

Gemeinde Vorbach
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Begründung
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Vorbach

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vorbach, gefertigt vom Architekturbüro SHL, Dr. Emil Lehner, wurde am 26.09.2001 rechtskräftig.

In der Sitzung vom 22. September 2016 wurde vom Gemeinderat Vorbach die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Westlich Oberbibrach II“ und die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet im Parallelverfahren beschlossen.

Im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung läuft das Verfahren für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Westlich von Oberbibrach II“ mit Änderung vorhabensbezogener Bebauungsplan für ZS 2radteile GmbH.

Der Geltungsbereich dieses Gewerbegebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,18 ha der Grundstücke mit den Fl.Nr. 1187/1; Teilfläche 1192 (GVS); 1193/2 und 1193/4 der Gemarkung Oberbibrach und wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 134/4 der Gemarkung Oberbibrach (Straßengrundstück der Kreisstraße NEW 14).
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen von Fl.Nr. 1193, 1193/1 und 1193/3 der Gemarkung Oberbibrach.
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 1187/1 und 1193/4 der Gemarkung Oberbibrach
- im Westen durch die östliche Grenze des Feldweges Fl.Nr. 1186 der Gemarkung Oberbibrach.

Die Müä GbR nutzt derzeit das ehemalige Betriebsgebäude und die Lagerhalle der ehemaligen Brennerei Unterbibrach auf Flur Nr. 1187/1 der Gemarkung Oberbibrach. Eine Erweiterung der Lagerkapazität durch den Neubau einer Lagerhalle westlich des ehemaligen Brennereigebäudes ist vorgesehen.

Die ZS 2radteile GmbH hat eine weitere Halle auf ihrem derzeitigen Betriebsgelände auf Flur Nr. 1193/2 der Gemarkung Oberbibrach errichtet, welche die festgesetzte überbaubare Fläche des vorhabensbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2010 überschreitet. Eine

entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde im baurechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan berichtigt festgesetzt. Auf Flur Nr. 1193/4 soll eine Erweiterung der ZS 2radteile GmbH ermöglicht werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Nutzung der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen als Gewerbegebiet.

Im bisherigen Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans für die ZS 2radteile GmbH werden die Festsetzungen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Das geplante Gewerbegebiet wird gegenüber dem rechtskräftigen Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplan GE westlich von Oberbibrach für ZS-2radteile an der Nordgrenze im Bereich zum landwirtschaftlichen Anwesen „Lins“ geringfügig um 5 m nach Osten erweitert. Eine negative Auswirkung auf das Anwesen Lins ist dadurch nicht zu erwarten, da hier im westliche Bereich des Hofgrundstücks noch ca. 4.000 m² unbebaute Fläche für eine Betriebserweiterung zur Verfügung stehen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vorbach zum Teil als Gewerbegebiet (Fl.Nr. 1187/1 und 1193/2) und zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl-Nr. 1193/4) festgesetzt.

Der nördliche Teil der Fl.Nr. 1187 mit einer Breite von ca. 45 m, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wird in der Änderungsplanung wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist in verkehrstechnischer Hinsicht bereits über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, die von der Einmündung in die Kreisstraße NEW 14, bis zum Ortseingang Unterbibrach durch das geplante Gewerbegebiet verläuft. Die Gemeindeverbindungsstraße (GVS) hat bis zur vorhandenen Zufahrt zur ehemaligen Brennerei eine Breite von ca. 5,00 m und anschließend bis zum Ortsteingang von Unterbibrach eine Breite von ca. 4,00 m. Ein Ausbau der GVS ist derzeit nicht vorgesehen.

Im Bereich des künftigen Bebauungsplanes soll die bisherige Gemeindeverbindungsstraße künftig als Gemeindestraße umgewidmet werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Vorbacher Gruppe mittels einem bereits erstellenden Wasserleitungshausanschluss zur vorhandenen Wasserleitung in Unterbibrach. Zur Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes kann die Verbindungsleitung DN 150 zwischen Oberbibrach und Schlammersdorf herangezogen werden, die nördlich der Kreisstraße NEW 14 verläuft und in die gegenüber der Einfahrt nach Unterbibrach ein Unterflurhydrant eingebaut ist.

Der Stromanschluss und die Stromversorgung werden durch die Bayernwerk AG gesichert.

Zur Abwasserbeseitigung wurde bereits ein Schmutzwasserhausanschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal hergestellt. Das auf dem Grundstück Fl.Nr 1187/1 anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen wird gesammelt und in einen verbleibenden Teil des vorhandenen Klärteichs der früheren Brennerei eingeleitet, dort zurückgehalten und gedrosselt an den bestehenden Flurbereinigungskanal weitergegeben.

Die Gebäude auf Fl.Nr. 1193/2 sind teil direkt, teils über ein Rückhaltebecken an den Flurbereinigungskanal angeschlossen. Für die Fl.Nr, 1193/4 wird ein hydraulisch ausreichend dimensionierter Rückhalteraum mit einer Drosselung des Abflusses vorgesehen, sodass die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Flurbereinigungskanals nicht überschritten wird.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist erfahrungsgemäß nicht möglich, da der anstehende Tonboden keine ausreichende Durchlässigkeit aufweist.

Aufgestellt: 30. September 2016

Ergänzt: 24. Januar 2017



Zwick Ingenieure GmbH
Ketteler Straße 11
92637 Weiden i.d. OPf.

Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vorbach im Bereich des geplanten Gewerbegebiets „Westlich von Oberbibrach II“

1. Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Westlich von Oberbibrach II“ wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht im östlichen Bereich (ZS 2Radteile) dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, d.h. im südlichen Erweiterungsbereich wird im Flächennutzungsplan ebenfalls ein Gewerbegebiet ausgewiesen (ca. 0,5 ha zusätzliche Ausweisung). Im westlichen Bereich wird der südliche, bisher als Gewerbegebiet gewidmete Teilbereich der Flur-Nr. 1187 (südlicher Teil des Gewerbegebiets) als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet, d.h. das Gewerbegebiet wird um ca. 45 m zurückgenommen (ca. 0,27 ha).

Mit den Änderungen wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen, und darüber hinaus nicht mehr benötigte Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan zurückgenommen.

2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung sowie im unmittelbaren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope eingestuft worden.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG und geschützte Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ebenfalls nicht ausgeprägt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgewiesen. Die Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald liegt deutlich außerhalb des Vorhabensbereichs.

Naturräumliche Gliederung und Topographie

Nach der naturräumlichen Gliederung ist das Planungsgebiet dem Oberpfälzischen Hügelland (Naturraum 070) zuzuordnen. Der Planungsbereich liegt nördlich des Biberbachs bzw. der Creußen, deutlich außerhalb des Talraums.

Das Gelände ist im Planungsgebiet im Osten leicht nach Nordosten geneigt, außerhalb des Geltungsbereichs nach Südosten zum Biberbach. Der westliche Teil ist weitgehend eben.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 432 m NN im Osten und ca. 436 m NN im Südwesten des Geltungsbereichs.

Anthropogene Geländeänderungen haben bisher bereits in nennenswertem Maße stattgefunden (im Bereich der bereits baulich überprägten Flächen und des Teichs).

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte wird das Planungsgebiet aus geologischer Sicht von Gipskeuper (vorwiegend Tonsteine mit Steinmergel- und Gipslagen, z.T. Sandsteine) eingenommen.

Nach der Bodenschätzungskarte sind im Geltungsbereich lehmige Sande bzw. sandige Lehme kennzeichnend (Bodenzahl 47/40). Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist dementsprechend als durchschnittlich bis relativ gut einzustufen.

Klima

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7,5° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten bestehen in Form von hangabwärts, also in nordöstliche und anschließend in südliche Richtung abfließender Kaltluft, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und dem relevanten Umfeld nicht.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation sind im Planungsgebiet ohne Bedeutung.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Gewerbegebiets entwässert natürlicherweise zunächst nach Nordosten und anschließend nach Süden zum Biberbach bzw. zur Creußen. Die Fließgewässer verlaufen südlich Unterbibrach.

Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die ehemaligen Absetzteiche der früheren Brennerei sind nicht als Stillgewässer zu betrachten, sondern waren Betriebseinrichtungen der ehemaligen Brennerei also einer gewerblichen Nutzung.

Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie Quell- oder Vernässungsbereiche etc., findet man im Planungsgebiet nicht. Es sind mittlere Verhältnisse hinsichtlich der Bodenfeuchte im Gebiet ausgeprägt.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen für das unmittelbare Planungsgebiet keine detaillierten Angaben vor. Nach den Erfahrungen mit den bisherigen Bauvorhaben im Gebiet ist davon auszugehen, dass das Grundwasser unterhalb der durch die Bau-
maßnahmen voraussichtlich aufzuschließenden Bodenhorizonte liegt.

Der Planungsbereich wird im Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Ge-
biete nicht als sog. wassersensibler Bereich eingestuft.

Überschwemmungsgebiete liegen weit außerhalb des Planungsbereichs.

Wasserschutzgebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs sowie der näheren
Umgebung.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des fis-natur-
online der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Hainbuchenwald im Komplex mit Zittergras-
Waldmeister-Buchenwald anzusehen.

3. Geplante Ausweisungen

Folgende Ausweisungen sind geplant:

- GE-Gewerbegebiet im Bereich östlich der GVS nach Unterbibrach im südlichen Teil
(ca. 0,8 ha)
- Fläche für die Landwirtschaft: Rücknahme des bestandskräftig ausgewiesenen Ge-
werbegebiets im Süden der westlichen Ausweisung (ca. 0,27 ha)

4. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

- geringe Vorbelastungen durch Lärmimmissionen; ein Schallgutachten mit Kontin-
gentierung und Schallausbreitungsberechnung nach DIN 45691 wurde durch die
IBAS mbH erstellt. Die dort vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Schrift-
teil zum Bebauungsplan übernommen.
- insgesamt Verlust von ca. 0,8 ha intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Fläche
(Grünland) für die Produktion von Futtermitteln sowie Energierohstoffen, im Be-
reich der Neuausweisung im Flächennutzungsplan 0,5 ha betroffen; ca. 0,27 ha
Gewerbefläche werden zurückgenommen und stehen der landwirtschaftlichen
Nutzung dauerhaft zur Verfügung
- keine Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden; Bodendenkmäler unterliegen den
denkmalrechtlichen Bestimmungen, die einzuhalten sind (Festsetzungen und Hin-
weise im Bebauungsplan)

- geringe, nicht relevante Beeinträchtigung der Erholungseignung, die bisherigen Wegebeziehungen für Erholungssuchende bleiben erhalten und können weiter genutzt werden
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

- unmittelbare Betroffenheit intensiv genutzter Grünlandflächen (Neuausweisung Flächennutzungsplan), darüber hinaus von artenarmen, eutrophen Gras- und Krautfluren, unbewachsenen Flächen, sehr eutrophen Teichflächen und in relativ geringem Umfang von Gehölzbeständen; Erhalt von Gehölzbeständen wird im Bauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt
- keine relevanten indirekten Beeinträchtigungen benachbarter Lebensräume; keine empfindlichen Strukturen betroffen
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Schutzgut Landschaft

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung, allerdings bereits relativ starke Vorprägung durch die bestehenden Gebäude
- relativ geringe Beseitigung von Gehölzbeständen als das Orts- und Landschaftsbild positiv prägende Landschaftselemente, im Bereich der Neuausweisung im Flächennutzungsplan keine Gehölzbestände betroffen, demgegenüber festgesetzte Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die freie Landschaft
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

Schutzgut Boden

- wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung
- keine Betroffenheit seltener Böden, Böden mit mittlerer Ertragskraft betroffen
- insgesamt vergleichsweise geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit; wie bei jeder Bebauung unvermeidbar; die Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering

Schutzgut Wasser

- durch die Versiegelung (Neuausweisung Gewerbegebiet) Reduzierung der Grundwasserneubildung
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern

- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Schutzgut Klima und Luft

- Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas durch voraussichtlich hohe Versiegelungsgrade; jedoch kaum erheblich, aufgrund der gering beanspruchten Flächen und der ausgleichenden Wirkung durch die ländlich geprägte Umgebung
- keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten
- insgesamt geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Wechselwirkungen

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte zur Ausweisung des Gewerbegebiets wurden geprüft. Trotz intensiver Prüfung stehen geeignete Standorte mit geringeren Auswirkungen nicht zur Verfügung. Die Erweiterung des östlichen Gewerbegebietsteils kann nur im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet erfolgen. Im westlichen Teil werden sogar Gewerbeflächen zurückgenommen.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für den Neuausweisungsbereich im Flächennutzungsplan ergibt eine Kompensationserfordernis von ca. 2.001 m². Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Flur-Nr. 905 der Gemarkung Schlammersdorf, Teilfläche) werden auf einer externen Kompensationsfläche erbracht (Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan). Geplant ist die Umwandlung des Ackers in extensives Grünland, die Anlage von Heckenabschnitten und die Pflanzung von Obsthochstämmen. Für die Zurücknahme einer Teilfläche von ca. 600 m² im Süden mindert sich der für die Flächennutzungsplan-Änderung anzusetzende Kompensationsbedarf rechnerisch um ca. 180 m² (600 m² x 0,3). Weitere Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan für die Ausweisungen im westlichen Gewerbegebietsteil und die für den Bereich des bestandskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans angefallenen Kompensationsverpflichtungen mit einer Fläche von 2.778 m² auf Flur-Nr. 1344, 1346 und 1347 der Gemarkung Oberbibrach nachgewiesen.

Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgezeigt.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets (zusätzlich gewerblich gewidmete Flächen) werden insgesamt relativ geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen

Nicht vermeidbare Auswirkungen werden für den Bereich der hier vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf einer externen Grundstücksfläche kompensiert (Flur-Nr. 905 der Gemarkung Schlammersdorf).

Aufgestellt, 24.01.2017



Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt