



GEWERBEGEBIET WEIHERWIESEN II KIRCHENTHUMBACH

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Teil E 1 – Begründung

von Teil A - E

Fassung vom 04.10.2017

Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt
Architekt & Stadtplaner
Herrmannstraße 3
92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de
Internet: www.gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt
Dipl. Ing. (FH) J. Steinke
Dipl. Ing. (FH) T. Ehnes

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Ausgangssituation.....	3
2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	3
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.3	Planerische Ausgangslage	5
2.4	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)	5
2.5	Regionalplan Oberpfalz - Nord (6)	5
2.6	Rechtliche Ausgangslage	7
3	Planungsziele	8
4	Planungskonzept	10
4.1	Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee	10
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	13
4.5	Abstandsflächenrecht	13
4.6	Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.7	Werbeanlagen.....	13
4.8	Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze	14
4.9	Grünordnung.....	14
5	Ver- und Entsorgung	15
5.1	Infrastruktur.....	15
5.2	Oberflächenwasserabfluss.....	15
6	Immissionsschutz.....	16
7	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	17
8	Anlagen.....	17

- die Raiffeisenstraße. Im Nord-Osten grenzt das bereits bestehende Industriegebiet GI „Weiherwiesen“ I an. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Fl.-Nrn. 726 Teilfläche, 727 Teilfläche, 728, 729, 730, 731, 732, 734 Teilfläche, 735 Teilfläche und 735/2 Teilfläche der Gemarkung Kirchenthumbach.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit unbebaut. Im Süd-Osten, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten liegt direkt angrenzend ein Aussiedlerhof mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Im Nord-Osten schließen über der Kreisstraße NEW45 / Raiffeisenstraße liegend bebauten Grundstücke des bestehenden GI-Gebietes „Weiherwiesen II“ an.

Im Westen führt ein asphaltierter landwirtschaftlicher Wirtschafts-Weg, der auch den Aussiedlerhof erschließt, entlang des Geltungsbereiches.

Der südliche Rand des Geltungsbereiches wird definiert durch eine bestehende 110kV-Freileitung der Fa. Bayernwerk, zu der Schutzabstände bzgl. Bebauung einzuhalten sind.

Das Gelände fällt insgesamt leicht nach Norden ab. Der höchste Punkt liegt am südlichen Rand des Gebietes. Der tiefste Punkt befindet sich im Norden am Anschluss an die B470. Das Gebiet bildet eine Süd-Nord-verlaufende Mulde in der Mitte des Geltungsbereiches.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind nur wenige raumprägenden Gehölz- oder Baumbestände vorhanden: An den nördlichen, östlichen und westlichen Rändern finden sich einige Baum- und Strauchbestände. Die grundlegende landschaftliche Situation ist im Umweltbericht eingehend erläutert.

Oberflächenwasserabfluss

Das Gebiet entwässert entsprechend dem General-Gefälle von Süden nach Norden.

Denkmalpflege / Archäologie

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine Bodendenkmäler oder archäologische Funde bekannt.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekanntes Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind der Bauherr und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes hinzuweisen. Demnach sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Altlasten / Bodenbelastung

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde seitens des Landratsamts Neustadt a.d. Waldnaab auf einen Altlastenverdacht im Bereich der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 726 hingewiesen. Im Rahmen der Baugrunderkundung zur

Straßenplanung innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden im Bereich der Teilfläche der Fl.Nr. 726, welche innerhalb des südlichen Geltungsbereiches liegt, zwei Schürfproben entnommen, um den Altlastenverdacht abschließend zu klären. Das Bodengutachten von IB mplan eG, Grafenwöhr (2017) kommt bzgl. dieser Altlastenverdachtsfläche zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Altlasten vorliegen. Auch bei den anderen Schürfen im Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Da das Auftreten von Altlasten im Planungsgebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann wird ein Hinweis zu Mitteilungspflicht bei Auffälligkeiten im Zuge von Erdarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.4 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2013 liegt der Markt Kirchenthumbach im Allgemeinen ländlichen Raum – in Nachbarschaft zu den Mittelzentren Eschenbach i.d. OPf. Und Grafenwöhr (Strukturkarte Anhang 2 LEP 2013).

Gem. § 2 LEP (2013) werden die bestehenden Kleinzentren bis zur Anpassung der Regionalpläne als zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gem. LEP (2013) gleichgestellt. Kirchenthumbach ist daher als bisheriges Kleinzentrum als Grundzentrum gem. LEP (2013) einzustufen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesplanung sind für den gegenständlichen Bebauungsplan relevant:

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

Die Ausweisung von Bauflächen soll an der nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter der Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.5 Regionalplan Oberpfalz - Nord (6)

Kirchenthumbach ist in den Regionalplan Oberpfalz - Nord (6) einzuordnen und ist als Kleinzentrum bzw. Grundzentrum (LEP 2013) eingestuft (sh. hierzu auch Kapitel 2.4).

Kleinzentren haben die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten.

Der Markt Kirchenthumbach gehört zum Mittelbereich Weiden i. d. OPf. Dieser soll dahingehend entwickelt werden, dass die Attraktivität als Wirtschaftsstandort und als Lebensraum für die hier ansässige und arbeitende Bevölkerung verbessert wird. Für die Teilbereiche soll dies u.A. angestrebt werden durch:

- die Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe; insbesondere durch den Ausbau bestehender Dienstleistungs- und Gewerbestandorte unter Einsatz moderner Kommunikationsmittel und der Nutzung der Vorteile von Existenzgründerzentren;
- die Entwicklung von Randgebieten zum Truppenübungsplatz Grafenwöhr, in einer Art und Weise,
 - dass durch den Übungsbetrieb und die Randlage bedingte Nachteile möglichst gering gehalten werden,
 - dass die Belastungen für die Bevölkerung auf ein Mindestmaß beschränkt werden;

ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm)

Das ABSP Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab nennt folgende im vorliegenden Bebauungsplanverfahren relevanten Ziele:

- Stärkere Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und der aufgestellten landschaftlichen Leitbilder bei Siedlungserweiterungen, Bauen im Außenbereich, beim Straßenbau und sonstigen Großbaumaßnahmen.
- Schaffung ausreichend großer Pufferzonen um alle bestehenden bzw. vorgeschlagenen Schutzgebiete im Landkreis; vorrangig gilt dies für nährstoffarme Lebensräume.
- Strukturverbesserung der weitgehend ausgeräumten, relativ intensiv ackerbau-lich genutzten Gebiete. Vorrangig sind hier Hecken und Feldgehölze anzulegen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Marktgemeinderat von Kirchenthumbach hat in der Februar-Sitzung 2011 die Neu-Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung insbesondere der Belange von Landschafts- und Naturschutz sicherzustellen. Es handelt sich um die erstmalige Aufstellung eines Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Der Flächennutzungsplan befindet sich im Entwurfs-Stand und ist noch nicht rechtswirksam. Das gegenständliche Bebauungsplanverfahren wird daher im sog. „Parallelverfahren“ (bei gleichzeitiger Aufstellung des Flächennutzungsplans) bzw. im Vorgriff auf die künftigen Darstellungen des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) betrieben („vorzeitiger Bebauungsplan“).

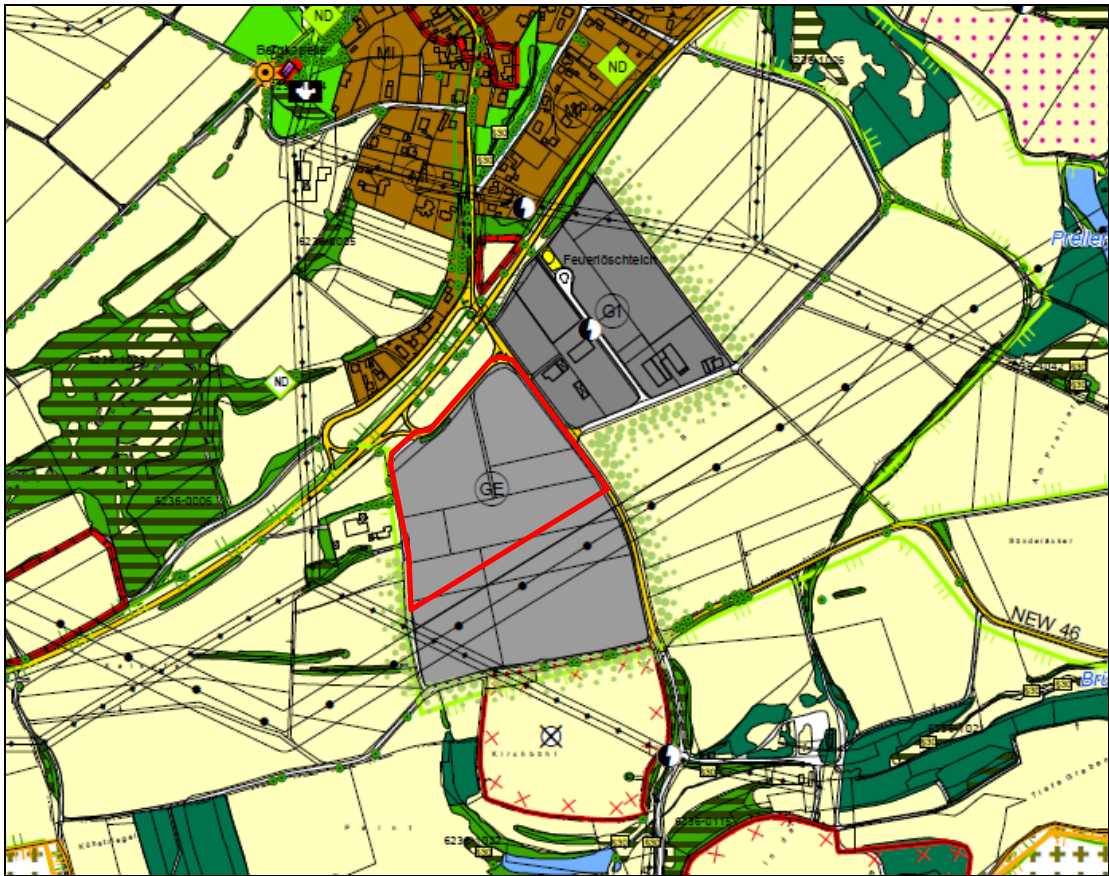


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des FNP, Stand März 2017, erneute Offenlage – ohne Maßstab!

2.6 Rechtliche Ausgangslage

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Flächen sind derzeit dem planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Naturschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen.

Zur Vermeidung unüberwindbarer Planungshindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht, ob durch das geplante Vorhaben (unvermeidbare) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschafts-rechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) erfüllt werden könnten.

Vorhabenbedingt werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Wasserschutz / Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Fließ- oder Stillgewässer.

Auf die ausführlichen Erläuterungen im Kapitel 5.2 zum Oberflächenabfluss wird verwiesen.

Immissionsschutz

Für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (GI Weiherwiesen I) die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachzuweisen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (abConsultants GmbH, 2017) durchgeführt.

Es sollte untersucht werden, welche Lärmkontingente für das geplante Gewerbegebiet festgelegt werden können, die gewährleisten, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, welche durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe existieren, in den angrenzenden Gebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 im Städtebau bzw. die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können. Zudem wurde geprüft, ob von der unmittelbar angrenzenden B470 Beeinträchtigungen auf die nächstliegenden Baugrundstücke zu erwarten sind.

Auf die ausführlichen Erläuterungen im Kapitel 6 zum Immissionsschutz wird verwiesen.

Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen sind größtenteils im Eigentum des Marktes und z.T. in privatem Eigentum. Der Markt Kirchenthumbach beabsichtigt die restlichen Privatflächen durch Umlegung zu erwerben.

3 Planungsziele

Der Markt Kirchenthumbach beabsichtigt Bauflächen für Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage zu erschließen, da die bestehenden Bauflächen (insbesondere das GI-Gebiet „Weiherwiesen I“) bereits bebaut oder zumindest verkauft sind. Die Planung dient der Sicherstellung von Baulandreserven für interessierte Gewerbebetriebe in geeigneter Lage und in angemessenem Umfang. Die Gemeinde möchte ein angemessenes Flächenangebot für gewerbliche Bauflächen bereitstellen, um für potenzielle Investoren interessant zu sein und so zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft beizutragen.

In der Umgebung des GI „Weiherwiesen I“ und des gegenständlichen GE „Weiherwiesen II“ stehen zudem in ausreichendem Maß Flächenressourcen zur Verfügung, die auch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbebestandort „Weiherwiesen“ gewährleisten (sh. hierzu Entwurf FNP Stand Januar 2016).

Zur Gewährleistung einer verträglichen Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft werden umfangreiche grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen vorge-

sehen (u.A. Ortsrandeingrünung, innere Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen etc.).

Flächenbedarf

Das bestehende Industriegebiet „Weiherwiesen I“ besitzt eine Fläche von 6,9 ha. Diese Flächen wurden in den 15 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans (2000) vollständig verkauft und zu ca. 50% bebaut. Da es sich hier um das einzige ausgewiesene Gewerbe- bzw.- Industriegebiet in Kirchenthumbach handelt, kann davon ausgegangen werden, dass der gesamte Bedarf an gewerblichen Flächen für größere und/oder erheblich störende Betriebe hier erfüllt wurde. Dies entspricht einem theoretischen **Bedarf von 0,46 ha pro Jahr**. Wenn man davon ausgeht, dass die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen annähernd gleich bleibt, dann deckt die geplante Neuausweisung von 7,3 ha Bauflächen im „GE Weiherwiesen II“ somit mathematisch den Bedarf von ca. 16 Jahren ab. Dies entspricht dem Zeithorizont des gegenständlichen Bebauungsplans: Die geplante Flächenausweisung entspricht dem prognostizierten Bedarf - unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass ein Schutzstreifen unter der bestehenden 110kV-Freileitung von insgesamt 55 m Breite nicht bebaut werden kann.

Standortwahl

Der Standort wird aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan abgeleitet. In der Begründung des Flächennutzungsplans werden Erläuterungen zur Standortwahl der gewerblichen Bauflächen gegeben, welchen der Gesamt-Ort als Betrachtungsrahmen zugrunde liegt. Diese gesamtörtliche Betrachtung wird daher hier nicht mehr wiederholt.

Die geplanten Gewerbeflächen schließen an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Durch die Bündelung der gewerblichen Nutzung am Hauptort Kirchenthumbach wird der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt. Die Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und daher von ihrem naturschutzfachlichen Wert als gering und bereits anthropogen vorbelastet einzustufen.

Eine leistungsfähige verkehrstechnische Anbindung ist mit der direkten Anbindung an die Bundesstraße B470 gegeben.

Durch ein noch dichteres Heranrücken des Gewerbegebietes an den bestehenden Ort und damit an schutzwürdige Nutzungen wie z.B. Wohnbebauung, ergäben sich vor allem aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Problemstellungen, die eine sinnvolle und wirtschaftliche Positionierung des Gewerbegebietes an diesen Stellen nicht ermöglichen.

Aus Sicht des Schallschutzes ergeben sich für die nördliche Wohnbebauung und den westlich liegenden Einsiedlerhof keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in seiner geplanten Lage, da durch entsprechende Festsetzungen unzulässige Emissionen verhindert werden. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurde eine Kontingentierung der Lärmemissionen der Teilflächen des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Dabei wird sichergestellt, dass sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem bestehenden, ebenfalls kontingentierten Industriegebiet „Weiherwiesen I“ keine Überschreitungen der maximal zulässigen Anlagenlärmmmissionen an den zu schützenden Immissionsorten in der Umgebung ergeben.

Der Betrieb der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe wird durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftlichen Flächen

sind auch nach Umsetzung des Vorhabens über bestehende Wege und Straßen erreichbar. Eine Verschattung landwirtschaftlicher Flächen ergibt sich aufgrund der überwiegenden Lage des Gewerbegebietes im Norden der Flächen nicht bzw. bauliche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches weit genug von den Flächen entfernt.

4 Planungskonzept

4.1 Vorbemerkung, städtebauliche Grundidee

Das geplante Gewerbegebiet wird mit nur einer Einmündung in die Kreisstraße NEW45 erschlossen. Alle Parzellen werden von einer schleifenartigen Erschließungsstraße erschlossen. Nach Süden hin werden Trassen für eine eventuelle Anbindung eines weiter südlich liegenden weiteren GE-Gebietes freigehalten. Diese Trassen werden derzeit als Fußwege und öffentliche Grünstreifen geplant. Im Norden - am tiefsten Punkt des Planungsgebietes - wird eine öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und / oder Feuerlöschteich vorgesehen.

Ein weiteres zentrales Planungsziel ist die Einbettung des Gewerbebestandes in einen umlaufenden Grüngürtel – Ausbildung eines grünen Ortsrands - sowie eine dem Gewerbegebiet angemessene Dachgrünung des Gesamtgebietes.

Die Parzellierung der Grundstücke wird bewusst offen gehalten um hier optimal auf die Bedürfnisse der Bauwerber reagieren und entsprechend der Nachfrage die Grundstücke parzellieren zu können. Dies trägt zur Optimierung der Vermarktbarkeit der Grundstücke und zur Erhöhung der Attraktivität des Standortes bei.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es soll hier insbesondere ein Gewerbeflächenangebot für regionale klein- und mittelständische Betriebe geschaffen werden, aber auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe ist möglich.

Im Folgenden werden die vom Katalog des § 8 BauNVO abweichenden Regelungen stichpunktartig begründet:

Gem. § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen:

- Ungünstige dezentrale Lage bzgl. Versorgung des Hauptortes
- Dadurch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Schlechte fußläufige Erreichbarkeit aus dem Ortskern

Zulässige Gewerbebetriebe, deren Haupt-Geschäftstätigkeit nicht im Einzelhandel liegt, sind hierbei nicht als Einzelhandelsbetriebe zu werten. So ist z.B. eine Baufirma, deren Haupt-Geschäftstätigkeit in Bauleistungen besteht (z.B. Maurer- und Betonbauarbeiten), die aber im untergeordneten Umfang Baumaterialien an Endkunden verkauft nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen allgemein zulässig sein und werden **zur Klarstellung** genannt:

- günstige Lage an der B470
- „sauberes“, hochwertiges Gewerbe

Schrotthandel-Betriebe werden ausgeschlossen:

- hoher Flächenverbrauch bei geringem Aufkommen an Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild problematisch
- Aufwand an Erschließung, Land- und Bodenverbrauch für diese Betriebe in der gegenständlichen städtebaulichen und landschaftlichen Situation zu hoch
- Keine Notwendigkeit der Ansiedlung speziell in Kirchenthumbach

selbständige Lagerplätze ohne betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben oder sonstigen zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden ausgeschlossen:

- hoher Flächenverbrauch bei geringem bis keinem Aufkommen an Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild problematisch
- Aufwand an Erschließung, Land- und Bodenverbrauch für diese Betriebe in der gegenständlichen städtebaulichen und landschaftlichen Situation zu hoch
- Keine Notwendigkeit der Ansiedlung speziell in Kirchenthumbach

Gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Wohnungen aller Art, insbesondere Betriebsleiterwohnungen werden ausgeschlossen:

- Wohnfunktion aus Immissionsschutzgründen problematisch
- Viele andere Wohn-Möglichkeiten in Kirchenthumbach bei zumutbaren Entfernungen zum geplanten Gewerbegebiet

Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Gute überörtliche Verkehrsanbindung
- Immissionstechnisch relativ unproblematische Lage

Alle anderen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen:

- Keine Notwendigkeit der Ansiedlung speziell in Kirchenthumbach
- Relativ isolierte Lage problematisch bzgl. „sozialer Kontrolle“
- Aufwand an Erschließung, Land- und Bodenverbrauch für diese Betriebe in der gegenständlichen städtebaulichen und landschaftlichen Situation zu hoch

Um einerseits einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, andererseits den Bedürfnissen des Gewerbebetriebes mit angemessenen Baukörpergrößen, -formen und Höhenentwicklungen Rechnung zu tragen, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 und der maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude von 14,50 m wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die festgesetzte GRZ liegt im oberen Bereich der Dichtewerte für Gewerbegebiete.

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale Firsthöhe auf 14,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Firsthöhe wird die Oberkante des natürlichen Geländes bestimmt. Ein Höhenmaß des natürlichen Geländes ist im Zuge der Ermittlung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sowieso aufzunehmen und der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Genehmigungsplanungen darzustellen. Daher kann das natürliche Gelände auch als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe verwendet werden.

Da für die jeweiligen Grundstücke noch keine konkreten Gebäudeplanungen vorliegen und die Entwicklung des Gebietes so flexibel wie möglich gehalten werden soll, wird keine maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zudem schränkt die maximal zulässige Firsthöhe in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen und einzuhaltenden Abstandsflächen die Höhenentwicklung der Gebäude im städtebaulichen Maßstab ausreichend ein.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die landschaftliche und topographische Situation sicher. Trotz der zu erwartenden Größe der Baukörper wird dadurch und in Verbindung mit den geplanten Grünstrukturen eine dem ländlichen Raum angemessene Gebäudestruktur erreicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um Flexibilität zur Situierung der Gebäudestrukturen zu ermöglichen, werden die durch Baugrenzen definierten Baufenster relativ großzügig gewählt. Somit kann eine flexible, den Ansprüchen der Bauwerber entsprechende Parzellierung vorgenommen werden, ohne dass der Bebauungsplan noch einmal geändert werden muss. Die im Planteil dargestellte Grundstücksteilung ist nur als Vorschlag zu sehen – die Lage der Grundstücksgrenzen wird nicht festgesetzt (es fehlt hierzu auch die Rechtsgrundlage im B-plan).

Durch die festgesetzte Lage der Baugrenzen wird weiterhin sichergestellt, dass die notwendige Anbauverbotszone zu der angrenzenden Kreisstraße eingehalten wird. Dieser Abstand beträgt von der Aussenkante Fahrbahn der NEW45 15,00 m. Nach Süden hin wird durch die Baugrenzen sichergestellt, dass die notwendige Baubeschränkungszone bzw. Leitungsschutzzone von insgesamt 27,50 m zur 110 kv-Freileitung eingehalten wird. Bei Einhaltung dieser Zone beidseits der Leitungssache sind gem. Aussage Bayernwerk beim Scoping-Termin am 20.10.2015 keine Beschränkungen der Bebauung gegeben. Auch bedarf es dann keines Fachgutachtens, das die Unschädlichkeit bzgl. elektromagnetischer Felder bzgl. gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse nachweist.

Nebengebäude, Garagengebäude und Carports, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dadurch wird die Einhaltung der Anbauverbotszonen auch für solche Gebäude sichergestellt.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen von jeweils bis zu 1,5 m zulässig. Hierfür wird keine absolute Höchst-Flächenbegrenzung festgesetzt: Durch sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen ist eine Flächenbegrenzungsregelung der Geländeänderungen unverhältnismäßig kompliziert und erhöht unangemessen die Regelungsdichte.

4.5 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO die Oberkante des natürlichen Geländes. Ein Höhenmaß des natürlichen Geländes ist im Zuge der Ermittlung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sowieso aufzunehmen und der Verlauf des natürlichen Geländes ist in den Genehmigungsplanungen darzustellen. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gilt im GE eine Abstandsfläche von $0,25 H$ – mindestens 3,0 m.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung in den privaten Grundstücksflächen oder den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nachzuweisen. Hierfür werden im Bebauungsplan keine von der Bayerischen Bauordnung abweichenden Festsetzungen getroffen.

4.6 Gestaltung baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich werden die Dachneigungen auf 0 - 35 Grad festgesetzt. Die Dachform ist dagegen, bis auf das Sheddach, frei wählbar; so kann den Ansprüchen und betriebstechnischen Notwendigkeiten der Gewerbetreibenden flexibel entsprochen werden.

Um die angemessene Einordnung der künftigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild sicherzustellen, werden die Gestaltung von Solar Kollektoren/Photovoltaikanlagen, Einfriedungen etc. über örtliche Bauvorschriften geregelt.

Vermeidbare, das Landschaftsbild störende Elemente wie oberirdisch verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht zulässig.

4.7 Werbeanlagen

Es wird im Einfahrtsbereich in das geplante Gewerbegebiet ein Bauraum für die Sammelwerbeanlage in die Planung aufgenommen. Hier können alle Betriebe des Gebietes an zentraler Stelle auf sich hinweisen.

Die Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Betriebszeit durch textl. Festsetzungen begrenzt. Blinkende und grelle Werbeanlage sowie exponierte Standorte sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht und werden durch textl. Festsetzungen

ausgeschlossen. Die geplante Sammelwerbeanlage ist weit abgerückt von der Bundesstraße geplant. Es ist zudem davon auszugehen, dass die zukünftigen Gebäude zum Teil einen Sichtschutz zur Bundesstraße bilden. Insgesamt ist eine Störung oder Gefährdung des Verkehrs damit ausgeschlossen.

4.8 Verkehrszept, verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt südöstlich der Bundesstraße B470. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Kreisstraße NEW 45 zur Bundesstraße B 470, die eine direkte Anbindung an die Auffahrt zur Bundesautobahn Berlin – München (ca. 20 km) oder Bundesautobahn Hof-Regensburg (ca. 37 km) darstellt.

Die innere Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über eine schleifenartige Erschließungsstraße. Die Breite wird im Bebauungsplan mit 7,00 m festgesetzt. Die genaue Breite wird im Zuge der nachgeschalteten Erschließungsplanung bestimmt.

Öffentliche Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes sind nicht vorgesehen, um hier keine unerwünschten Parkmöglichkeiten für Externe (LKW und PKW) zu schaffen. Die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher müssen von dem jeweiligen Gewerbebetrieb innerhalb der privaten Grundstücksflächen in der notwendigen Anzahl errichtet werden.

4.9 Grünordnung

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft erfolgt nach allen Seiten die Anlage eines mindestens 10 m breiten Grünstreifens mit Baum- und Strauchpflanzungen. Im Süden, Westen und Norden sind dies öffentliche Grünflächen, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche fungieren. Im Osten sind es private Grünflächen, die gleichzeitig als Pufferstreifen (Anbauverbotszone) zur Kreisstraße dienen.

Innerhalb des Gebietes sind weitere 3 m breite Grünstreifen als private Grünflächen zwischen den Grundstücken und öffentlicher Erschließung geplant.

Je 200 m² private Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Einzelbäume sind außerhalb der Pflanzflächen 2 und 3 zu platzieren, um eine Durchgrünung des Grundstückes außerhalb der räumlich festgesetzten privaten Grünflächen zu erreichen. Die Pflanzflächen 2 und 3 sind bei dieser Bilanzierung ausgenommen. Für diese Flächen gelten gesonderte Festsetzungen zur Bepflanzung.

Im Norden befindet sich innerhalb der Ausgleichsfläche eine Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet. Das Becken wird weitestgehend, in Abhängigkeit der technischen Bauausführung, naturnah gestaltet und in den oberen Böschungsbereichen mit Bäumen und Sträuchern begrünt. Auf Grund der notwendigen Tiefe des Beckens ist eine Einzäunung notwendig.

Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 2,40 ha zur Folge. Innerhalb des Geltungsbereichs können 0,84 ha des Ausgleichserfordernisses durch die Fläche A1 (insgesamt zwei Teilflächen) kompensiert werden. Die verbleibenden 1,56 ha werden auf den Ausgleichsflächen A2 und A3 außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Infrastruktur

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung:

Der Markt Kirchenthumbach versorgt das Gemeindegebiet als Eigenbetrieb mit Trinkwasser.

Im Auftrag der Gemeinde erfolgte durch IB Schultes im Mai 2017 eine Grobnetzbe-
rechnung zur Wasserversorgung. Diese ergab, dass durch eine Leitungsauswechs-
lung in der Aerbacher Straße bis hin zur Einmündung der Kellerstraße die ausrei-
chende Trink- und Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet gewährleistet ist.

Schmutzwasserentsorgung:

Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage über die öffentliche Kanali-
sation zugeführt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises
Neustadt an der Waldnaab durch eine private Firma.

Elektrische Energie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Telekommunikation:

Durch die Deutsche Telekom ist die Versorgung des Gebietes mit Telefon gesichert.
Für eine zukünftig erforderliche Versorgung mit schnellem Internetanschluss werden
für die Verlegung eines Breitbandkabels im Zuge der leitungsmäßigen Erschlie-
ßungsmaßnahme bereits Leerrohre verlegt. Diese können bei Bedarf kurzfristig mit
Glasfaserkabeln versorgt werden.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung der Sicherheit sind alle Ver-
sorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5.2 Oberflächenwasserabfluss

Das Bodengutachten von IB mplan eG, Grafenwöhr (2017) kommt bzgl. Versicke-
rung von Oberflächenwässern zu folgendem Ergebnis: „Im Bereich des Erschlie-
ßungsstandortes sind aufgrund der feinkornreichen sowie der i.d.R. dichten Lage-
rung der gemischtkörnigen Kreideersatzböden in den tieferen Bereichen überwie-
gend gering durchlässige und stauende Verhältnisse vorhanden. Wasserdurchlässi-
ge Bereiche sind insgesamt geringmächtig und über größere Bereiche nicht einheit-
lich ausgebildet oder durchhaltend. Versickerungen in den tieferen Untergrund sind
somit nicht möglich. Die festgestellten Untergrundverhältnisse sind den durchgeführ-
ten Untersuchungen und der Geländesituation zufolge in Bezug auf kontrollierte und
dauerhaft funktionierende Versickerungsmaßnahmen insgesamt als ungeeignet zu
bewerten.“ Das anfallende Niederschlagswasser wird in ein am Geländetiefpunkt
liegendes Rückhaltebecken eingeleitet. Von diesem Becken wird es kontrolliert und
gedrosselt in einen bestehenden Oberflächenentwässerungskanal eingeleitet. Die-

ser, in der Raiffeisenstraße befindliche Kanal ist hinreichend dimensioniert, um die anfallenden Regenwässer in gedrosselter Form auch schadlos abzuleiten.

6 Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 744_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH (2017) angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die Verkehrslärmimmissionen überschreiten innerhalb des Plangebietes tagsüber nicht die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1:2002-07. Nachts werden die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1:2002-07 in den straßennahen Bereichen geringfügig um 1 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden deutlich um mindestens 3 dB unterschritten. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung um 1 dB und der deutlichen Unterschreitung der, als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen hilfsweise heranziehbaren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für die Nachtzeit um 3 dB kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, zumal die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Beim, von der zur Nachtzeit von der Überschreitung der Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1:2002-07 um 1 dB betroffenen Bereich um eine ca. 30 m² große Fläche in der nördlichsten Ecke der Teilfläche GE 3, so dass Ausreichende Orientierungsmöglichkeiten von Aufenthaltsräumen zur straßenabgewandten Gebäudeseite gegeben sind.

Durch die Vorbelastung aus dem bestehenden Industriegebiet Weiherwiesen I ergeben sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (50 dB(A)) für den Nachtzeitraum. Aus diesem Grund werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausgeschlossen.

Für die Teilflächen des Bebauungsplangebietes wurde eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen durchgeführt. Dabei wird sichergestellt, dass sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem bestehenden, ebenfalls kontingentierten Industriegebiet Weiherwiesen keine Überschreitungen der maximal zulässigen Anlagenlärmimmissionen nach TA Lärm an den Immissionsorten in der Umgebung ergeben. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der bestehenden Umgebungsbebauung, insbesondere dem Landwirtschaftlichen Betrieb im Westen und im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden gewährleistet.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten LEK sich ergebenden Immissionskontingente LK als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeb-

lichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

7 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

Der Umweltbericht beinhaltet die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung, der Raumempfindlichkeitsanalyse sowie die Auswirkungsprognose mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Einwände aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sofern sich Änderung bei der Würdigung bzw. Abwägung der Stellungnahmen ergeben.

Markt Kirchenthumbach 2017

..... (Siegel)

Jürgen Kürzinger
1. Bürgermeister

8 Anlagen

Anlage 1: Plan Realnutzung und Biotoptypen (M 1:2.000), NRT 2017

Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) i.d.F. vom 07. Juni 2017

Anlage 3: schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Weiherwiesen II“, erstellt von der ab consultants GmbH, Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß, i.d.F. vom 13. Juli 2017

Anlage 4: Bodengrunduntersuchung der mplan eG, Am Lager 6, 92655 Grafenwöhr, vom 14. Juli 2017