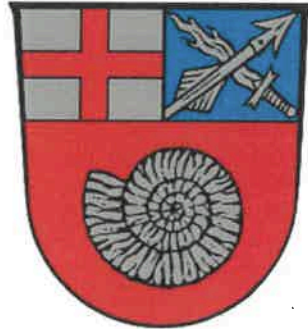


GEMEINDE SCHERNFELD



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WEGSCHEID NR. 2 „POSTWEGÄCKER II“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 22.07.2024

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 und wesentliche Auswirkungen	4
4	Aufstellungsvermerk.....	5

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Wegscheid Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Postwegäcker II“ wurde am 20.03.2023 vom Gemeinderat Schernfeld als Satzung beschlossen und ist nach Genehmigung der parallelen Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet wird derzeit durch die Gemeinde erschlossen und vermarktet. Bei den Gesprächen mit interessierten Käufern und Bauwerbern wurde von mehreren Betrieben der Wunsch zur Einrichtung einer Betriebsleiterwohnung geäußert. Diese wurden jedoch im ursprünglichen Bebauungsplan ausgeschlossen, in erster Linie um Immissionskonflikten vorzubeugen.

Angesichts der zahlreichen Nachfrage hat die Gemeinde nach erneuter Abwägung beschlossen, Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden, 1. Änderung des Bebauungsplans wird daher die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen, unter der Voraussetzung, dass die jeweilige Wohnung in das Betriebsgebäude integriert werden muss.

2 Planungsgebiet und Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet „Postwegäcker II“ liegt im Nordwesten von Wegscheid. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Postwegäcker II“ (vgl. Abbildung 1 und Lageplan auf der Änderungssatzung).

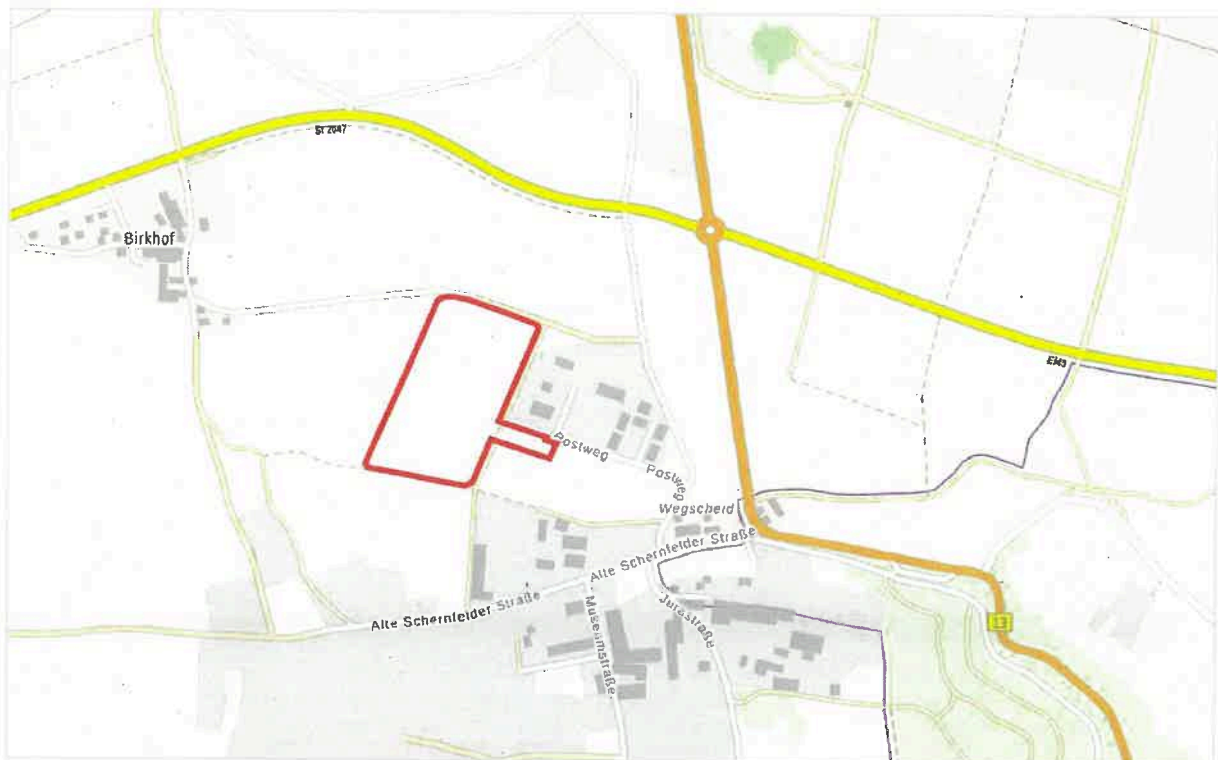


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Nordwesten von Wegscheid (ohne Maßstab)

3 Planungsinhalt und wesentliche Auswirkungen

Wie bereits eingangs erwähnt, wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes geändert. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können fortan ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in das Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Betriebswohnungen ausgeschlossen, um möglichen Immissionskonflikten vorzubeugen. Aufgrund der erhöhten Nachfrage und der wirtschaftlichen Bedeutung solcher Wohnungen, insbesondere für produzierende und hochproduktive Gewerbebetriebe, hält die Gemeinde inzwischen eine ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO für sinnvoll.

Lärmeinwirkungen angrenzender Gewerbeeinheiten müssen von den künftigen Bewohnern dann im Rahmen der gesetzlichen Immissionswerte für ein Gewerbegebiet hingenommen werden. Dies wird aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der hohen Bedeutung von Betriebswohnungen für verschiedene Branchen als vertretbar erachtet.

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen wurden bereits bei der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung getroffen und bleiben von der vorliegenden Änderung ebenso unberührt wie das hierzu erstellte schalltechnische Gutachten der Firma IBN Bauphysik GmbH & Co. KG (Bericht 5572.a1a vom 17.05.2022). Insbesondere ist im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, dass „zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen [...] am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen [ist].“ Immissionsrechtliche Konflikte infolge der vorliegenden Bebauungsplanänderung können somit ausgeschlossen werden.

Schädliche Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr der mehr als 200 m nördlich gelegenen Staatsstraße 2047 bzw. der mehr als 300 m östlich gelegenen Bundesstraße 13 sind aufgrund der gegebenen Entfernung ebenfalls nicht zu erwarten.

Aus siedlungspolitischen Überlegungen wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung außerdem die Festsetzung getroffen, dass Betriebswohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in das Betriebsgebäude integriert werden müssen. Freistehende, reine Wohngebäude sind demnach unzulässig. Hierdurch sollen umfangreichere Wohnnutzungen in einem hierfür unpassenden städtebaulichen Umfeld vermieden werden, zumal ja auch in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bereits vorgegeben wird, dass Wohnungen „dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet“ sein müssen.

Hinweis landwirtschaftliche Emissionen

Im Umfeld des Gewerbegebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Aufgrund der Zulassung von Betriebsleiterwohnungen wird daher darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den künftigen Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

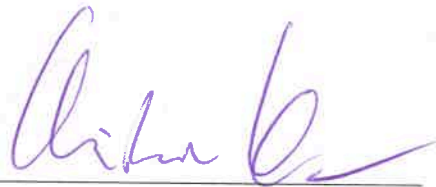
4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Wegscheid Nr. 2 „Gewerbegebiet Postwegäcker II“ der Gemeinde Schernfeld wurde erarbeitet von der

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

aufgestellt: 18.12.2023

geändert: 22.07.2024



Christian Klos, Dipl.-Ing.

Ausgefertigt:

Schernfeld, den 24.07.2024



Stefan Bauer
Erster Bürgermeister