

Gemeinde Untermerzbach
Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Industriegebiet Rösler“
in der Fassung vom 31.01.2019

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Untermerzbach
Marktplatz 8
96190 Untermerzbach

Untermerzbach,

ENTWURFSVERFASSER:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 31.01.2019



1. Bürgermeister Herr Helmut Dietz

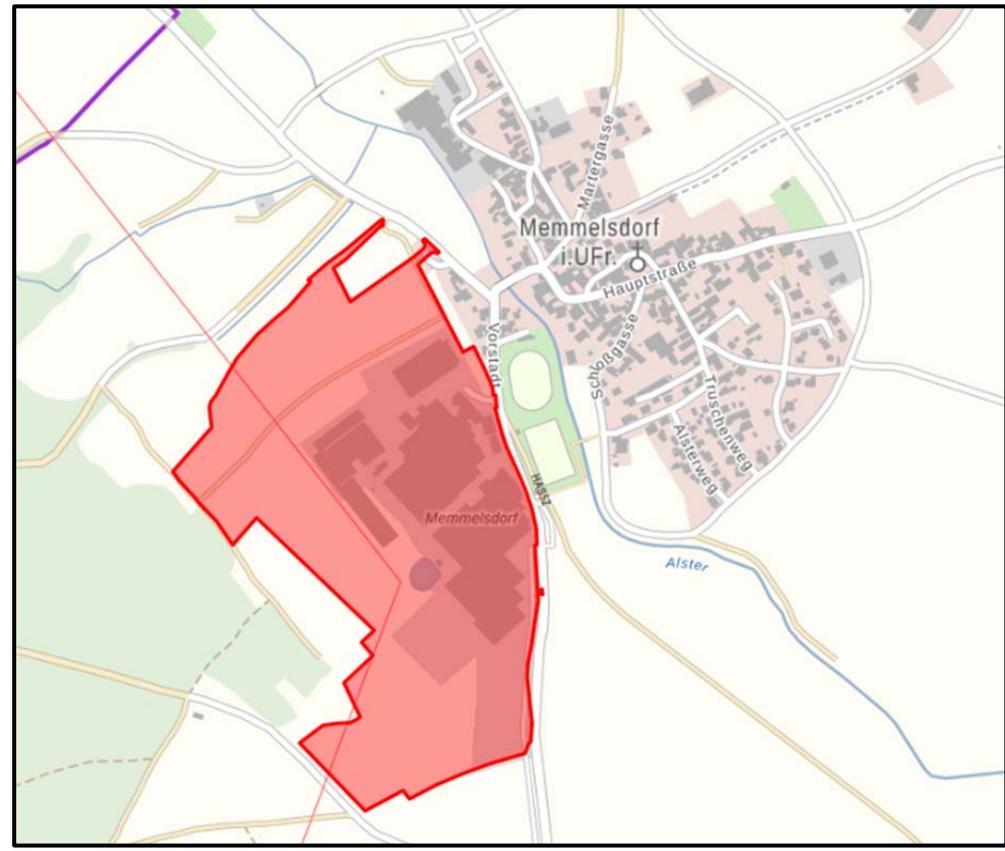
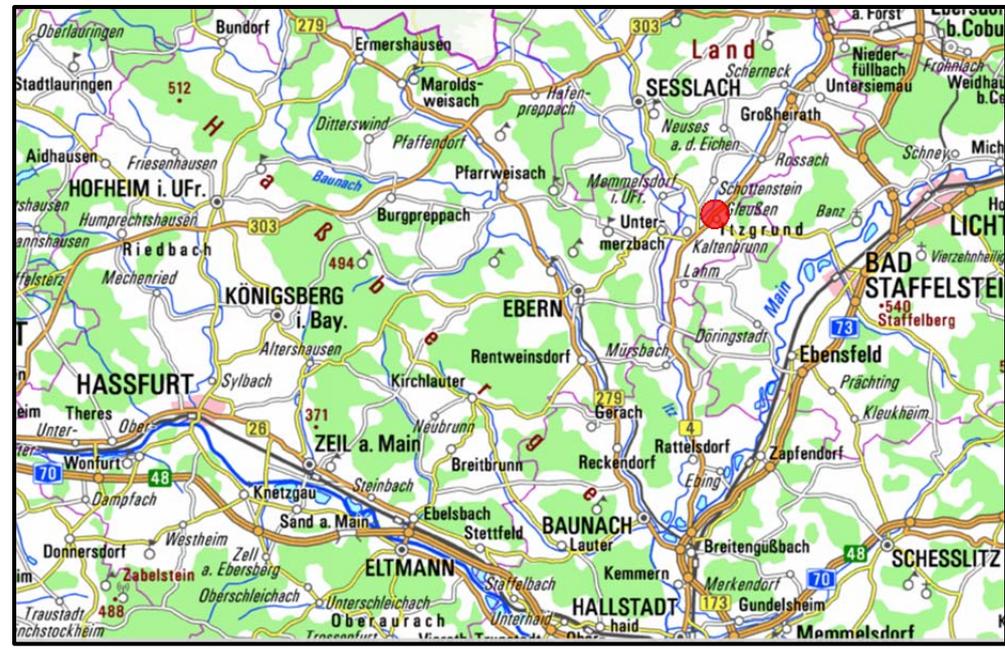
Dipl.-Ing.(FH) Erika Stubenrauch

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans	4
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	4
4.1	Lage des Planungsgebietes	4
4.2	Betriebsgebäude der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH	6
5.	Kenndaten der Planung	6
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
7.	Begründung	7
8.	Erschließung	9
8.1	Verkehrliche Erschließung	9
8.2	Technische Ver- und Entsorgung	9
8.3	Entwässerung	9
8.4	Wasserversorgung	10
8.5	Energie- und Gasversorgung	10
8.6	Telefon- und Fernmeldeanlagen	10
8.7	Breitband	10
8.8	Müllentsorgung	10
9.	Immissionen	11

Begründung in der Fassung vom 31.01.2019
 Gemeinde Untermerzbach, GT Memmelsdorf i. Ufr.
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Industriegebiet Rösler“

1. Lage im Raum / Lage im Ort



2. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Untermerzbach hat in der Gemeinderatssitzung vom 29.01.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ wurde am 26.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf in der Fassung vom 31.01.2019 wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH hat bei der Gemeinde Untermerzbach am 24.01.2018 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ wurde vom Gemeinderat Untermerzbach in der öffentlichen Sitzung vom 29.01.2018 beschlossen.

Bereits 1980 erfolgte die Verlagerung des Maschinenbaus der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH an den Standort Memmelsdorf. Von 1998 bis 1999 erfolgte der Ausbau der Strahltechnik am Standort Memmelsdorf mit einem zweiten Entwicklungs- und Testzentrum. Anschließend wurden die Bereiche Maschinenbau, Verwaltung und Kundenbetreuung in den Jahren 2000 – 2001 erweitert. 2012 wurden Hallenneubauten für die Maschinenfertigung sowie ein vollautomatisches Hochregallager abgeschlossen und 2016 erfolgte die Erweiterung des Bürogebäudes.

Das innovative Unternehmen Rösler will, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Memmelsdorf schaffen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Lage des Planungsgebietes

Das Gemeindegebiet Untermerzbach mit einer Größe von ca. 28 km² hat seinen Verwaltungssitz in Untermerzbach. Der Verwaltungssitz liegt ca. 20 km südlich vom Oberzentrum Coburg und ca. 56 km östlich vom Oberzentrum Schweinfurt entfernt.

Die Gemeinde Untermerzbach liegt im östlichen Ausläufer der Haßberge. Der Gemeindeteil Memmelsdorf i. Ufr. liegt ca. 2 km nördlich von Untermerzbach.

Der Umgriff des Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ liegt westlich des Ortsrandes von Memmelsdorf i. Ufr. und wird über die Kreisstraße HAS 52 bzw. HAS 53 erschlossen.

Bei den innerhalb des Bebauungsplanumgriffs überplanten Flächen handelt es sich um bestehende Betriebsflächen der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH. Zudem umfasst der Umgriff land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die bestehenden Ausgleichsflächen der Firma Rösler, die im Rahmen der Betriebserweiterungen geschaffen wurden, liegen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs und sind als zu erhaltende Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Der Umgriff des Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ erfasst die folgenden Grundstücksflächen der Gemarkung Memmelsdorf:

Flur Nr.	Flächenanteil	derzeitige Nutzung
921	ganz	Betriebsgelände
1429	teilweise	befestigte Parkfläche
1430	teilweise	landwirtschaftlicher Weg
1431	ganz	Wiesenfläche
1432	ganz	teilweise Ackerfläche / teilweise Betriebsgelände
1433	ganz	Betriebsgelände
1435	ganz	best. Ausgleichsfläche
1436	ganz	teilweise best. Ausgleichsfläche / teilweise Wiesenfläche
1437	ganz	teilweise Betriebsgelände / teilw. best. Ausgleichsfläche
1438	ganz	teilweise Betriebsgelände / teilw. best. Ausgleichsfläche
1439	teilweise	teilweise Betriebsgelände / teilw. best. Ausgleichsfläche
1440	teilweise	teilweise Betriebsgelände / teilw. best. Ausgleichsfläche
1444	teilweise	landwirtschaftlicher Weg
1488	ganz	Ackerfläche
1489	ganz	Ackerfläche
1490	ganz	landwirtschaftlicher Weg
1491	ganz	Wiesenfläche
1492	ganz	Ackerfläche
1494	teilweise	Ackerfläche
1430/1	ganz	teilweise Betriebsgelände / teilw. best. Ausgleichsfläche
1431/1	ganz	Wald-/ Wiesenfläche
1431/2	ganz	teilweise Wald-/ Wiesenfläche / teilweise Betriebsgelände
1435/1	teilweise	teilweise Ackerfläche / teilw. best. Ausgleichsfläche
932/2	teilweise	Kreisstraße HAS 53

Der Umgriff des Gebietes ist so angelegt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin über bestehende Flurwege angedient werden können.

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes bilden die Flurkarten des Landesvermessungsamtes Bayern.

4.2 Betriebsgebäude der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich bereits Betriebsgebäude der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH, die in den folgenden Baugenehmigungsverfahren behandelt wurden:

Flur Nr.	Bauvorhaben	Baujahr
1438	00817/11	2012
1437, 1438, 921	01227/06	2007
1430/1, 1437, 921	00826/05	2005
921	A063301	2001
918, 921	A0632/01	2001
921	01143/07	2008
918	A1016/97	1997
918	A0829/98	1995
921	125/79	1979
921	-	1982
921	-	1985
921	-	1985
880	T0091/99	1999
921	A0929/00	2000
1435	01170/07	2008
1432, 1435/1	00032/12	2012
876, 877, 878, 879	A0089/96	1998
921	00307/11	2011
921	001142/07	2008
880, 921	A0637/98	1998
921	00246/16	2016
921	00017/18	2018
1432, 1435/1	00103/18	2018
-	00354/18	2019

5. Kenndaten der Planung

Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ beträgt ca. 29,3 ha.

Die einzelnen Flächenanteile des Umgriffs sind wie folgt gegliedert:

▪ Industriegebietsflächen:	218.672 m ²
▪ öffentliche Verkehrsflächen:	657 m ²
▪ öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche:	468 m ²
▪ zu erhaltende Ausgleichsflächen:	29.614 m ²
▪ neue Ausgleichsflächen:	43.665 m ²

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entsprechend §§ 16 und 17 BauNVO ist wie folgt festgesetzt:

	Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ
▪ Industriegebiet (GI):	0,8	10,0

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die Industriegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente festgesetzt. Die zulässigen Kontingente ergeben sich durch den Schutzanspruch der benachbarten zu schützenden Nutzungen.

Die Festsetzungen zur Einhaltung der Emissionskontingente sind im Bebauungsplan unter Punkt 1.0 der textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Zudem liegt das Gutachten der Ingenieurgesellschaft IBAS mbH vom 18.12.2018 der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 1 bei.

7. Begründung

Durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum 01.03.2018 haben sich die Raumstrukturkarten der Regionalpläne verändert.

Die Gemeinde Untermerzbach liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) nahe der überregionalen Entwicklungsachse Schweinfurt-Coburg und grenzt an das Mittelzentrum Ebern an. Gemäß Regionalplan befindet sich die Gemeinde Untermerzbach im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Entwicklungspolitik sind u.a. die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen, das besondere Augenmerk auf den ländlichen Raum mit Neueinführung des Vorrangprinzips für den schwach strukturierten ländlichen Raum.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Regionalplanung gehört es, unter anderem Arbeitsplätze im nicht landwirtschaftlichen Bereich zu schaffen. Dies ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Laut dem integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) der Baunach Allianz aus dem Jahr 2018 ist in der Gemeinde Untermerzbach bis zum Jahr 2028 ein Bevölkerungszuwachs von 2% prognostiziert, was mit dem in Memmelsdorf i. Ufr. ortsansässigen Unternehmen der Rösler Oberflächentechnik GmbH und der daraus resultierenden Fachkräftezuwanderung zu begründen ist.

Die Gemeinde Untermerzbach betreibt ein aktives Leerstands- und Flächenmanagement. Dieses Flächenmanagement wird von Seiten der Gemeinde Untermerzbach nachhaltig bei allen, die Bauleitplanung betreffenden Überlegungen mit herangezogen und es wird festgestellt, dass für die schon überbauten und genutzten Bereiche ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen ist.

Dies widerspricht auch den Zielen der Landesplanung nicht, nach der die weitere Entwicklung der Gemeinde Untermerzbach zu sichern ist.

Zudem werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Rösler Oberflächentechnik am Standort Memmelsdorf gesichert.

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, mittel- und langfristig zu planen. Die Gemeinde Untermerzbach erfüllt mit Ausweisung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans seine Aufgabe. Die Gemeinde Untermerzbach ist bestrebt, die Leitziele der bayerischen Entwicklungspolitik zu erfüllen. Die Leitziele der bayerischen Grundlage für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Industriegebiet Rösler“ in der Fassung vom 31.01.2019 ist zum größten Teil der mit Schreiben des Landratsamtes Haßberge vom 27.06.2000, Nr. III/1-610/2-1 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermerzbach mit Planungsstand der 1. Änderung, rechtskräftig seit 26.07.2016, sowie die bislang erarbeiteten Grundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den aufgenommenen Anpassungen der erteilten Baugenehmigungen durch das Landratsamt Haßberge.

Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

In Anbetracht der bereits vorhandenen Beeinträchtigungsgründe wie

- bestehende Betriebsflächen der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH
- Kreisstraßen HAS 52 und HAS 53
- Freileitung

wird ein schon vorbelastetes Gelände (Emissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft) genutzt und dafür andere, wertvollere Bereiche geschont.

Es wird damit auch der Empfehlung, gewerbliche Bauflächen bebauten Ortsteilen so eng wie möglich zuzuordnen, entsprochen. Schon wegen der Verkehrsbeziehungen und der Versorgungseinrichtungen.

Damit ist ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Grund und Boden gewährleistet.

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH werden weitere Flächen im Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes überplant, sodass der Umgriff des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Industriegebietes nicht vollständig im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Im Flächennutzungsplan sind Teilbereiche des Bebauungsplanumgriffs als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

8. Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Um das Gemeindegebiet Untermerzbach nehmen die Bundesstraßen B 279 und B 4 überregionale Verbindungsfunktionen ein.

Die Bundesstraße B 279 führt von der Anschlussstelle Bad Neustadt a. d. Saale (Bundesautobahn A 71) über Bad Königshofen, Maroldsweisach und Ebern bis nach Breitengüßbach, wo sie an die Bundesautobahn A 73 anbindet.

Die Bundesstraße B 4 führt von der Anschlussstelle Breitengüßbach-Nord (Bundesautobahn A 73) in Richtung Norden über Rattelsdorf bis zum Itzgrund, wo die Staatsstraße St 2278 in Richtung Untermerzbach abzweigt. Vom Itzgrund verläuft die Bundesstraße B 4 weiter in nördliche Richtung zur Anschlussstelle Coburg auf die Bundesautobahn A 73.

Über die Staatsstraße St 2278 ist die Gemeinde Untermerzbach ebenso in Richtung Westen an das Mittelzentrum Ebern angebunden.

Von Untermerzbach nach Memmelsdorf i. Ufr. führt die Kreisstraße HAS 52 in Richtung Norden.

Das Plangebiet „Industriegebiet Rösler“ in Memmelsdorf i. Ufr. liegt westlich der Kreisstraße HAS 52 und wird verkehrstechnisch durch mehrere Linksabbiegespuren erschlossen.

Im Nordosten des Plangebietes wird das Industriegebiet über eine neu geplante Lkw-Zufahrt, die an die HAS 53 anbindet, erschlossen.

8.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wurde im Zuge der bereits vorhandenen Betriebsstätten stetig an die Erweiterungen angepasst.

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgriffs erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz an den Sammler der Gemeinde Memmelsdorf angebunden. Der Zweckverband Itzgrund ist Betreiber der zuständigen Verbandskläranlage für 11.000 EW und unterhält zudem die erforderlichen Zuleitungskanäle mit Pumpwerken und Schachtbauwerken. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird der Zweckverband Itzgrund um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

8.4 Wasserversorgung

Der Gemeindeteil Memmelsdorf i. Ufr. wird von der Gemeinde Untermerzbach mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

In der Gemeinde Untermerzbach wird zudem der Gemeindeteil Buch der Gemeinde Untermerzbach durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Pfarrweisacher Gruppe und die Gemeindeteile Gleusdorf und Landsbach der Gemeinde Untermerzbach durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Rentweinsdorfer Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die Versorgungsunternehmen werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

8.5 Energie- und Gasversorgung

Die Energie- und Gasversorgung in der Gemeinde Untermerzbach wird von der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung gestellt.

Im Umgriff des Bebauungsplanes verläuft eine 20 kV-Hochspannungsleitung. Die sich daraus ergebenden Schutzzonen beidseitig der Leitungstrasse sind im Bebauungsplan erfasst. Die für diese Schutzzone geltenden Auflagen der Bayernwerk AG sind einzuhalten. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

8.6 Telefon- und Fernmeldeanlagen

Die Deutsche Telekom GmbH stellt in der Gemeinde Untermerzbach die Telefon- und Fernmeldeanlagen zur Verfügung. Die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom GmbH verlaufen meist in öffentlichen Verkehrswegen. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

8.7 Breitband

Die Breitbandversorgung wird von der süc // dacor GmbH zur Verfügung gestellt. Der Versorgungsträger wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Nach Vorlage der eingegangenen Auflagen, Anregungen bzw. Empfehlungen können diese dann gegebenenfalls Berücksichtigung finden.

8.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird vom Landkreis Haßberge durchgeführt.

9. Immissionen

Um mittel- und langfristig geregelte Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebsgeländes der Firma Rösler Oberflächentechnik GmbH zu sichern, ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Lärmkontingentierung für das Gebiet durchgeführt worden. Das Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 18.12.2018 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die schalltechnischen Prognoseberechnungen zeigen unter Punkt 3.1, dass aus fachtechnischer Sicht an den für die Rösler Oberflächentechnik GmbH maßgebenden Immissionsorten der zulässige Immissionsrichtwert durch die Rösler Oberflächentechnik GmbH alleine ausgeschöpft werden kann.

Aufgrund der Größe der zu kontingentierenden Fläche und deren Abstand zu den Immissionsorten ist gemäß DIN 45691 eine Unterteilung des Betriebsgeländes in Teilflächen notwendig. Diese Unterteilung ist auch auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zulässig.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die einzelnen Teilflächen des Betriebsgeländes dargestellt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit einzuhaltenden Emissionskontingenten L_{EK} ist gemäß des Gutachtens der Ingenieurgesellschaft IBAS mbH für den Bebauungsplan festgesetzt worden und unter Punkt 1.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass die Anforderungen der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr. 18.10200-b01a vom 18.12.2018