsbereich des Teilbereichs der erneuten Auslegung gekennzeichnet.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Das Planzeichen dient der Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen, in diesem Fall der Unterscheidung der aneinandergrenzenden GE's, voneinander.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Dächer/ Dachgestaltung

Zugelassen sind Flachdächer (FD) und Sattel- (SD) sowie Pultdächer (PD). Die Dachneigung kann zwischen 0 - 10° (FD) bzw. 10 - 22° (SD, PD) betragen. Flachdächer müssen zu 50% extensiv begrünt werden.

Technische Anlagen sind frei in Ihrer Dachgestaltung.

Da technische Anlagen vordergründig auf Ihren Nutzen hin gestaltet werden, werden diese von den Festsetzungen zur Dachgestaltung befreit um dem Zweck der Strom- und Wärmeversorgung nicht entgegen zu wirken.

Alle übrigen Festsetzungen behalten auch im Änderungsbereich ihre Gültigkeit!

5. Auswirkungen auf die Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

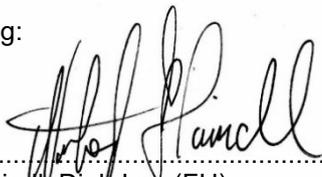
Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nähe Holderstein“ wurde bereits im Ganzen die Eingriffs-Ausgleichsregelung sowie der Artenschutz bearbeitet und abgestimmt. Die Gemeinde hat die Satzung zum Bebauungsplan am 08.10.2024 beschlossen. Jetzt wird der Bebauungsplan ausschließlich für den Teilbereich der Änderung nochmals ausgelegt.

Im Folgenden werden deshalb die baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Teilbereich der erneuten Auslegung und der darin enthaltenen Änderungen geprüft.

Die Änderung hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Boden, Wasser, Biotope, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Durch die Anpassung der Höhenentwicklung wird das Landschaftsbild im Vergleich zur ursprünglichen Planung minimal verändert. In der Diskussion des Gemeinderates, der sich umfassend mit diesem Thema auseinandersetzte, wurde die Fernwirkung von technisch bedingten höher hinausragenden Bauteilen bzw. Bauwerken als nicht erheblich eingestuft.

Wolfenstadt, den 05.11.2024

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Gemeinde Wolfenstadt:

.....
Schlapak, 1. Bürgermeister

becker + haindl
architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Str. 5
86650 Wemding