

Teil C

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)
mit Grünordnungsplan

Gewerbegebiet - GE
„Westlich von Oberbibrach II“
mit Änderung vorhabensbezogener Bebauungsplan
für ZS 2radteile GmbH

in Vorbach, Ortsteil Unterbibrach

Gemeinde Vorbach
Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

Gewerbegebiet - GE
„Westlich von Oberbibrach II“
mit Änderung vorhabensbezogener Bebauungsplan
für ZS 2radteile GmbH

in Vorbach, Ortsteil Unterbibrach

Teil C

Begründung

1.1 Anlass der Planung

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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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 Bebauungsplan ZS 2radteile GmbH werden die bisherigen Festsetzungen vollumfänglich durch den vorliegenden Bebauungsplan „GE westlich von Oberbibrach II“ ersetzt (deshalb Zusatz: „mit Änderung vorhabensbezogener Bebauungsplan für ZS 2radteile GmbH“). Dies erfolgt, weil bisherige Festsetzungen überholt sind (z. B. überbaubare Fläche, Ausgleichsfläche innerhalb Geltungsbereich) und weil im gesamten Geltungsbereich einheitliche Festsetzungen gelten sollen.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Der nördliche Teil des Grundstücks Flur Nr. 1187, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist, soll wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen werden.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Vorbach geändert und der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Gewerbegebiet GE festgesetzt.

1.4 Auswirkungen der Planung

1.4.1 Erschließung

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 Ortseingang 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.

Für den Lieferverkehr mit LKW´s ist auf den anliegenden Grundstücken eine ausreichende Wendemöglichkeit entsprechen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 Bild 60 (Wendeanlage befahrbar auch von den größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeugen) vorzusehen.

Bauwerber im künftigen Gewerbegebiet werden darauf hingewiesen, dass ihre Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Kreisstraße NEW 14) liegen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen

1.4.2 Ver- und Entsorgung

Zur Wasserversorgung des vorhandenen Lager- und Bürogebäudes der ZS 2radteile GmbH wurde von der vorhandenen Ortsnetzleitung in Unterbibrach eine Anschlussleitung 11/4" über Fl.Nr. 1193 und 1193/4 verlegt. An diese Anschlussleitung ist auch das frühere Brennereigebäude mit angeschlossen. Da im geplanten Gewerbegebiet voraussichtlich Lagerhallen ohne größeren Wasserverbrauch geplant sind, ist diese Anschlussleitung auch in Zukunft zur Sicherstellung der Wasserversorgung ausreichend. Zur Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes kann die Verbindungsleitung DN 150 zwischen Oberbibrach und Schlammersdorf herangezogen werden, die nördlich der Kreisstraße NEW 14 verläuft und in diesem Bereich im Jahr 2015 durch eine Leitung PE 100 RC, PN 10, SDR 17, 180 x 10,7 mm erneuert wurde. Gegen-

über der Einfahrt nach Unterbibrach ist in der Verbindungsleitung ein Unterflurhydrant eingebaut. Die Wasserversorgung betreibt der Zweckverband zur Wasserversorgung der Vorbacher Gruppe.

Zur Abwasserentsorgung des vorhandenen Lager- und Bürogebäudes der ZS 2radteile GmbH wurde ein Schmutzwasser Anschlusskanal DN 150 parallel zur Wasserleitungsanschlussleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in Unterbibrach über FI.Nr. 1193 und 1193/4 verlegt. An diese Anschlussleitung ist auch das Schmutzwasser des früheren Brennereigebäude mit angeschlossen. Da auch künftig kein erhöhter Schmutzwasseranfall zu erwarten ist, ist die vorhandene Schmutzwasseranschlussleitung auch künftig ausreichend dimensioniert.

Das Regenwasser vom Lager- und Bürogebäude der ZS 2radteile GmbH ist mit einem Anschlusskanal direkt an den vorhandenen Flurbereinigungskanal DN 300 angeschlossen, der in den Biberbach entwässert. Für die Erweiterung der Lagerhalle wurde ein Rückhaltebehälter mit 10 m³ Fassungsvermögen und einem Drosselabfluss von 4 l/s eingebaut. Dieser wird mittels Pumpe und Druckleitung zum Regenwasseranschlusskanal und weiter zum Flurbereinigungskanal gefördert. Die Dachfläche des früheren Brennereigebäudes ist nach Aussage des früheren Betreibers direkt an den vorhandenen Flurbereinigungskanal angeschlossen.

Der nördliche Teil des vorhandenen Klärteichs auf dem früheren Brennereigelände soll als Rückhalteteich für die Zwischenspeicherung und gedrosselte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers vom Grundstück FI.Nr. 1187/1 weiter genutzt werden. D.h. das Niederschlagswasser von allen befestigten Dach- und Hofflächen wird künftig dem Rückhalteteich zugeführt, der mit einem Dauerstau- und einem Aufstaubereich ausgebildet wird. Über ein Ablauf- und Drosselbauwerk wird der gedrosselte Regenwasserabfluss an den vorhandenen Flurbereinigungskanal weitergeleitet. Die Gebäude auf FI.Nr. 1193/2 sind teil direkt, teils über ein Rückhaltebecken an den Flurbereinigungskanal angeschlossen. Für die FI.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.

1.4.3 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich – mit Ausnahme des öffentlichen Straßengrundes - im Eigentum der Müä GbR und von Herrn Stephan Schneider aus Oberbibrach, welche mit der Gemeinde Vorbach einen Durchführungsvertrag im Rahmen eines Vorhabens- und Erschließungsplanes für die Abwicklung der erforderlichen Bauleitplanverfahren und der erforderlichen Erschließung abschließen werden.

1.4.4 Lärmemissionen

Durch das Sachgebiet 41 – technischer Umweltschutz- des Landratsamtes Neustadt/WN wurde auf mögliche Auswirkungen von Lärmemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet auf die vorhandene umliegende Bebauung hingewiesen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth (siehe Bericht Nr. 16.8891-b01 vom 23.01-2017) wurde eine Emissionskontingentierung für die Fläche des geplanten Gewerbegebietes auf der Basis von vorher festgelegten Planwerten erarbeitet. Die empfohlenen Festsetzungen wurden abgewogen und mit Beschluss des Gemeinderates in den Teil B –Textliche Festsetzungen übernommen. Werden durch die künftigen Nutzungen auf den Flächen des geplanten Gewerbegebietes die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten, ist mit keiner unzulässigen Lärmbelastung in der Nachbarschaft zu rechnen.

1.4.5 Verwirklichung

Für die Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück der ehemaligen Brennerei gibt es schon konkrete Planungen. Bei entsprechender Planreife des vorliegenden Bebauungsplans soll die geplante Maßnahme abgewickelt werden.

2. BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten privaten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet; dem Erhalt der Gehölze, soweit im Rahmen der Bebauung sinnvoll möglich, kommt besondere Bedeutung zu (Hecke an der Westseite, Gehölze im Norden an dem Teich)
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Durch die Festsetzung des Erhalts der Gehölzbestände (im Norden bei dem zu erhaltenden nördlichen Teil des Teichs, Hecke an der Westseite, weitere Gehölzbestände an der Zufahrt zu dem westlichen Gewerbegebiet) wird dazu beigetragen, dass bereits von Anfang an eine gewisse Durch- und Eingrünung gewährleistet ist.

Um eine Mindesteingrünung gegenüber der freien Landschaft zu gewährleisten, sind an der Südseite der beiden Gewerbegebietsteile und an der Ostseite des östlichen Gewerbegebietsbereichs im Randbereich der Parzellen (4 m-Streifen) mindestens 40 % der Randfläche mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Zulässig sind ausschließlich Laubgehölze ohne buntlaubige Arten. Die übrigen Flächen sind der Sukzession zu überlassen oder extensiv zu pflegen. **Darüber hinaus wird im Süden des verbleibenden Teichs eine naturnahe Hecke gepflanzt, und die übrigen nicht**

bepflanzten Flächen werden als magere Grasfluren ohne Oberbodenandeckung entwickelt.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (insgesamt 5.389 m²) werden in zwei Grundstücksbereichen im Eigentum der Vorhabensträger erbracht.

Zu den einzelnen Ausgleichs-/Ersatzflächen (Bestandssituation/Lage, Ziele):

- Flur-Nr. 1344, 1346 und 1347 der Gemarkung Oberbibrach (2.778 m²):
Die Flächen werden als Grünland genutzt und liegen unmittelbar an der Creußen, westlich des Gewerbegebiets. Durch die Lage an der Creußen sind die Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht und aus Gründen des Gewässerschutzes besonders sinnvoll.
- Flur-Nr. 905 der Gemarkung Schlammersdorf (2.611 m²):
Die Ausgleichs-/Ersatzfläche liegt nordwestlich von Menzlas in der Gemeinde Schlammersdorf, und ist Bestandteil eines größeren Ackers. Mit der Pflanzung von Heckenabschnitten und Obsthochstämmen sowie der Umwandlung in Extensivgrünland kann eine erhebliche Aufwertung der Lebensraumqualitäten erreicht werden.

Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im einzelnen beschrieben.

Die Maßnahmen sind konsequent umzusetzen.

Mit der Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend kompensiert werden.