GEMEINDE GREMSDORF

Hauptstraß 12
91350 Gremsdorf

Unterschrift

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PARKPLATZ MIT ELEKTROLADESTATIONEN GREMSDORF OST“

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Erstellt: Höchstadt, den 6. Oktober 2023

Planungsphase: Reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

30.10.2023 – 01.12.2023

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 Abgrenzung des Geltungsbereiches ... 4
1.2.1 Geltungsbereich ... 4
1.2.2 Flächenbilanz ... 4
1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen ... 5
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan ... 5
1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten ... 6
1.3.4 Baugrund, Altlasten ... 8
1.3.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB ... 8
1.4 Alternativenprüfung ... 8
1.5 Vorhabenbeschreibung ... 9
2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 12
2.1 Geltungsbereich ... 12
2.2 Sonstiges Sondergebiet „Parkplatz mit Elektroladestationen“ ... 12
2.2.1 Bauliche Nutzung ... 12
2.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze ... 12
2.2.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung ... 12
2.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung ... 13
2.3.1 Verkehrsflächen ... 13
2.3.2 Ver- und Entsorgung ... 13
2.4 Natur, Umwelt und Klimaschutz ... 14
2.4.1 Grünordnung ... 14
2.4.2 Klimaschutz ... 14
2.4.3 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB ... 14
2.4.4 Sonstige Hinweise und Informationen ... 14
3 UMWELTBERICHT ... 16
4 WEITERE INFORMATIONEN ... 16
4.1 Gesetze und Verordnungen ... 16
4.2 Weitere Unterlagen zum Verfahren ... 16

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. Der Bebauungsplan wird vom Stadtrat als Satzung beschlossen und ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. in einigen Fällen auch erst die Rechtskraft nach der ortsüblichen Bekanntmachung sind Voraussetzungen für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde zum einen den regionalen Tourismus unterstützen und mehr Stellplätze für die Gäste des angrenzenden Landgasthofes ermöglichen. Außerdem kann dadurch ein Angebot an Elektroladestationen im Ortskern geschaffen und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Bisher gibt es hier keine öffentlich zugängliche Möglichkeit, Elektroautos zu laden. Zwar gibt es seit kurzem Elektroladestationen im Gewerbepark an der Autobahn, jedoch sollen mit der Schaffung von entsprechenden Parkplätzen auch Reisende in den Ortskern gelockt werden, um die hier ansässige Gastronomie zu unterstützen.

Die Fläche des bestehenden Parkplatzes wurde baurechtlich bisher nicht behandelt und ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (Ackerlandnutzung) dargestellt. Für die Realisierung des Projektes ist deshalb neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, da das Projekt durch einen Vorhabenträger realisiert wird und hierdurch nur die geplante Nutzung als Parkplatz mit Elektroladestationen umgesetzt werden kann. Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B470 und die Nähe zur Autobahn erweist sich die Parkplatzerweiterung mit Elektroladestationen als zeitgemäß und planerisch sowie umwelttechnisch zweckmäßig.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans. Er regelt ebenso wie die anderen Bebauungsplanarten die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Die Besonderheit ist vor allem der Objektbezug – die objektbezogene Vorhabenplanung. Zudem ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung ganz oder teilweise auf eigene Kosten durchzuführen. Zudem muss das Bauvorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums realisiert werden. In diesem Zusammenhang ergibt sich der Vorteil der finanziellen Entlastung der Gemeinde. Für den Vorhabenträger können sich zeitliche Vorteile ergeben, z.B. durch Beauftragung ohne Beachtung von vergaberechtlichen Aspekten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie jeder Bebauungsplan von der Gemeinde aufgestellt und vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Plan ist damit gegenüber jedermann geltendes Ortsrecht.

Mit Datum vom 16.06.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkplatz mit Elektroladestationen Gremsdorf Ost“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen. Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde das Büro Valentin Maier Bauingenieure AG aus Höchstadt an der Aisch beauftragt. Vorhabenträger sind Christoph und Walter Scheubel als Inhaber des Landgasthof Scheubel GmbH & Co. KG.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.216 m². Betroffen hiervon sind folgende Flurstücke, alle Gemarkung Gremsdorf:

Vollständig: 267/2

Teilweise: 267/1 (angrenzende Verkehrsfläche)

Luftbild Geltungsbereich und Umgebung (Quelle: BayernAtlas)

Der Geltungsbereich befindet sich östlich des „Landgasthof Scheubel“, ein Gasthof mit Hotel, Restaurant und Veranstaltungsräumen. Eine Teilfläche stellt seit Jahren den zum Landgasthof gehörigen Parkplatz mit 48 Stellplätzen dar. Südlich daran grenzt die Bundesstraße B470 an, von der aus der Parkplatz über eine als Einbahnstraße verkehrsrechtlich definierte Ortsstraße erreichbar ist. Die Ausfahrt aus dem Parkplatz erfolgt über diese Einbahnstraße in Richtung Norden über die angrenzende Siedlung.

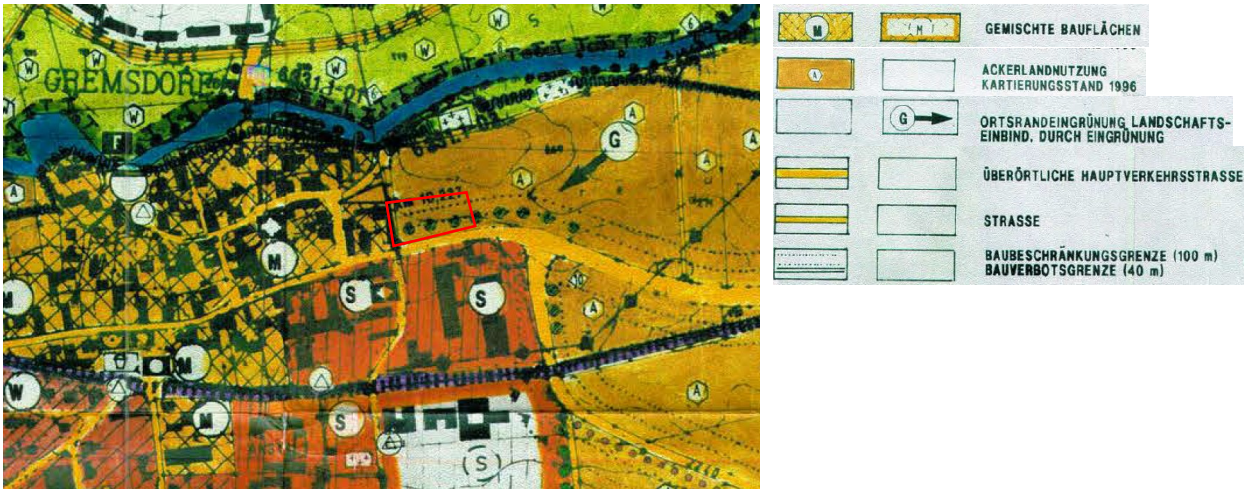
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Pflegeanstalt „Barmherzige Brüder Gremsdorf“, eine Dienst- und Hilfsorganisation für Menschen mit Behinderung, sowie eine Bushaltestelle mit Verkehrsanbindung nach Erlangen. Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftliche Fläche an.

1.2.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt:	**3.216 m²**	**100,00 %**
Verkehrsfläche (Bestand):	217 m²	6,7 %
Sondergebiet Parkplätze mit Elektroladestationen:	1.835 m²	57,1 %
Versorgungsfläche	59 m²	1,8 %
Grünfläche, Eingrünung:	1.105 m²	34,4 %

1.3 Überprüfung der Randbedingungen bzgl. übergeordneter Planungen

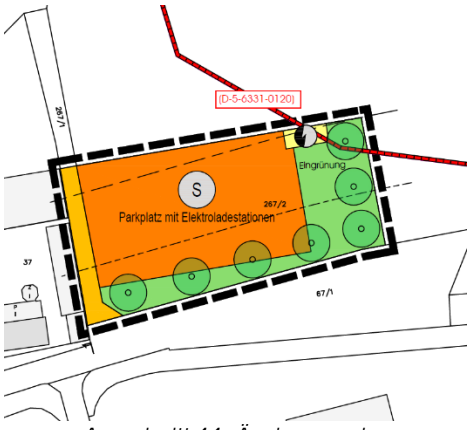
1.3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Gremsdorf mit Ausschnitt aus der Legende

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Ausschnitt) der Gemeinde Gremsdorf befindet sich die überplante Fläche innerhalb einer als Landwirtschaftliche Fläche („Ackernutzung“) dargestellten Fläche. Bei der Aufstellung des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplanes wurde bereits eine Ortsrandeingrünung bzw. „Landschaftseinbindung durch Eingrünung“ („G“) geplant, die auch umgesetzt wurde. Auch die dargestellten Bäume als optische Abgrenzung zur B470 sind im Bestand bereits vorhanden, befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Die Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen werden aus dem FNP übernommen, in ihrem Abstand jedoch entsprechend der Vorschriften genau angepasst.

Um die Umsetzung der geplanten Parkplätze und E-Ladestationen ermöglichen zu können, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Dabei ist die betroffene Fläche in eine Sonderbaufläche „Parkplatz mit Elektroladestationen“ und eine angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ zu ändern. Auch die für Transformatoren erforderliche Versorgungsfläche ist hierbei aufzunehmen. Der Ausschnitt rechts zeigt die geplante, im Parallelverfahren durchgeführte, Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Stand 06.10.2023).



Ausschnitt 11. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Parallelverfahren, Stand 06.10.2023)

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die Gemeinde Gremsdorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Nürnberg im Umfeld des Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen (äußere Verdichtungszone), auf dessen weitere Stärkung hingewirkt werden soll. Die Gemeinde liegt direkt an der B470 zwischen dem Mittelzentrum Höchstadt a. d. Aisch und dem Grundzentrum Adelsdorf.

Dem Trend, dass die eigenständige ländliche Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur in der Region stark überlagert und verformt wird und damit der räumliche und regionsspezifische Charakter schwindet, kann mit der Stärkung der Eigenentwicklung entgegengewirkt werden.

Entsprechend LEP Bayern (4.1.1 (G)) soll die Infrastruktur durch neue Mobilitätsformen nachhaltig ergänzt werden. Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes und den

Ansprüchen von Gesellschaft und Wirtschaft genügendes, weitgehend barrierefreies Verkehrswegenetz mit verkehrsträgerübergreifenden Schnittstellen. Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen zur Ergänzung des Verkehrswegenetzes haben so umweltverträglich und ressourcenschonend wie möglich zu erfolgen. Die geplanten Elektroladestationen entsprechen den Grundsätzen des LEP und des Regionalplanes.

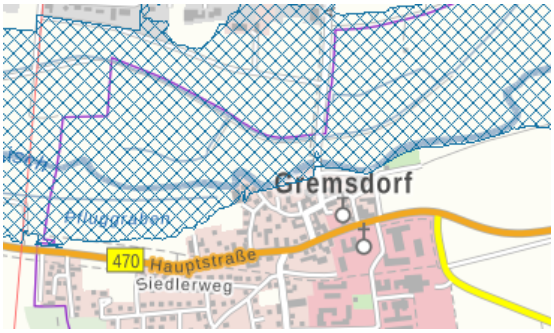
1.3.3 Überprüfung von Schutzgebieten

Trinkwasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Die nahegelegenen Wasserschutzgebiete westlich von Höchstadt und nordöstlich von Adelsdorf werden nicht beeinflusst.

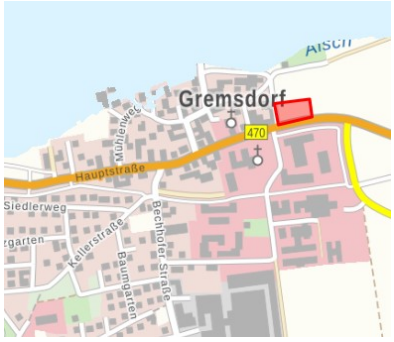
Überschwemmungsgebiet und hochwassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiet



Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

Hochwasserrisiko



HQextrem (li.) im Bereich der Aisch [Quelle: BayernAtlas]

Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Abbildung links), noch berührt er die Umgrenzungen der Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser (HQextrem). Dennoch liegt der Geltungsbereich nur ca. 75 m von der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch entfernt. Aufgrund der vorhandenen, zum Gewässer hin leicht abfallenden, Topografie ist jedoch nicht mit Überschwemmungen zu rechnen. Zudem erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet der Aisch überwiegend auf den nördlichen Bereich, Überschwemmungen im Bereich des Plangebietes sind nicht bekannt.

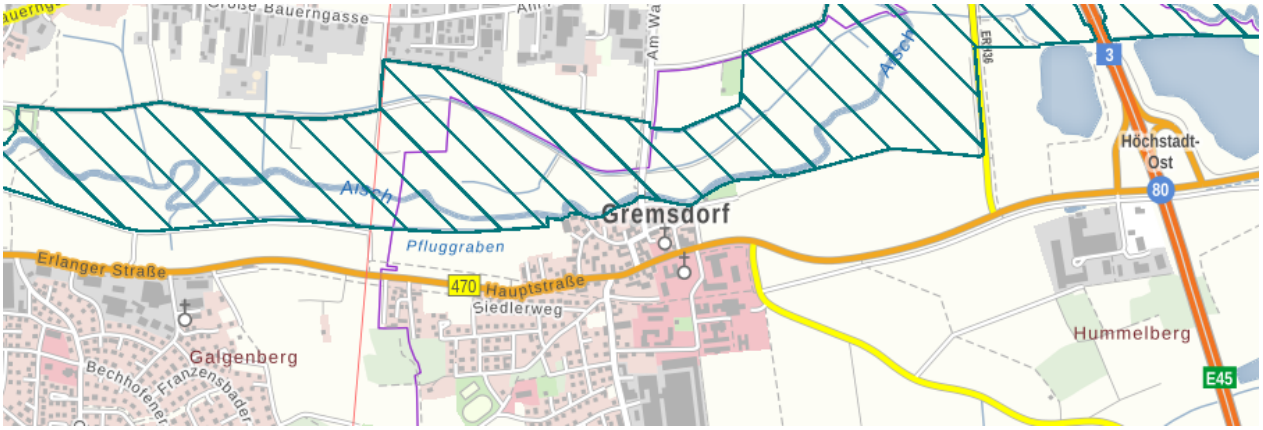
Bei Starkregen kann das anfallende Wasser auf die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche bzw. die angrenzenden Grünflächen im Osten des Geltungsbereiches laufen. Durch die vorhandenen Rasengittersteine kann ein Teil des Oberflächenwassers auch vor Ort versickern.

Kartierte Biotope und Ökoflächen

Biotopkartierung (pink) und Ökoflächen (grün) in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

Kartierte Biotope oder Ökoflächen sind in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Biotope entlang der Aisch werden vom Vorhaben nicht berührt.

Schutzgebiete Naturschutz/ Waldgesetz



Kartierte Schutzgebiete (Naturschutz und Waldgesetz) (Quelle: BayernAtlas)

In direkter Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich neben dem Vogelschutzgebiet im Bereich der Aisch keine weiteren Schutzgebiete (Naturschutz oder Waldgesetz). Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich überwiegend nördlich der Aisch und wird durch die Erweiterung des Parkplatzes und den zu erwartenden Mehrverkehr nicht beeinträchtigt. Die geplanten Photovoltaikelemente auf den Carports sind so anzubringen, dass sie keine Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet haben.

Denkmaldaten

Bau- und Bodendenkmäler in naher Umgebung (Quelle: BayernAtlas)

Das Bodendenkmal D-5-6331-0120 erstreckt sich weitestgehend über die im Nordosten angrenzenden Flächen, schneidet jedoch auch den Geltungsbereich. Die genaue Ausdehnung des auf einige Lesefunde auf Fl. Nr. 267 zurückgehenden Bodendenkmals ist unklar. Bei der Kartierung handelt sich um eine Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter der Metallzeiten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabens sind daher aus fachlicher Sicht weitere bzw. zugehörige Bodendenkmäler zu vermuten. Hinzu kommt auch noch eine Nähe zur Pfarrkirche St. Aegidius (Bodendenkmal D-5-6331-0086), in dessen Umfeld das früh- und hochmittelalterliche Gremsdorf (903 erstmals in einer Fälschung Eberhards von Fulda genannt) zu lokalisieren ist. Demnach können unter Umständen auch mittelalterliche Bodendenkmäler im Plangebiet zutage kommen. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Das genannte Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.3.4 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches nicht bekannt.

1.3.5 Interkommunales Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB

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 Einzelfalls 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 Gemeinde Gremsdorf ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt.

Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, 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 (Stadt Höchstadt a. d. A., Gemeinde Adelsdorf, Gemeinde Heßdorf) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

1.4 Alternativenprüfung

Mit dem Vorhaben wird ein bestehender Parkplatz auf demselben Grundstück erweitert und zusätzlich Elektroladestationen errichtet, um den Gästen des Hotels/ Gasthofes eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge während ihres Aufenthaltes zu bieten. Aufgrund der Lage direkt neben dem Landgasthof bietet sich der Standort für eine Erweiterung an. Alternative Standorte sind auch aufgrund der Besitzverhältnisse nicht verfügbar und zweckmäßig.

1.5 Vorhabenbeschreibung

Ziel, Verpflichtungen

Da der Anteil an Elektroautos stetig zunimmt, bedarf es den Ausbau der entsprechenden Infrastruktur. Mit der Bereitstellung von E-Ladestationen fördert die Gemeinde Gremsdorf eine umweltfreundliche Zukunft und trägt nachhaltig zur Klimaneutralität bei. Die Ladeinfrastruktur ist dabei dennoch bedarfsgerecht zu planen. Deshalb bietet es sich an, Elektroladestationen auf dem Parkplatz des überregional bedeutsamen „Landgasthof Scheubel" mit Hotel, Restaurant und Veranstaltungsräumen einzurichten. Hier können neben den Gästen des Hotels und Restaurants zusätzlich zahlreiche Durchreisende von der nahegelegenen Autobahn oder Bundesstraße (B470) während ihrer Rast parken und zeitgleich ihre Elektroautos laden. Dadurch wird auch die Attraktivität des Ortskernes gesteigert.

Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen und die Rodung von einigen Bäumen für die Errichtung des Carports wird eine Kompensation des Eingriffs durch Neupflanzungen und Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt, sodass die Überplanung weiterer Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht erforderlich wird. Die vorhandene Grünfläche mit Eingrünung im Osten des Geltungsbereiches wird entsprechend aufgewertet.

Der Vorhabenträger, Landgasthof Scheubel GmbH & Co. KG, Christoph & Walter Scheubel, verpflichtet sich zur Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen. Im Geltungsbereich sind außerdem nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Darin wird das Vorhaben als Errichtung eines Parkplatzes mit Ladestationen und die Herstellung der zugehörigen privaten Erschließungsanlagen und des naturschutzrechtlichen Ausgleiches auf Kosten des Vorhabenträgers beschrieben. Wird das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach öffentlicher Bekanntmachung hergestellt, kann die Gemeinde eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einleiten und den Durchführungsvertrag kündigen.

Kommt es zur Einstellung des Betriebs des Parkplatzes, ist die Nutzung des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz mit Elektroladestationen" nicht mehr gültig. Die Anlage ist dann vollständig und fachgerecht inklusive Einzäunung und Eingrünung zurückzubauen. Als Folgenutzung wird im Durchführungsvertrag die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

Die Umsetzung des ökologischen Ausgleichs ist vom Vorhabenträger auf eigene Kosten spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme entsprechend der Festsetzungen und der Vorgaben im Umweltbericht durchzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zusätzlich zur Übernahme aller Planungskosten. Ihm obliegt dabei die Ausarbeitung und Abstimmung aller erforderlichen Planungen.

Aus dem Durchführungsvertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Durchführung oder zum Abschluss der Satzung. Eine Haftung der Gemeinde ist ausgeschlossen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

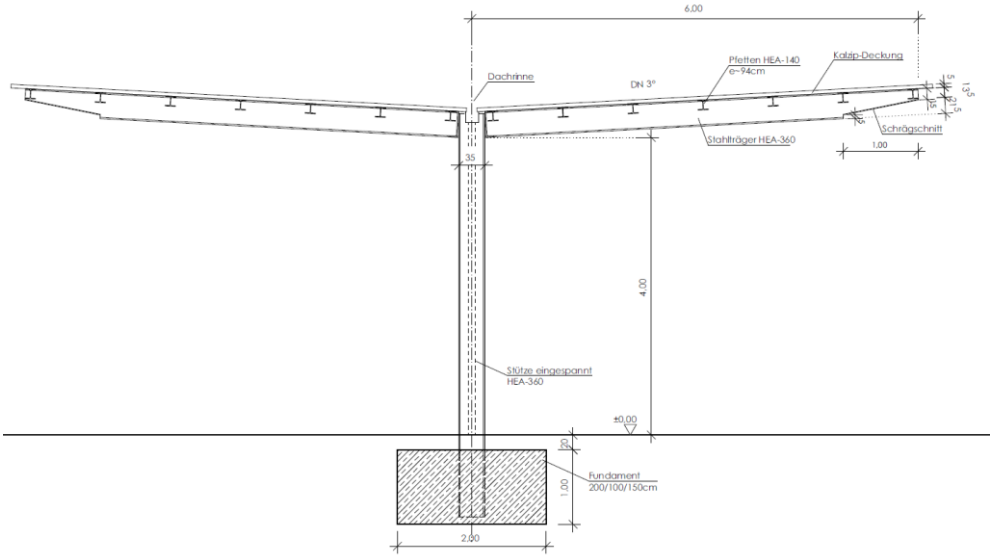
Bauliche Anlagen

Der bestehende Parkplatz weist 4 Parkplatzreihen mit je 13 Stellplätzen der Größe 5,00 x 2,50 m auf. Der derzeit jeweils 13. Parkplatz der nördlichen und südlichen Reihe wird zukünftig entsiegelt, als Grünfläche angelegt und mit einem Baum bepflanzt. Im Anschluss an den Bestand werden östlich angrenzend je Reihe 7 neue Stellplätze errichtet. Die neuen Stellplätze weisen eine Breite von 3,00 m auf.

Die neuen Stellplätze werden, wie die bestehenden, mit Rasengittersteinen oder versickerungsfähigem Pflaster wasserdurchlässig ausgeführt (Bestand siehe Abbildung rechts). Die Fahrbahnen zwischen den Stellplatzreihen sind mit Pflastersteinen befestigt und werden entsprechend verlängert.

Bestandssituation Befestigung (VMB AG, 05/23)

Die beiden mittleren Parkplatzreihen werden zukünftig mit Carports überdacht, die als Stahlkonstruktion auf Betonfundamenten errichtet werden (siehe nachfolgender Schnitt). Die lichte Höhe unter dem Carport beträgt 4,00 m, der höchste Punkt der Stahlkonstruktion befindet sich ca. 4,7 m über dem Gelände.



Schnitt Stahlkonstruktion Überdachung (Wiesneth Architekten)

Die eingespannten Stützen, die sich mittig jeweils nach 2 Stellplatzbreiten zwischen den zwei Parkreihen befinden, halten die Dachkonstruktion. Dabei handelt es sich um einen Stahlträger, der mit einer leichten Neigung an der Stütze angebracht und außen abgeschrägt ist. Auf diesen Stahlträgern werden Pfetten angebracht, auf welchen die Dachdeckung montiert wird. Durch die Neigung in Richtung der Stütze, wird das anfallende Regenwasser über eine Dachrinne gesammelt abgeführt.

Zusätzlich ist auf der Dachdeckung die Anbringung von Photovoltaik-Elementen geplant, die der Stromversorgung der Elektroladestationen dienen soll.

Alle neuen Stellplätze (1 bis 28) sind bedarfsgerecht mit Elektroladestationen auszustatten. Neben den Trafostationen innerhalb der Versorgungsfläche sind weitere technischen Versorgungsanlagen erforderlich, die innerhalb der neu angelegten östlichen und südlichen Grünfläche, sowie im mittleren Bereich unter dem Carport aufgestellt werden. Die Stellplätze werden zudem ausreichend beleuchtet.

Erschließungskonzept

Der Vorhabenträger übernimmt die Erschließung auf eigene Kosten. Die verkehrstechnische Erschließung ist bereits durch die angrenzende Ortsstraße gesichert, die hierzu in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Diese ist bereits im Bestand als Einbahnstraße ausgewiesen, sodass zur Einfahrt auf den Parkplatz ein direkter Anschluss an die angrenzende Bundesstraße B470 gegeben ist. Die Ausfahrt aus dem Parkplatz ist nur in Richtung Norden möglich, wo jedoch über die Brückenstraße wieder ein Anschluss an die B470 gegeben ist (siehe nachfolgende Darstellung).

Zu- und Abfahrtssituation zum Parkplatz (VMB AG, BayernAtlas)

Anfallendes Oberflächenwasser konnte bisher über die Rasengittersteine und die angrenzenden Grünflächen versickern. Auch zukünftig soll das anfallende Niederschlagswasser über die Grünflächen versickert werden.

Die Stromversorgung ist über eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen sichergestellt.

2 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bundesstraße B470. Im Westen grenzt der unbeplante Innenbereich von Gremsdorf an, im Norden und Osten landwirtschaftliche Flächen. Südlich der B470 befindet sich die Pflegeanstalt der Barmherzigen Brüder Gremsdorf (Bebauungsplan Nr. 7 „Pflegeanstalt" mit entsprechenden Änderungen/ Erweiterungen), die als Sondergebiet ausgewiesen ist.

Im 3.216 m² großen Geltungsbereich enthalten ist eine bestehende, öffentliche Straße, über die die Erschließung sichergestellt ist. Darüber hinaus befindet sich auf einer Teilfläche bereits ein Parkplatz, der durch den Bebauungsplan erweitert wird.

2.2 Sonstiges Sondergebiet „Parkplatz mit Elektroladestationen"

Da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Vorhaben, sowie die geplante Erschließung, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Eine Vorhabenbeschreibung ist zudem unter Kapitel 1.5 zu finden.

2.2.1 Bauliche Nutzung

Für das Vorhaben wird die Baufläche als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkplatz mit Elektroladestationen" festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Parkplätzen, die teilweise überdacht (Carports) und mit Elektroladestationen ausgestattet werden. Die Carports sind mit PV-Anlagen zu versehen und auf der vollen Länge herzustellen.

Innerhalb des Sondergebietes werden die Standorte der Stellplätze mit der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Dabei wird die nördliche und südliche Reihe als Fläche für Stellplätze genauer definiert (St), die mittlere Reihe als Fläche für Carports (Cp). Aus städtebaulichen Gründen und um das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, soll ein durchgängiger Carport über der gesamten mittleren Stellplatzreihe errichtet werden. In den beiden anderen Reihen sind Carports nicht zulässig.

Die nicht überplante Fläche außerhalb der Parkflächen, sowie die Beete an der Ein- und Ausfahrt werden als Grünflächen erhalten und im Osten teilweise als interne Ausgleichsfläche definiert.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauGB außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Dadurch soll zusätzlich sichergestellt werden, dass die geplante Bebauung auf der hierfür vorgesehen Fläche erfolgt und keine zusätzliche Bebauung entsteht.

2.2.3 Gestalterische Festsetzungen nach Bayerischer Bauordnung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben. Zusätzliche gestalterische Festsetzungen werden nicht aufgenommen, da sich die baulichen Anlagen auf die Stellplätze, Carports und Trafostationen beschränken und deren Kubatur im VEP vorgeschrieben ist.

2.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

2.3.1 Verkehrsflächen

In den Geltungsbereich wird die bestehende Verkehrsfläche aufgenommen. Diese ist im Süden direkt an die Bundesstraße B470 angeschlossen und als Einbahnstraße deklariert. Hierüber ist die Zufahrt zum Parkplatz möglich.

Die Stellplätze werden innerhalb des Sondergebietes errichtet. Ihr Standort ist durch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und genau definiert (St, Cp).

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. Die ODE-Grenze ist im Bebauungsplan mittels Planzeichen gekennzeichnet. Demnach sind generell sowohl die Baubeschränkungszone (20 - 40 m) als auch die Bauverbotszone (20 m) im entsprechenden Abstand zum Straßenrand der B470 einzuhalten.

Für den Parkplatz einschließlich der Ladestationen wird vom staatlichen Bauamt eine Ausnahmegenehmigung gemäß Bebauungsplanentwurf erteilt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Erschließung (wie geplant) nur über das untergeordnete Straßennetz erfolgt (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße 470 sind nicht zulässig. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Oberflächenwasser konnte bisher über die Rasengittersteine und die angrenzenden Grünflächen versickern. Auch zukünftig soll das anfallende Niederschlagswasser über die Grünflächen versickert werden.

Die Stromversorgung ist über eine Erweiterung der vorhandenen Leitungen sichergestellt. Auf das vorhandene 20 kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH innerhalb der im Geltungsbereich enthaltenen öffentlichen Verkehrsfläche wird hingewiesen. Der Schutzzonenbereich beträgt beidseits der Leitungsachse 0,5 m.

Generell sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

2.4 Natur, Umwelt und Klimaschutz

2.4.1 Grünordnung

Die vorhandenen Bäume sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten. Durch die Errichtung des Carports entfallen jedoch 5 Bäume, die bisher zwischen den beiden mittleren Stellplatzreihen gewachsen sind. Um diesen Verlust auszugleichen, wird in der nördlichen und südlichen Reihe jeweils der letzte bestehende Stellplatz entsiegelt und mit einem neuen Baum bepflanzt. Anschließend werden die neuen Stellplätze errichtet, an deren Ende auch Neupflanzungen geplant sind. Die Pflanzgebote sind mittels zeichnerischer Festsetzungen vorgeschrieben und im VEP ersichtlich.

Foto Bestandssituation [VMB AG, 05/23]

Darüber hinaus sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der östlichen Grünfläche wird die interne Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 291 m² festgesetzt. Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. Zielzustand ist eine Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung. Entlang der B470 befinden sich zudem bereits Bäume, davon auch mehrere auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Flurstück. Diese werden als zu erhaltend festgesetzt.

2.4.2 Klimaschutz

Die Anpassung, sowie die Bekämpfung des Klimawandels gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch die Gemeinde Gremsdorf legt großen Wert auf Nachhaltigkeit, Umweltschutz und auf die Erzeugung umweltfreundlicher und erneuerbarer Energien, sowie eine nachhaltige, umweltfreundliche städtebauliche Entwicklung. Durch das Vorhaben unterstützt die Gemeinde mit dem großzügigen Angebot an Elektroladestationen die Elektromobilität und trägt somit einen Beitrag zur Klimaneutralität bei. Zusätzlich wird die Erzeugung von Strom über eine Photovoltaikanlage begrüßt, sodass der Strom für die Ladesäulen klimaneutral direkt vor Ort produziert werden kann.

2.4.3 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Vorhaben nutzt die bestehenden Verkehrsflächen und erweitert diese effektiv. Dabei wird für 28 Stellplätze und erforderliche Versorgungsflächen eine zusätzliche Fläche von ca. 800 m² versiegelt. Bei der Ausführung der Stellplätze werden die Parkflächen mit Rasengittersteinen oder versickerungsfähigem Pflaster befestigt, nur die Verkehrsflächen zwischen den Stellplätzen werden mit Pflaster befestigt.

2.4.4 Sonstige Hinweise und Informationen

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (z.B. Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV hingewiesen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen.

Durch die neuen Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ hingewiesen.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird empfohlen, für Nutzgärten nicht den vorhandenen Boden zu verwenden, sondern Frischmaterial einzubauen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Es ist zu berücksichtigen, dass während der erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

3 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wurde von Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin aus Höchstadt an der Aisch erstellt. Er liegt der Begründung als Anlage bei.

4 WEITERE INFORMATIONEN

4.1 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 Aufführung 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 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 4 vom 18.07.2021 (BGBl. I S. 1666) m.W.v. 01.10.2021
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

4.2 Weitere Unterlagen zum Verfahren

Unterlage	Planer	Planstand
Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan	Valentin Maier Bauingenieure AG	06.10.2023
Umweltbericht	Kathrin Nißlein, Landschaftsarchitektin	09/2023