

GEMEINDE KAMMERSTEIN



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN B 4 „GEWERBEPARK BARTHELMESAURACH“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 27.02.2024

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planungsgebiet und Geltungsbereich	3
3	Planungsinhalt.....	4
4	Hinweise.....	5
5	Aufstellungsvermerk.....	6

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan B4 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark Barthelmesaurach“ ist am 13.10.1999 erstmalig in Kraft getreten und ist aktuell rechtsgültig in der Fassung der 1. Änderung vom 09.01.2008.

Das Gewerbegebiet ist vollständig erschlossen und mit Ausnahme einiger weniger Teilflächen überwiegend bebaut. Aufgrund des für ein Gewerbegebiet vergleichsweise niedrig festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung bieten sich für die bereits angesiedelten Betriebe kaum noch Möglichkeiten zur Erweiterung ihrer Betriebsgebäude und -anlagen.

Mit der vorliegenden, 2. Änderung des Bebauungsplans B4 soll nun deshalb das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erweitert werden. Hierdurch soll den im Gebiet ansässigen Unternehmen eine effizientere Nutzung des begrenzt vorhandenen Baulands und damit eine nachträgliche Verdichtung der betriebseigenen Flächen ermöglicht werden.

2 Planungsgebiet und Geltungsbereich

Der Gewerbepark Barthelmesaurach liegt im Norden von Barthelmesaurach, unmittelbar südlich der Bundesstraße B 466 (vgl. Abbildung 1). Die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung i. d. F. vom 09.01.2008 (siehe hierzu Lageplan zur Änderungssatzung).



Abbildung 1: Lage des Gewerbegebiets in Barthelmesaurach (Auszug TK 25, ohne Maßstab)

3 Planungsinhalt

Wie bereits eingangs erwähnt, soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden, um den im Gebiet ansässigen Unternehmen eine effizientere Nutzung des begrenzt vorhandenen Baulands zu ermöglichen. Die geänderten Festsetzungen mit dem bisherigen und dem geänderten Maß der baulichen Nutzung sind in Tabelle 1 überblickshaft dargestellt.

Tabelle 1: Bisheriges und geändertes Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich

Festsetzung (Maß der baulichen Nutzung)	Bisheriges Maß	Neues Maß
Grundflächenzahl GRZ	0,6	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	1,8	2,4
Maximale Zahl der Vollgeschosse	III	IV
Maximal zulässige Traufhöhe	9,00 m	12,00 m

Die ursprünglichen Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl waren unterhalb der damaligen GRZ/GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden¹. Auch für die Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Traufhöhe wurden damals aus städtebaulichen Gründen eher zurückhaltende Werte festgesetzt. In Verbindung mit den weiteren, relativ strengen gestalterischen Festsetzungen sollte hierdurch sichergestellt werden, dass „das Landschaftsbild am nordwestlichen Eingangstor zur Gemeinde Kammerstein sowie das Erscheinungsbild des Ortsrandes von Barthelmesaurach [...] nicht allzu nachteilig verändert werden“ (vgl. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan, Kapitel 7).

In der Zwischenzeit wurden jedoch die politischen Bemühungen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland und Bayern deutlich verstärkt. Unter anderem wurde der sparsame Umgang mit Grund und Boden in § 1a BauGB festgeschrieben. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) enthält ebenfalls aktuelle Ziele und Grundsätze zum Flächensparen und zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 und 3.2).

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Kammerstein entschieden, die ursprünglich festgesetzten Werte des Maßes der baulichen Nutzung anzuheben. In der Abwägung gegenüber städtebaulichen Aspekten und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds räumt die Gemeinde einer möglichst effizienten Nutzung der begrenzt verfügbaren Ressource „Grund und Boden“ im Jahr 2023 einen deutlich höheren Wert als im Jahr 1999 ein.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher von maximal III auf maximal IV erhöht. Dies geht einher mit einer Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 9,00 m auf 12,00 m.

Die Grund- und die Geschossflächenzahl werden an die Orientierungswerte für Obergrenzen in Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO angeglichen (GRZ = 0,8, GFZ = 2,4).

¹ Hinweis: In § 17 der bei der Ertaufstellung des Bebauungsplans gültigen BauNVO 1990 wurden diese Werte noch als „Obergrenzen“ bezeichnet. In der BauNVO 2021 sind zwar noch dieselben Werte enthalten, jedoch gelten diese nur noch als „Orientierungswerte für Obergrenzen“.

Da im Gemeindegebiet derzeit keine alternativen Gewerbegebietsflächen zur Verfügung stehen, kann auf diese Weise die Entwicklung und Erweiterung ortsansässiger Unternehmen gefördert werden, ohne hierfür neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Durch die gemäßigte Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung wird dabei ein städtebaulich verträglicher Rahmen gewahrt, der auch Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt. Hierdurch können gleichsam erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weitestgehend vermieden bzw. minimiert werden.

4 Hinweise

Denkmalschutz

Derzeit sind im Bereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmäler bekannt und aufgrund der bestehenden, dichten Bebauung auch nicht mehr zu vermuten.

Vorsorglich wird dennoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen:

Art. 8 (1) BayDSchG:

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 (2) BayDSchG:

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.

Pflanzabstände zu Leitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

5 Aufstellungsvermerk

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan B 4 „Gewerbepark Barthelmesaurach“ der Gemeinde Kammerstein wurde bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 28.11.2023

geändert: 27.02.2024

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Kammerstein, den _____

Wolfram Göll
Erster Bürgermeister