



Aufstellung des Bebauungsplans „156 – GE Tyrolsberger Straße“



Begründung

Verfasser:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Ralf-Peter Hoffmann
M.A. Marcel Mondel

Planverfasser Grünordnung:

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Ausgangslage und Anlass der Planung	1
1.2	Lage des Plangebiets	1
1.3	Verfahrensübersicht	2
2	Beschreibung des Plangebiets und der angrenzenden Umgebung	3
2.1	Städtebauliche Situation und momentane Nutzung	3
2.2	Verkehrliche Erschließung und sonstige Ver- und Entsorgung	4
3	Planerische Grundlagen	7
3.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
3.3	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Standortalternativen	10
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
4.1	Plankonzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.4	Bauweise	17
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.6	Leitungen	17
4.7	Wasserwirtschaft	17
4.8	Abstandsflächen	18
4.9	Verkehrsflächen	18
4.10	Festsetzungen zu Dächern	18
4.11	Gestaltungsfestsetzungen	19
4.12	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
4.13	Einfriedungen	21
4.14	Freiflächen und Grünordnung	21
4.15	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
4.16	Besonderer Artenschutz	23
4.17	Immissionsschutz	24

1 Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Anlass der Planung

In der Stadt Neumarkt herrscht eine konstante Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlicher Größenordnung. Zuletzt haben sich vorhandene Reserven durch Neuansiedlungen deutlich verringert. Daneben bestehen regelmäßig Anfragen ortsansässiger Firmen.

Damit das Angebot an Gewerbeflächen aufrecht erhalten werden kann, um Anfragen bezüglich Neuansiedlungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes gerecht werden zu können und Abwanderungen zu verhindern, soll eine Bauleitplanung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Westen des Stadtteils Woffenbach erfolgen und damit die Belange der lokalen Wirtschaft berücksichtigen.

Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, sind im Flächennutzungsplan jedoch bereits als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund des konkreten Ansiedlungswillens eines großen Betriebes, der einen Flächenbedarf von zusammenhängenden 2 ha hat, soll nun, die auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits vorbereitete, gewerbliche Entwicklung mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und als Genehmigungsgrundlage für Gewerbeansiedlungen dienen.

1.2 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist wie folgt umgrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | verläuft der Geltungsbereich entlang des Irlgrabens. |
| Im Osten | wird der Geltungsbereich durch die angrenzenden Grundstücke des Kreisbauhofs begrenzt. |
| Im Süden | verläuft die Grenze des Geltungsbereichs in der Mitte der Tyrolsberger Straße. |
| Im Westen | bildet der Münchner Ring die Grenze des Geltungsbereichs. |



Abbildung 1: Geltungsbereich "156 - GE Tyrolsberger Straße"

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6,4 ha und folgende Flurstücke der Gemarkung Woffenbach:

Teilfl. 1785, Teilfl. 1897/1, Teilfl. 1898, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2006/1, 2006/2, 2006/3, 2007

1.3 Verfahrensübersicht

1.3.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Am 20.02.2018 wurde vom Stadtrat die o.g. Aufstellung des Bebauungsplans „156 – GE Tyrolsberger Straße“ beschlossen.

1.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im weiteren Verfahren wurde die Öffentlichkeit am 18.04.2018 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Rathaus in Neumarkt i.d.OPf. frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

1.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2018 und einer Fristsetzung bis einschließlich 27.04.2018 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Sie wurden aufgefordert, mögliche Stellungnahmen zu der Planung und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis Fristende einzureichen sowie dem Plangeber Auskunft über ihnen vorliegende umweltrelevante Informationen zu geben.

1.3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Nachdem der Bau-, Planungs- und Umweltsenat am 09.07.2018 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans „156 – GE Tyrolsberger Straße“ getroffen hat, wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und Ihnen im Zeitraum vom 27.07.2018 – 27.08.2018 die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben.

Da sich aus diesen Stellungnahmen keine grundlegenden Änderungen des Bebauungsplans ergaben, wurde das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss am 10.10.2018 abgeschlossen .

2 Beschreibung des Plangebiets und der angrenzenden Umgebung

2.1 Städtebauliche Situation und momentane Nutzung

Die momentane Nutzung des Gebiets ist von Landwirtschaft geprägt. Im Norden verläuft der Irlgraben der von Bäumen gesäumt ist. Weitere landschaftliche Besonderheiten sind nicht zu verorten.

Das Gelände ist durch eine leichte Neigung geprägt die von 425,3 m ü. NN im Nordosten auf 430,2 m ü. NN im Südwesten ansteigt. Um einen Abfluss des Schmutzwassers des Gebiets Richtung Süden zu gewährleisten muss die Erschließungsstraße, unter der die Leitungen verlegt werden, auf einem Niveau von ca. 428,0 m errichtet werden. Längs- und Querneigungen im Straßenprofil sind erforderlich. Oberflächenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickern oder Richtung Norden entwässert werden.

Die direkte Umgebung ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im Osten liegt der Kreisbauhof und im Süden ein Gewerbegebiet, in dem unter anderem die Firmen „PEKU Folien“ und die Firma „Knixa industrie + haustechnik GmbH“ angesiedelt sind. Zwischen diesen beiden gewerblichen Nutzungen schließt sich im Südosten das Misch- und Wohngebiet „Altenweiher“ an. Westlich verläuft die B299. Daran anschließend ist der Westen von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Nördlich des Plangebiets verläuft der Irlgraben, woran sich ein Regenrückhaltebecken sowie ein Friedhof anschließen. Danach folgt die Rittershofer Straße, und das Wohngebiet „Gartenacker“ im nordöstlichen Anschluss. Zwischen dem Wohngebiet und dem Geltungsbereich liegt das BRK Seniorenzentrum Woffenbach.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

2.2 Verkehrliche Erschließung und sonstige Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist sehr gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über die PEKU-Straße erreicht man direkt den Münchener Ring, von dem aus die B8 und B299 in beide Richtungen erreichbar ist, womit gleichzeitig eine schnelle Verbindung zur A3 gegeben ist. Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße von der Tyrolsberger Straße erschlossen.

Die Buslinie 570 hält an der Haltestelle „Woffenbach Tyrolsberger Straße“ ca. 400m entfernt von der zukünftigen Einfahrt ins Gewerbegebiet.

Für Fußgänger und Radfahrer wird an der östlichen Plangrenze eine Verbindung nach Norden festgesetzt. Hier kann an das bestehende Wegenetz angeschlossen werden, das nach Osten die Tyrolsberger Straße entlang führt und Richtung Norden über den Irlgraben in den nördlichen Bereich von Woffenbach oder nach Westen Richtung Rittershof/Pölling führt.

Eine alternative Anbindung der Kreisstraße NM 24/Tyrolsberger Straße an die B299 wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens geprüft. Momentan ist ein Ausbau des Anschlusses Peku Straße – B299 sowie ein von Westen kommender neuer Erschließungsast an die B299 vom Straßenbauamt Regensburg geplant. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, statt dem Anschluss an der Peku-Straße eine neue Verbindung zur B299 im nördlichen Bereich des Plangebiets zu schaffen (siehe Abbildung 3).

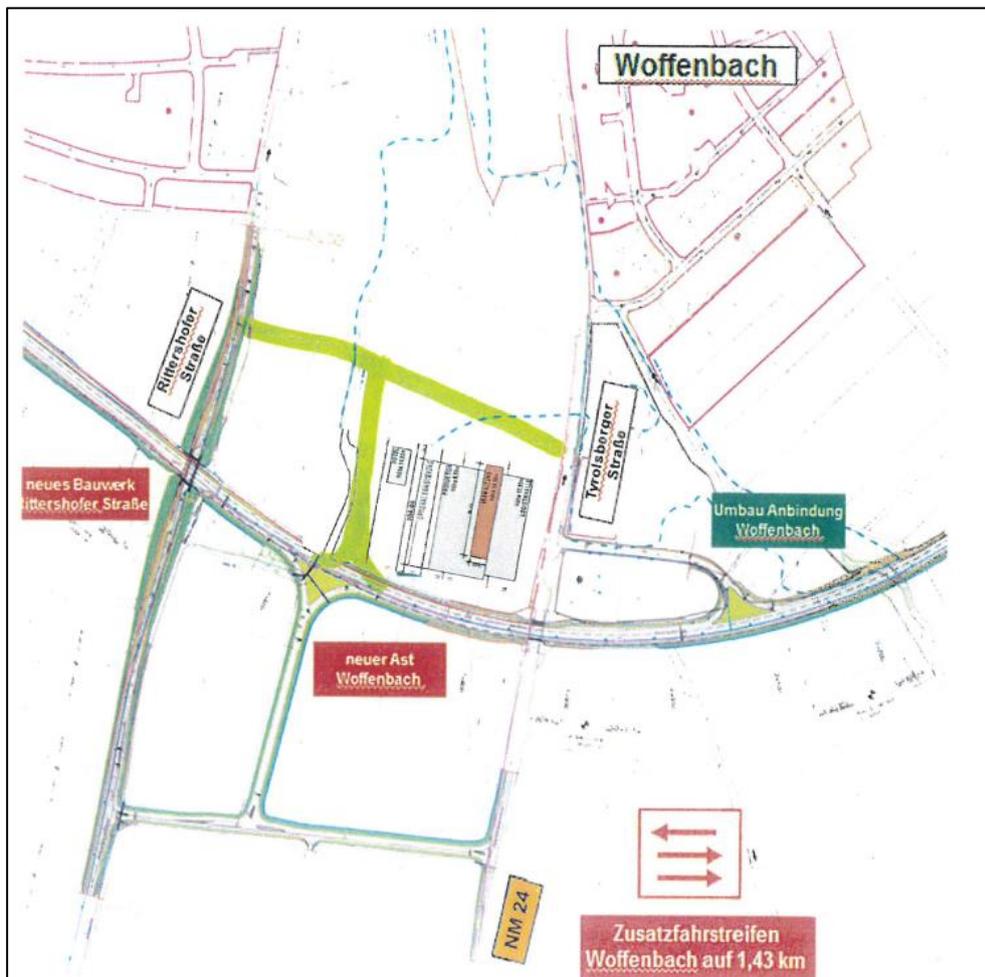


Abbildung 3: Vorschlag "Neuer Anschluss B299" aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren würde diese Umsetzung des Anschlusses folgendes bedeuten:

- Hoher baulicher Aufwand durch Errichtung Brückenbauwerk über den Irlgraben.
- Wegfall von wenigen potentiellen gewerblichen Grundstücksflächen im Planbereich durch Bedarf an Verkehrsflächen.
- Zerschneidung/Wegfall der Ausgleichsflächen im Norden des Irlgrabens und daraus resultierende Kosten für die Schaffung externer Ausgleichsflächen.
- Einschränkung des landschaftlichen Erscheinungsbildes durch potentiell nötige Abholzung des Baumbestands am Irlgraben und Verlegung/Verrohrung des Irlgrabens selbst.
- Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatschG (Baumbestand entlang Irlgraben als potentieller Lebensraum und Flug-Leitlinie für Fledermäuse).
- Beeinträchtigung des kartierten Biotops 1042.1 mit hoher ökologischer Bedeutung.
- Umsetzung der Straßenbaumaßnahmen setzt Abschluss eines wasserrechtlichen Verfahrens voraus.

Aufgrund des hohen Aufwandes, der durch den vorgeschlagenen Anschluss entstünde, wurde die vorhandene Verkehrsführung gegenüber der oben genannten Planvariante priorisiert.

Im Verfahren wurden weitere Verkehrsvarianten diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der beabsichtigten Planungen des Straßenbauamtes Regensburg in gewissem Maße mehr Verkehr durch die Ortsmitte entstehen wird (siehe folgende Abbildungen).

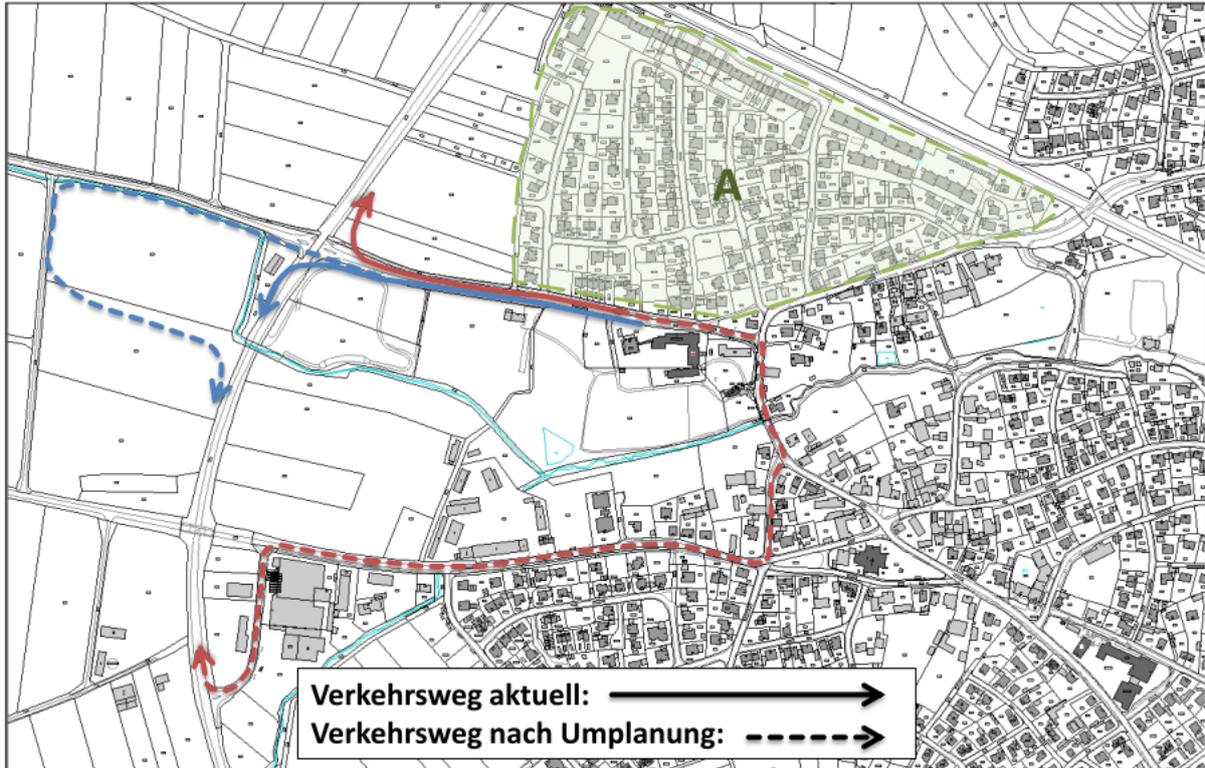


Abbildung 4: Aktueller und zukünftiger, abfahrender Verkehr im Bereich Woffenbach Nord

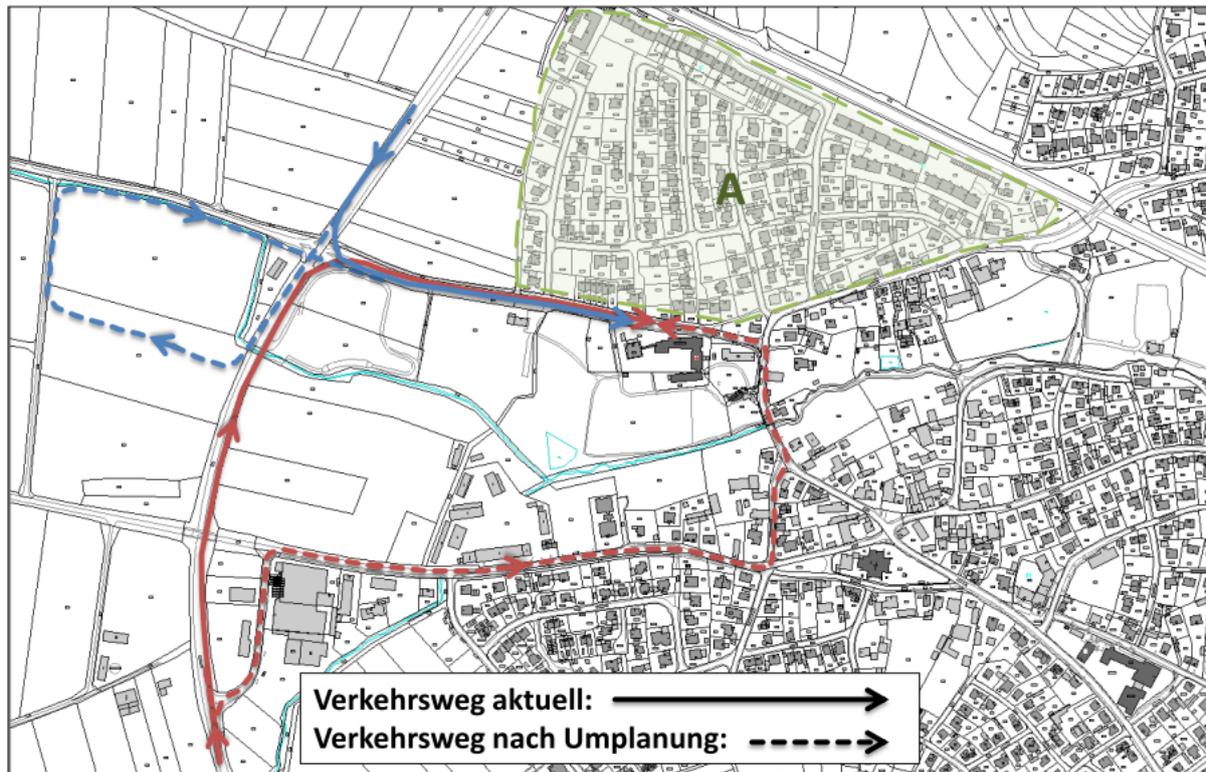


Abbildung 5: Aktueller und zukünftiger, ankommender Verkehr im Bereich Woffenbach Nord

Es war jedoch festzustellen, dass sich dieser Mehrverkehr in einem prozentualen Bereich bewegt, bei dem die vorhandene Infrastruktur weder überlastet noch die verkehrliche Situation so beeinträchtigt wird, dass mit städtebaulichen Maßnahmen entgegen gewirkt werden müsste. Somit ist der Bau einer Verbindungsstraße am östlichen Rand des Plangebietes und in nördlicher Fortführung über den Irlgraben hinweg nicht gerechtfertigt. Vor allem nicht unter Betrachtung der Aufwendungen, die durch die Errichtung der Straße entstünden und weiter oben beschrieben werden. Von einer Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen, die für die angesprochene Verbindungsstraße notwendig wären, wird somit in diesem Bebauungsplanverfahren abgesehen.

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser kann nach Süden hin durch einen Anschluss an das Kanalsystem der Stadt Neumarkt abgeleitet werden. Oberflächenwasser muss so weit möglich auf den Grundstücken versickert werden. Restliche Mengen können Richtung Norden in den Irlgrabens mittel Regenrückhaltung eingeleitet werden.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten.

Im LEP wurde die Stadt Neumarkt als Oberzentrum klassifiziert und übernimmt damit Versorgungsfunktionen auch für die Gemeinden der Umgebung mit Gütern, insbesondere mit Gütern des spezialisierten höheren Bedarfs.

Die Stadt Neumarkt i. d. OPf. ist Teil des regionalen Planungsverbands Regensburg (11).

Dem Grundsatz der Verbesserung der ökologischen Situation kann in diesem Verfahren nicht entsprochen werden. Schon im 2004 aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurde der Planbereich als gewerbliche Nutzung dargestellt. Den ökologischen Belangen wird insofern entsprochen, dass innerhalb des Plangebiets im Norden eine zusammenhängende Ausgleichsfläche entsteht und nach Westen hin der Übergang zur freien Landschaft durch Festsetzungen geregelt wird.

Mit diesem Verfahren wird dem Grundsatz der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor entsprochen.

Dem Ziel der gesunden Lebensbedingungen wird durch die Festsetzungen von Immissionsrichtwerten und dem Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen entsprochen

Aus der Zielkarte 3 des Regionalplans Regensburg ist darüber hinaus ersichtlich, dass sich westlich der B299 das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Zeugenberge im Albvorland“ anschließt. Dort soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommen. Der Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplans ist davon allerdings nicht betroffen. Der Übergang zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird durch die Eingrünung im Westen landschaftsplanerisch gestaltet.

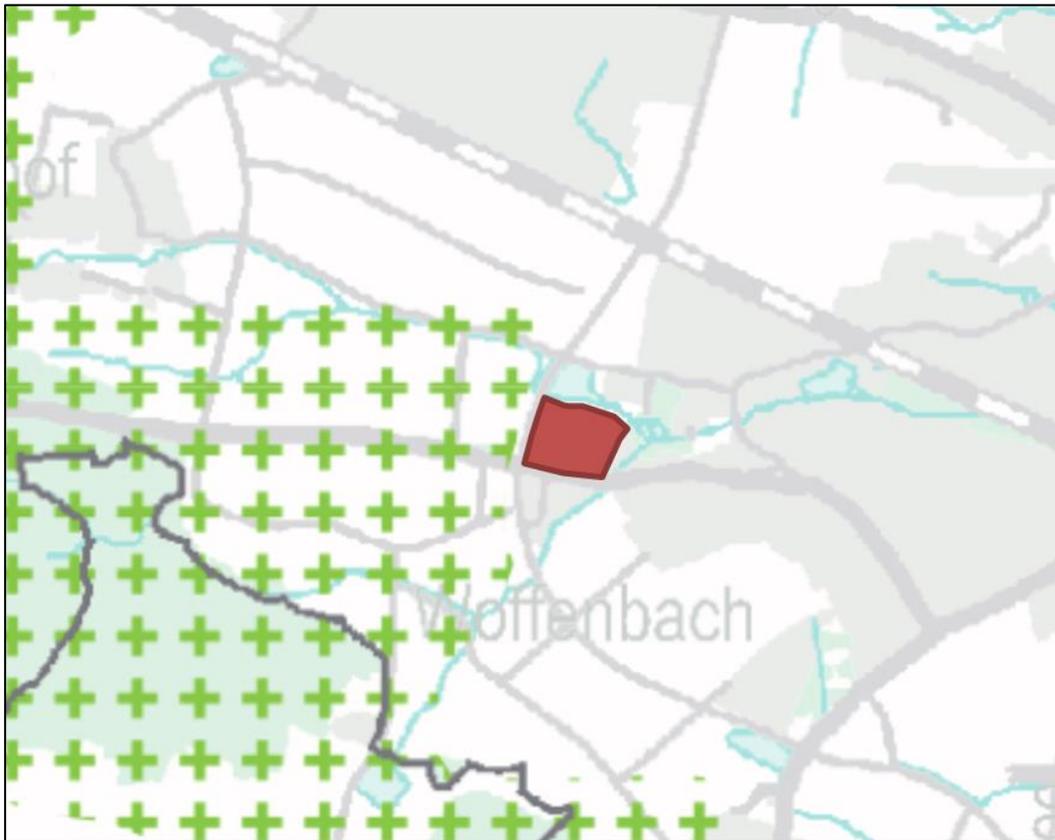


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan "Regensburg" (Region 11), Zielkarte 3 "Landschaft und Erholung", Plangebiet ist rot umrandet

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt aus dem Jahr 2004 ist der Großteil des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dargestellt. Südlich des Irlgrabens beginnt der Planbereich mit Flächen für Landwirtschaft. Am nördlichen, westlichen und östlichen Rand sind Flächen für eine Neuanlage von Grünzügen, die nicht bebaut werden dürfen, dargestellt, vgl. Abbildung 7. Darüber hinaus sind Pflanzungen von Gehölzen in Teilbereichen des Westens und Nordens vorgesehen.

Die Darstellung der HW100-Linie wurde zwischenzeitlich überarbeitet und findet sich in der aktuell korrekten Form in der Planzeichnung des Bebauungsplans wieder.

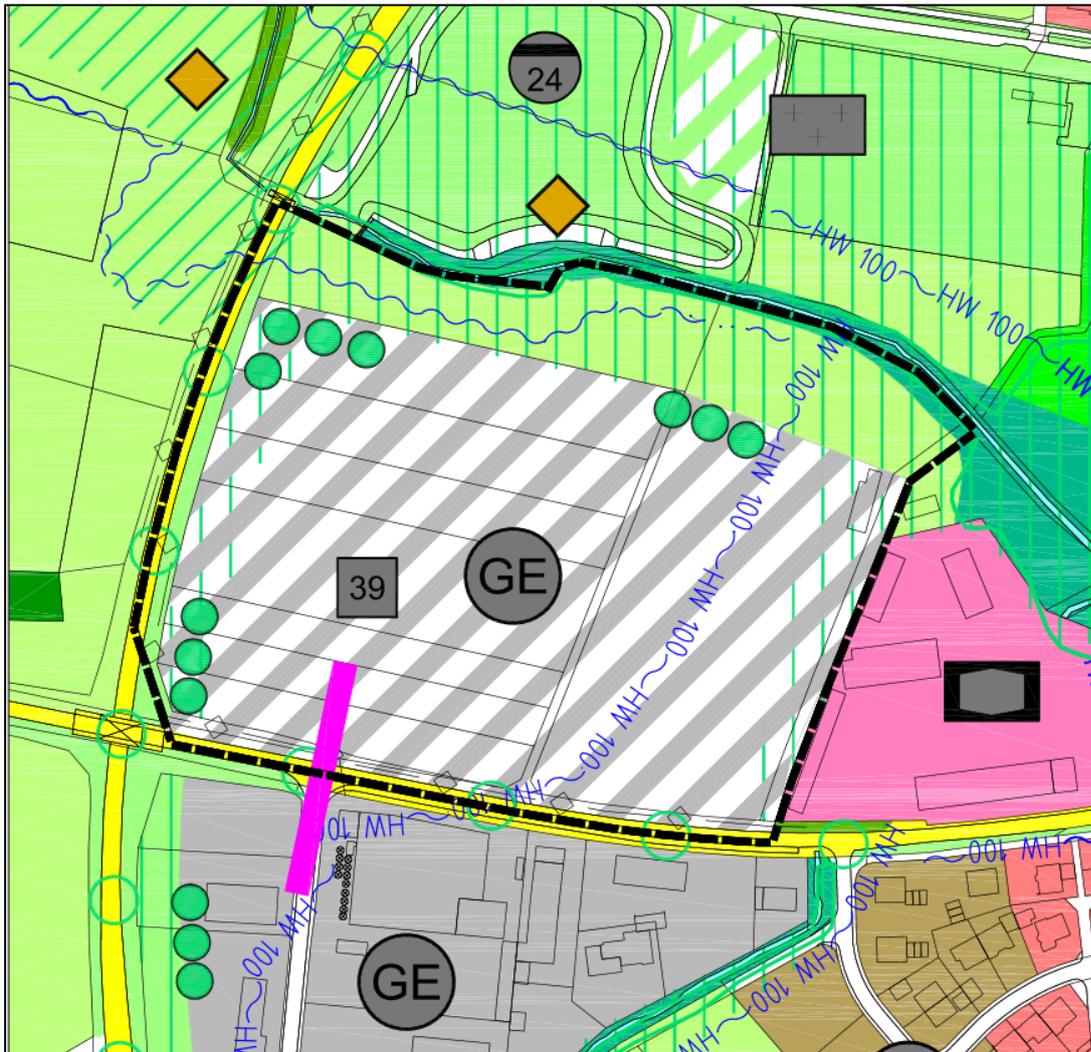


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus dem Jahr 2004

3.3 Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Standortalternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen, die gut erreichbar, hinsichtlich Größe, Topographie und Zugschnitt für Unternehmensansiedlungen geeignet und letztendlich im Eigentum der Stadt Neumarkt i.d.OPf. oder zu den bisher üblichen Marktpreisen zu erwerben sind, ist am Wirtschaftsstandort Neumarkt i.d.OPf. als besonders hoch einzuschätzen. Dies bestätigt auch ein in Auftrag gegebenes Gutachten, welches den Bedarf an gewerblichen Nutzflächen innerhalb des Stadtgebiets Neumarkts bis 2030 prognostiziert hat. Aus einer Befragung aller Neumarkter Gewerbetreibenden wurden ca. 35 ha Flächenbedarf (netto, d.h. ohne Erschlie-

ßungsanteil) bis 2030 prognostiziert. Selbst bei Aktivierung aller momentanen Flächenpotentiale, wie z.B. noch unbebaute Gewerbeflächen aus dem FNP oder gewerbliche Baulücken, bleibt noch ein Bedarf an ca. 10 ha Netto-Gewerbeflächen. Als Potentialflächen wurden städtische Grundstücke, private Grundstücke von denen eine zeitnahe Entwicklung bekannt ist und ein geringer Prozentsatz aller privaten Baulücken über deren Entwicklung nichts bekannt ist gewertet.

Darüber hinaus ist die Konkurrenzsituation zu den umliegenden Kommunen sehr groß. Einige Betriebe sind in den vergangenen Jahren in Nachbarkommunen abgewandert, da es der Stadt Neumarkt i.d.OPf. nicht möglich war, geeignete und preislich konkurrenzfähige Flächen anzubieten. Beispiele hierfür sind:

- Firma Dehn (Logistikzentrum nun in Mühlhausen)
- Blitzschutz Pröbster (Teilaussiedlung nach Deining)
- Edenharder (Abfallbetrieb, Verlagerung nach Pilsach)

Für diese Betriebe wurden in den Umlandgemeinden deutlich außerhalb bestehender Siedlungen Neuausweisungen von Gewerbeflächen vom Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. genehmigt.

Um weiterhin wirtschaftlich konkurrenzfähig zu bleiben und den Anforderungen an ein Oberzentrum entsprechen zu können, ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. dazu angehalten möglichst alle Gewerbeflächen im Stadtgebiet mit verbindlichem Baurecht zu versehen. Eine der wenigen Möglichkeiten, die einerseits von der Fläche her mehreren Betrieben unterschiedlicher Größenordnung Ansiedlungsmöglichkeiten bietet, sich im Eigentum der Stadt befindet und gleichzeitig einen sehr guten Infrastrukturanschluss aufweist, ist das hier vorliegende Plangebiet „156 – GE Tyrolsberger Straße“. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die schon im Flächennutzungsplan vorgegebene Flächenentwicklung umgesetzt.

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs ermöglichen unterschiedliche Aufteilungen der gewerblichen Grundstücke und können somit spezifische Bedürfnisse von ansiedlungswilligen Unternehmen befriedigen. Alternative verkehrliche Erschließungen wurden bereits unter Punkt 2.2 diskutiert.

Würde das Gebiet nicht überplant werden ist davon auszugehen, dass dort weiterhin landwirtschaftliche Nutzung vorherrschen würde. Der nördliche Bereich des Irlgrabens könnte sich nur entsprechend dieser Nutzung entwickeln. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche steht nicht im Verhältnis zu den städtebaulichen Vorteilen, die eine Stärkung der lokalen Wirtschaft mit sich bringen wird. Durch die Überplanung des Nordens als Ausgleichsfläche wird die ökologische Funktionalität dieses Bereichs langfristig gesichert.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Plankonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Für die Erschließung des Gewerbegebiets leitet eine Stichstraße von der Tyrolsberger Straße mittig in das Gewerbegebiet. Alle potentiellen Grundstücksflächen sind über die Stichstraße erschlossen. Einfahrten sind erst nach einem Abstand von 35 m (ca. 2 LKW-Längen) zur Einmündung in die Tyrolsberger Straße zulässig, um Rückstaus zu vermeiden. Dies wird durch die Festsetzung von Pflanzstreifen im Bebauungsplan umgesetzt. Einzig das Grundstück im Südosten des Plangebiets wird durch eine separate Einfahrt von der Tyrolsberger Straße erschlossen.

Die Festsetzung von Baufenstern ermöglicht eine flexible und an die dynamische Nachfrage angepasste Bebauung und Nutzung im Plangebiet. Im nördlichen und westlichen Außenbereich werden Ausgleichsflächen festgelegt und dadurch ein Übergang zum Irlgraben und zum Landschaftsschutzgebiet im Westen geschaffen. Darüber hinaus halten auch im Osten die Baugrenzen einen größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein, um die vorgesehenen Freiflächen aus dem FNP umzusetzen.

Städtebaulich ergibt sich die Situation, dass die zukünftigen Gewerbeflächen zusammen mit dem gegenüber liegenden südlichen Gewerbegebiet eine Einfahrtsituation in die Stadt Neumarkt i.d.OPf. bilden werden. Die Gebäudehöhen im Bestand befinden sich zwischen 7 m und 10 m. Im Gewerbegebiet „156 – GE Tyrolsberger Straße“ wird festgelegt, dass im südlichen Teil Gebäudehöhen bis zu 14,0 m zulässig sind. Nach Norden hin werden in Richtung der Ausgleichsflächen mit 11,0 m niedrigere Werte festgesetzt, um einen Übergang in den vom Irlgraben geprägten Bereich zu gestalten. Darüber hinaus soll eine Begrünung hin zur B299 und zur Tyrolsberger Straße die Einfahrtsituation optisch ansprechend gestalten. Somit wird im Westen eine Ausgleichsfläche für eine mindestens 10m breite Hecke und Baumpflanzungen entstehen. Im Süden wird die Baumreihe, die östlich des Plangebiets die Tyrolsberger Straße säumt, auf die nördliche Straßenseite überspringen und dort fortgeführt werden. Die einzelnen Grundstücke werden von einem linearen Grünelement in Form einer Hecken- und Strauchstruktur umsäumt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses dient, gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO, vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet werden wie folgt eingeschränkt:

1. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist insbesondere für die Vermarktung von Produkten zulässig, die durch die im Gebiet ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.
2. Nicht zulässig sind folgende, sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
 - Wohnungen
 - Vergnügungsstätten

3. Im Gewerbegebiet ist die Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstückes nicht zulässig.
4. Die im Bereich „GE 2“ festgesetzte Nutzung „Gewerbegebiet“ ist erst zulässig, wenn die Fläche für den Retentionsraumausgleich auf den Flurstücken Nr. 1795 (Teilfläche), 1805 (Teilfläche), 1810 (Teilfläche), 1811 (Teilfläche), Nr. 1827 und Nr. 1828 (Gemarkung Woffenbach) in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren genehmigt, vollständig errichtet und in Betrieb genommen ist.

Zu 1)

Um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung in Zentrumsanlagen und Ortsmitten vorzubeugen, sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Planbereich nur in untergeordneter Form zulässig. Das Stadtplanungsamt ist der Auffassung, dass Einzelhandelsflächen mit einer Größe über 150 m² nicht mehr als untergeordnet kategorisiert werden können.

Zu 2)

Der Begriff der Vergnügungsstätte als Unterart eines Gewerbebetriebs wurde bauplanungsrechtlich mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 eingeführt. Die BauNVO definiert den Begriff jedoch nicht weiter hinsichtlich möglicher Betriebstypen. Hier werden die Rechtsprechung und Einzelfallentscheidungen herangezogen.

Unter Vergnügungsstätten versteht man Gewerbebetriebe, die auf unterschiedliche Art, unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes verschiedene Freizeitangebote bereithalten.

Zu Vergnügungsstätten zählen:

- Diskotheken, Festhallen
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken
- Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale, Varietés, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Wettbüros neuartiger Prägung

Nicht zu Vergnügungsstätten zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters (siehe oben)
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

Der Ausschluss an dieser Stelle im Stadtgebiet erfolgt, da das Gewerbegebiet produzierenden Betrieben zu Verfügung stehen soll. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Um die Entstehung neuer Immissionsorte innerhalb des geplanten Gewerbegebiets, welche die Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planbereichs beeinträchtigen könnten, zu vermeiden, werden Wohnungen als sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet „156 – GE Tyrolsberger Straße“ ausgeschlossen.

Zu 3)

Der Ausschluss der Lagernutzung als Hauptnutzung begründet sich zum einen darin, dass dieses Erscheinungsbild städtebaulich nicht gewünscht ist und dass sich zum anderen auf der Fläche insbesondere produzierende Betriebe ansiedeln sollen.

Zu 4)

Aufschiebend bedingte Festsetzung im Geltungsbereich westlich der HW100-Signatur

Im östlichen Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. linienhaft die Signatur HW100 dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (S. 63; Stand 2004) heißt es dazu: „Zur Vermeidung der Hochwassergefahr ist es notwendig, ausreichend Retentionsräume zu sichern. In Überschwemmungsgebieten ist jede Bebauung und Versiegelung zu vermeiden. Gleichrangig mit der Anlage von Regenrückhaltebecken ist eine großzügige Renaturierung der Fließgewässer mit Schaffung ausreichender Retentionsräume anzustreben. Dies gilt insbesondere für den Maierbach bei Pölling und den Irlgraben in Woffenbach. Sind Regenrückhaltebecken nötig, muß auf eine landschaftsgerechte Gestaltung geachtet werden.“

Für den Bebauungsplan „156 – GE Tyrolsberger Straße“ wurde seither durch ein Fachgutachterbüro die maßgebliche HW100 - Linie konkret berechnet und im Bebauungsplanentwurf aufgezeigt. Nachdem mit dem Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom Juli 2017 das Thema „Hochwasser / Überschwemmungen“ im BauGB deklatorisch hervorgehoben wurde, ist dem Vorsorgegedanken verstärkt Rechnung zu tragen, sodass das Plangebiet zum Punkt `Hochwasserschutz` weiteren Prüfungen unterzogen wurde. Entsprechend wurde ein mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochenes Entwicklungskonzept aufgestellt, das im Zeitraum von etwa 3 bis 4 Jahren zur Umsetzung kommen wird. Der planerisch in Anspruch genommene Retentionsraum (die Fläche bzw. das Volumen nordöstlich der gerechneten HW100 - Linie) kann demnach durch die bereits geplante Errichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens auf den stadteigenen Grundstücken, bzw. Grundstücken der Vereinigten Wohltätigkeitsstiftung Neumarkt i.d.OPf., Nr. 1795 (Teilfläche), 1805 (Teilfläche), 1810 (Teilfläche), 1811 (Teilfläche), Fl.Nr. 1827 und Fl.Nr. 1828 (Gemarkung Woffenbach) im Oberlauf des Altweihergrabens kompensiert werden.

Bei den wassersensiblen Bereichen der beiden Oberflächengewässer „Irlgraben“ und „Altweihergraben“ handelt es sich um Bereiche der Kategorie „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (siehe Abbildung 8). In diesen Gebieten verbleibt der Gemein-

de gemäß § 78b Abs. 1 WHG ein Abwägungsspielraum für ihre weiteren Siedlungsentwicklungen.

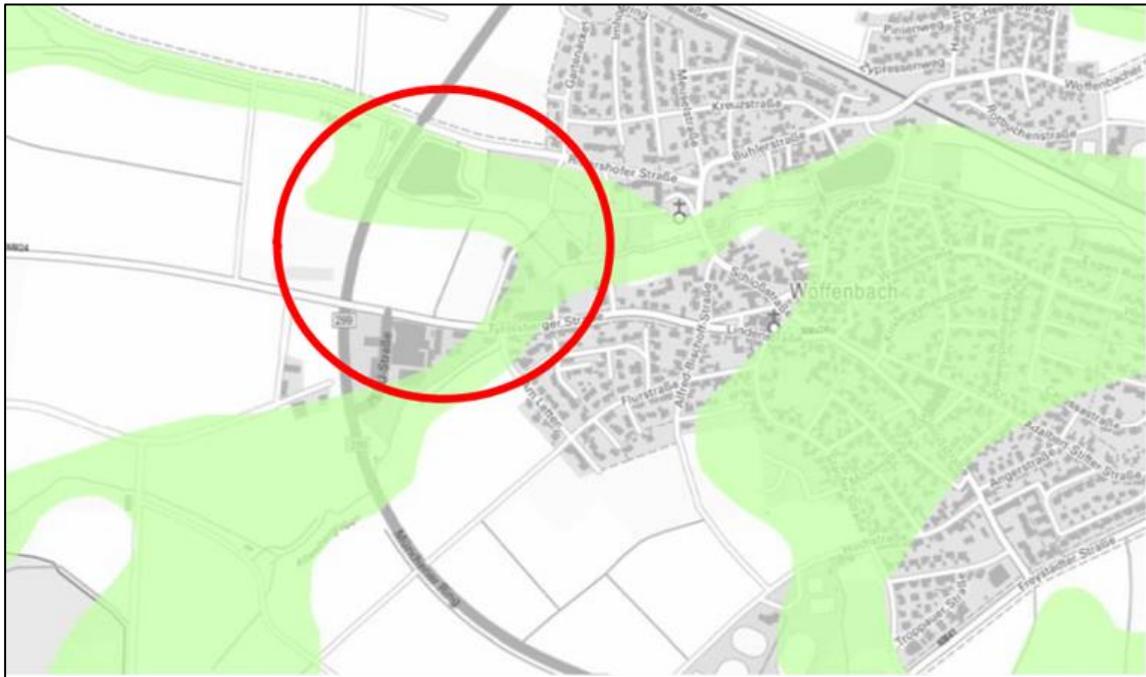


Abbildung 8: Wassersensible Bereiche (grün) im Bereich des Plangebiets (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG), Stand: 05.06.2018)

Dementsprechend wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen unter Berücksichtigung der Hochwassergrenzen und des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in abgestimmter Form entwickelt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Im Bebauungsplan wird demnach u.a. eine aufschiebend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) für den Bereich des „GE 2“ getroffen, mit der sichergestellt wird, dass die Gewerbeausweisung östlich der HW100 - Linie erst zulässig ist, wenn die Voraussetzung – Herstellung des Retentionsraumes – eingetreten ist. In Abbildung 9 ist der jetzige Verlauf der HW 100 (hellblau) und der geplante zukünftige Verlauf (dunkelblau) nachvollziehbar. Die zukünftige HW100-Linie verläuft somit außerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, womit diese in Zukunft ohne Beeinträchtigung nutzbar werden.

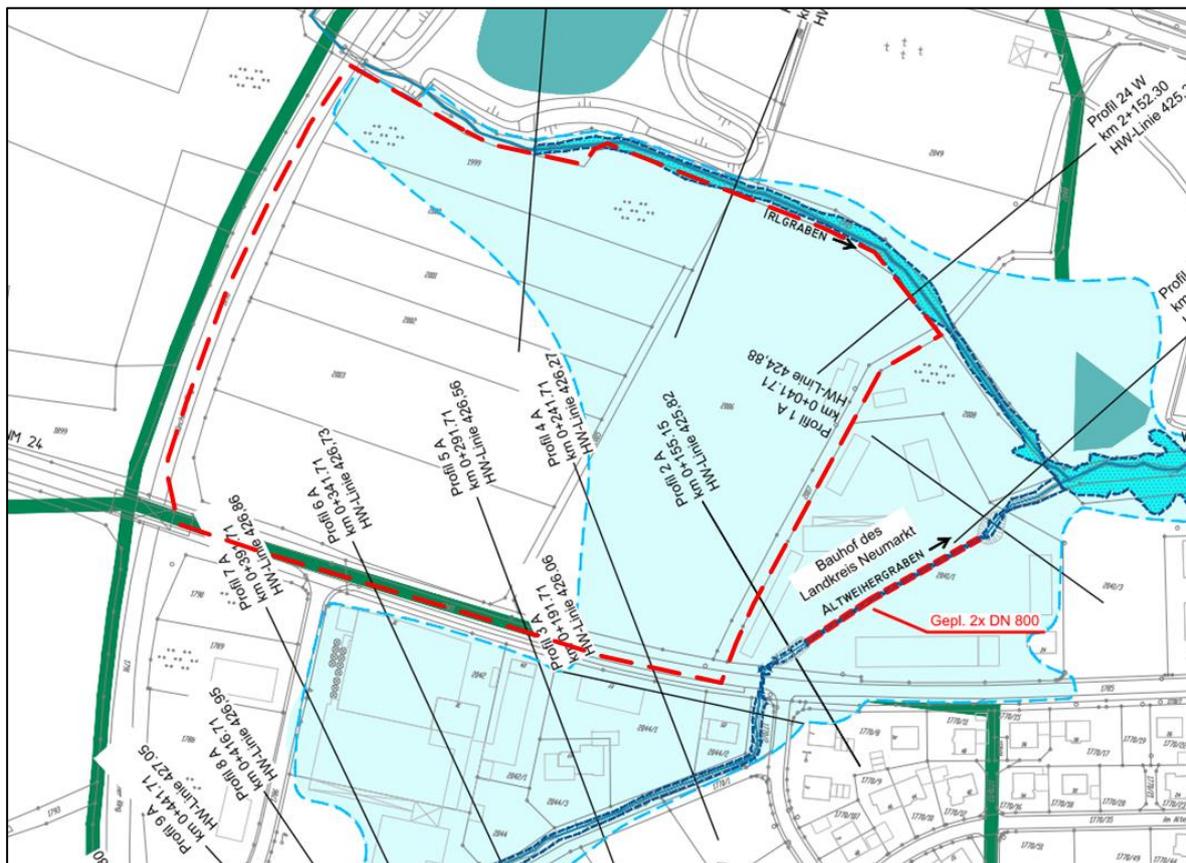


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Hochwasserschutzkonzept, "Lageplan 1 Woffenbach", Ingenieurbüro Dotzer GmbH (Stand: 21.09.2018)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt und damit das Höchstmaß laut § 17 BauNVO unterschritten. Dies entspricht den in Neumarkt i.d.OPf. ortsüblichen Festsetzungen. Die Überbauung der Gewerbearealen durch Hauptgebäude auf mehr als 70% ist i.d.R. nicht erforderlich. Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten etc. kann der Versiegelungsgrad bis zu 0,8 betragen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Somit müssen 20% der Baugrundstücke unversiegelt bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über Festsetzungen zur Traufhöhe als Höchstmaß bestimmt. Dabei wird auf Höhen über Normalnull abgestellt. Im südlichen Planbereich werden 442,0 m ü. NN. festgesetzt. Es ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 14,0m, bezogen auf den Bereich des Wendehammers (ca. 428,0 m ü. NN). Dieser Bezugspunkt ist relevant, da dadurch gegeben ist, dass Schmutzwasser Richtung Süden in die Kanalisation eingeleitet werden kann. Nach Norden schließen das Plangebiet jeweils Bereiche mit maximalen Traufhöhen von 11,0 m (439,0 m ü. NN) ab und bilden damit den Übergang zu den Ausgleichsflächen und dem sich anschließenden Irlgraben.

Da an dem Standort vor allem große Hallen zu erwarten sind, können die gewerblichen Nutzungen sehr unterschiedliche Geschosshöhen hervorrufen. Es wurden allein Festsetzungen

zur Traufhöhe, und keine Reglementierung der Vollgeschosse, gewählt, weil damit die Traufkante als das städtebaulich wirkende Element geregelt werden kann.

4.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird die Gebäudegröße allein durch die Baufenster begrenzt und die notwendige Flexibilität für die jeweilige Bauaufgabe bleibt gewahrt. Abstandsflächen sind jedoch allseitig einzuhalten. Dies wird durch die Anordnung von Artikel 6 BayBO sichergestellt.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Planungsbereich ist die Ausweisung großer Baufelder vorgesehen, um genügend Spielraum für die Realisierung der künftigen Nutzungen zu ermöglichen. Das Baufenster wird durch Baugrenzen bestimmt.

Im Westen halten die Baugrenzen einen Abstand von 25 m zum Fahrbahnrand der B299 ein. Das Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) sieht in Art. 23 einen Mindestabstand von 20 m vor. Durch die Festsetzungen des 25 m-Abstands wird eine potentielle weitere Fahrspur ermöglicht.

Durch die Kreisstraße ergibt sich im Südwesten ein Mindestabstand der Baugrenzen aus der Bauverbotszone mit einer Tiefe von 15 m gem. Art 23 BayStrWG. Östlich der Stichstraße entsteht der Abstand zur Innerortsstraße „Tyrolsberger Straße“ durch benötigte Flächen für Begrünung und der Anlage von öffentlichen Verkehrswegen. Im Osten des Plangebiets verlaufen die Baugrenzen gerade von Südosten nach Norden in einem größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen, um die im FNP dargestellten, von Bebauung freizuhaltenen Flächen umzusetzen.

Um die neu anzulegende Erschließungsstraße werden die Baufenster mit einem Abstand von 5m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

4.6 Leitungen

Hinsichtlich der Telefon- und Versorgungsleitungen wird aus städtebaulich gestaltenden Gründen bestimmt, dass diese unterirdisch zu verlegen sind. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Räume für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Plangebietes noch aussteht, kann dies im Vorfeld berücksichtigt werden.

4.7 Wasserwirtschaft

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser kann nach Süden hin durch einen Anschluss an das Kanalsystem der Stadt Neumarkt abgeleitet werden. Oberflächenwasser muss so weit möglich auf den Grundstücken versickert werden. Restliche Mengen können Richtung Norden in den Irlgrabens mittels Regenrückhaltung ein-

geleitet werden. Hierfür wird im Norden ein Leitungsrecht auf dem Gewerbegrundstück festgelegt.

Regenwasser von Dachflächen und Parkierungsflächen soll über Mulden (belebte Oberbodenzone) in den jeweiligen Grundstücken versickern. Die Grünflächen, welche im Grundstück angelegt werden, sollten ebenfalls als Mulden gestaltet werden. Ein Gesamtentwässerungskonzept ist vom jeweiligen Bauherrn im Bauantragsverfahren vorzulegen.

Um das Regenrückhaltebecken in die Landschaft einzubinden, wird es allseits mit flachen Böschungen und durchfahrbar ausgebildet. Dies ermöglicht die Gestaltung und Unterhaltung des Beckens als Extensiv- bzw. Feuchtwiese. Zuwegung und Umfahrung der Entwässerungsanlagen werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgebildet, um weitere Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Talraum des Irlgrabens zu vermeiden.

Für alle Grundstücke im Plangebiet gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vom 01.10.2012. Dort geht aus § 4 Abs. 5 hervor, dass sobald eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist, diese zu priorisieren ist.

4.8 Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig, da gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen im Gewerbegebiet nur 0,25 H, mindestens 3 m betragen. Die Gültigkeit des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Damit sind Abstandsflächen nachzuweisen (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 2. Halbsatz BayBO).

4.9 Verkehrsflächen

Die B299 und die Tyrolsberger Straße befinden sich zum Teil im Geltungsbereich. Ihre Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zwischen der Tyrolsberger Straße und dem zukünftigen Gewerbegebiet werden Baumstandorte zur Ausbildung einer einseitigen Straßenbegrünung festgesetzt.

Der landwirtschaftliche Weg im Osten bleibt erhalten und erschließt somit das Gebäude im Nordosten des Plangebietes und dient Radfahrern und Fußgängern als Verbindung nach Norden. Langfristig soll der Gehweg auf der südlichen Seite der Tyrolsberger Straße entfallen, weshalb auf der nördlichen Seite innerhalb des Plangebiets Bereiche für einen neu entstehenden Gehweg ausgewiesen werden.

4.10 Festsetzungen zu Dächern

Im Plangebiet sind Flachdächer, sowie Pult- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 12° zulässig. Dies dient der Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Bebauung im Plangebiet.

Die Begrünung von Flachdächern trägt insbesondere in dicht bebauten Städten und in weitgehend versiegelten Gewerbegebieten dazu bei, die Aufheizung von Gebäuden und die Erwärmung des Stadtklimas zu begrenzen. Hierfür reicht bereits eine extensive Dachbegrü-

nung aus. Bei fehlender oder unzureichender Dachbegrünung können ersatzweise auf dem Grundstück gepflanzte Laubbäume einen entsprechenden Beitrag leisten.

4.11 Gestaltungsfestsetzungen

Wie auch für die anderen Gewerbegebiete der Stadt Neumarkt i.d.OPf. sollen durch textliche Festsetzungen Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gesichert werden. Es wird bestimmt, dass einfache, klare und harmonisch proportionierte Baukörper anzustreben sind. Des Weiteren wird eine dem Baukörper angemessene, ablesbare Horizontal- und Vertikalgliederung der Fassade gefordert. Diese ist durch Elemente der Baukonstruktion und/oder durch Anordnung und Proportionierung der Wandöffnungen herzustellen. Sofern eine Fassadenlänge von 50 m überschritten wird, ist nach 25 m Länge eine optisch wirksame Fassadenzäsur (z.B. Materialwechsel, Fensterband, Vor- und Zurücksprünge, Begrünung) zu integrieren. Mit diesen Festlegungen soll gesichert werden, dass eine der Größe des Baukörpers angemessene Gestaltung nachgewiesen wird, die sich u.a. durch eine Gliederung der Fassaden auszeichnet und eine Maßstäblichkeit für den Betrachter herstellt.

Hinsichtlich der Fassadenmaterialien wird festgesetzt, dass Glasflächen, Putzflächen, Betonflächen, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- und Alu-Bleche zulässig sind. Unzulässig ist die Gestaltung mit grellen Farben. Hier werden bewährte Regelungen aus anderen Gewerbegebieten übernommen.

Grundsätzlich wird festgelegt, dass bei der Außenwerbung nur Werbung an der Stätte der eigenen Leistung zulässig ist. Die Schilder und Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich der Art, Größe, Farbe, Material sowie ihrer Anordnung in die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen einfügen. Die maximale Höhe der Außenwerbung wird auf 5 m über OK Erdgeschossfußboden festgesetzt. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 35 cm betragen.

Weitergehend wird bestimmt, dass Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung, insbesondere auch die Einrichtung von Werbemasten und großflächige Gebäudeanstriche mit Werbesymbolik unzulässig sind. Diese Regelung greift Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen der Stadt Neumarkt auf und soll auf Ebene der Bauleitplanung Maßnahmen zur Sicherung des Stadtbildes umsetzen. Aus Gründen des Stadtbildes wird ebenso bestimmt, dass das großflächige Hinterlegen von Fensterscheiben mit Werbung unzulässig ist. Hinsichtlich der Bespannung, Belegung und Bemalung von Fassaden wird festgelegt, dass die dadurch eingenommene Fläche nur 3% der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf und dass diese Elemente auch nur an 2 Seiten des Gebäudes zulässig sind.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Leuchtwerbung getroffen. Leuchtwerbung folgender Ausprägung ist unzulässig:

- in greller blendender Form
- als Blink- oder Laufschrift-/zeichen,
- Leuchtbänder entlang der Dachkante,
- helles Anstrahlen von Gebäudewänden.

Ebenso unzulässig sind in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer).

Leuchtf Flächen dürfen auf maximal 2 Gebäudeseiten vorgesehen werden. Je Gebäudeseite dürfen die Leuchtf Flächen 4 qm nicht überschreiten.

Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig. Damit soll die Nachbarschaft aber auch die angrenzende Natur im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet vor unnötigen Einwirkungen geschützt werden.

Hinsichtlich der allgemein verbreiteten Fahnenmasten wird bestimmt, dass diese im Zusammenhang aufgestellt werden müssen. Ihre Anzahl ist abhängig von der Grundstücksgröße. Je angefangene 4.000 m² Grundstücksfläche darf ein Fahnenmast aufgestellt werden. Auch hier werden Regelungen übernommen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet Anwendung fanden.

4.12 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze wird klarstellend festgesetzt, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der GaStellV. Hinsichtlich der Handwerks- und Gewerbebetriebe richtet sich der Bedarf nach der Nutzfläche oder der Zahl der Beschäftigten. Hinsichtlich der Gliederung der Stellplatzfläche, aber auch aus Gründen des Mikroklimas, wird bestimmt, dass pro 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, die entsprechende Pflanzfläche muss eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes wird festgesetzt, dass sie in die Hauptgebäude zu integrieren sind. So soll gesichert werden, dass im Gewerbegebiet ein klares, durch die Hauptbaukörper dominiertes Erscheinungsbild entsteht.

Als weiterer Punkt werden Festsetzungen zu Fahrradabstellplätzen getroffen. Ganz grundsätzlich soll damit gesichert werden, dass von Anfang an dieses umweltfreundliche Fortbewegungsmittel mit eingeplant wird und entsprechende Abstellplätze gesichert werden. Insbesondere die Entwicklung der E-Bikes und Pedelecs bewirkt eine Veränderung des Modal-Splits.

Es wird bestimmt, dass überdachte Fahrradstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Um die Benutzbarkeit sicher zu stellen, wird festgelegt, dass jeder Fahrradabstellplatz direkt zugänglich sein muss. Um eine Vorbemessung zu ermöglichen, wird die Fläche eines Fahrradabstellplatzes mit einer Mindestgröße von 1,5 m² angenommen. Erweiternd wird festgelegt, dass diese Fläche bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden kann, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird.

Da es in Neumarkt i.d.OPf. keine Satzung zu Fahrradabstellplätzen gibt, wurden für die zu erwartenden Hauptnutzungen im Plangebiet Festlegungen zur erforderlichen Anzahl getroffen. Diese betragen:

- Büro / Verwaltung: 1 Abstellplatz je 120 m² anzurechnende Nutzfläche
- Läden: 1 Abstellplatz je 75 m² Verkaufsfläche
- Handwerks- und Industriebetrieb: 1 Abstellplatz je 150 m² anzurechnende Nutzfläche
- Lagerraum / Lagerplatz: 1 Abstellplatz je 1.000 m² anzurechnende Nutzfläche

- Kraftfahrzeugwerkstatt: 0,2 Abstellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand
- Tankstelle: 1 Abstellplatz je 100 m² Verkaufsfläche.

Auch hier werden Regelungen übernommen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet Anwendung fanden.

4.13 Einfriedungen

In den textlichen Festsetzungen werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen. Diese weichen von den Bestimmungen der BayBO hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen in Industriegebieten ab, übernehmen jedoch Regelungen aus anderen Industrie- bzw. Gewerbegebieten in Neumarkt.

In Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO ist festgelegt, dass Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig sind. Es wird keine Höhenbeschränkung getroffen. Für die anderen Baugebiete gilt eine Höhe von 2 m.

Artikel 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO ermöglicht jedoch Festsetzungen zu Einfriedungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift, die gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO über einen Bebauungsplan geregelt werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die maximale Höhe von Einfriedungen auf 1,80 m begrenzt. Um flächige eintönige Einfriedung zu vermeiden, müssen alle Einfriedungen in offener Art und Weise erstellt werden. Die Einfriedungen sind straßenseitig als Metallgitterzäune herzustellen, sie sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Diese dürfen auch höher sein als die Zäune. Die Pflicht zur Hinterpflanzung entfällt, wenn es sich um lebensmittelverarbeitende Betriebe handelt. Da die Hecken Lebensräume für Kleinlebewesen darstellen, sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Sockel unzulässig, damit die Durchlässigkeit insbesondere für bodengebundene Tiere gegeben ist.

Als Ausnahme wird in § 10 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass die maximale Zaunhöhe von 1,80 m überschritten werden darf, wenn dies aus produktionsbedingten Gründen erforderlich ist. So kann es z.B. bei einem Betrieb, der Lebensmittel verarbeitet, notwendig sein, dass ein höherer und überstiegssicherer Zaun für die Ausübung der betrieblichen Tätigkeit notwendig ist.

Hinsichtlich der Gestaltung wird weiterhin bestimmt, dass weder Kunststoffzäune noch Zäune in einer grellen Farbe erstellt werden dürfen.

4.14 Freiflächen und Grünordnung

Der Grünordnungsplans des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg, ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die örtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen konkretisiert und umgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Bauflächen zu durchgrünen, das Gewerbegebiet in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Mit der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft im Norden des Geltungsbereichs wird gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Grünzug geschaffen und von Bebauung freigehalten. Die breiten Grünflächen im Westen und Süden ermöglichen die

Pflanzung von Baumreihen aus Bäumen 1. Ordnung und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zur Einbindung der Baukörper am neu entstandenen Ortsrand. Die zeichnerisch festgesetzten Standortbindungen der Bäume zwischen der Tyrolsberger Straße und den Gewerbeflächen beziehen sich auf die Nord-Süd-Ausrichtung. Hier ist jeweils der Abstand zu einer 20kV-Leitung im Süden und zu den Grundstücksgrenzen im Norden ausschlaggebend. Die Aufteilung hinsichtlich der Gliederung der Bäume in Ost-West-Richtung wird nicht als verbindlich angesehen. Die Standortbindungen entlang der Stichstraße haben zum Ziel einerseits Mindestabstände zu den Einfahrten einzuhalten, und andererseits gleichmäßig über die gesamte Länge der Straße aufgeteilt zu sein.

Die innere Durchgrünung des Gewerbegebietes wird sichergestellt, indem an den Grundstücksgrenzen ein 2,5 m breite Pflanzstreifen und je 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche ein Großbaum festgesetzt wird. Ebenso werden die Parkplätze nach jedem fünften Stellplatz mit einem Großbaum unterbrochen und somit gegliedert. Für die Baum- und Strauchpflanzungen werden standortgerechte, heimische Gehölze gebietseigener Herkunft aus dem Herkunftsgebiet Süddeutsches Hügel- und Bergland verwendet.

4.15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgearbeitet.

Die umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gehen dabei im Wesentlichen von der Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft aus. Die Gewerbe- und Verkehrsflächen werden überwiegend versiegelt und ziehen einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach sich. Die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft, von Regenrückhaltebecken und von Grünflächen bedeutet lediglich eine Überplanung bereits bestehender landwirtschaftlich genutzter Flächen, die keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 (2) BNatSchG zur Folge hat.

Die gewerbliche Nutzung mit ihren Anforderungen an Nutzung und Flächengestaltung begrenzt die Möglichkeiten, umfassende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Dennoch werden mit den Festsetzungen Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen aller relevanten Schutzgüter getroffen. Aus den Faktorensparmen kommen daher jeweils untere Werte zur Anwendung. Damit sind für den Bebauungsplan 156 „GE Tyrolsberger Straße“ 18.194 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Beeinträchtigungsintensität	Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
A I	42.772 m ²	0,4	17.109 m ²
B I	121 m ²	0,3	36 m ²
B II	1.327 m ²	0,6	796 m ²
B III	253 m	1,0	253 m
Gesamtsumme	44.473 m²		18.194 m²

Auf der im Westen des Geltungsbereichs festgesetzten Grünfläche werden in Ergänzung zur festgesetzten Baumreihe auf 3.180 m² Gehölzgruppen und Heckenzeilen gepflanzt und artenreiche Krautsäume entwickelt. Verwendet werden standortgerechte, gebietsheimische

Bäume und Sträucher der Pflanzliste I 7.7 aus dem Herkunftsgebiet Süddeutsches Hügel- und Bergland. Die nicht bepflanzten Flächen werden mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut des Herkunftsgebiets Süddeutsches Hügel- und Bergland angesät und über gelenkte Sukzession zu artenreichen Krautsäumen entwickelt. Jährlich wird immer nur ein Drittel der Säume gemäht, um eine große Struktur- und Artenvielfalt zu erzielen. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. Die Maßnahmen setzen die Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans um. Aufgrund der Vorbelastung in Randlage zur Bundesstraße B 299 werden die Maßnahmen zu 50 % zum Ausgleich angerechnet.

Die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen und das Regenrückhaltebecken werden auf 9.102 m² Fläche durch Ansaat mit standortgerechtem, gebietsheimischem Saatgut des Herkunftsgebiets Süddeutsches Hügel- und Bergland und Pflege zu artenreichen Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt. Das Regenrückhaltebecken kann in die Ausgleichsmaßnahmen integriert werden, da es durchfahrbar und mähbar gestaltet wird und der Standort des Beckens einschließlich der angrenzenden Nasswiese infolge der Abgrabung feuchter wird. Das angesäte Grünland wird durch zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni und ab Mitte September zu Extensiv- und Feuchtwiesen entwickelt. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. Die Maßnahmen setzen die Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplans um.

Außerhalb des Geltungsbereichs werden auf einer 7.502 m² großen Teilfläche der Flur-Nr. 308, Gemarkung Pölling, Extensivwiesen mit Krautsäumen unter einem optimierten Mahdregime zu einem Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn entwickelt. Die Maßnahmen sind in Karte 3: „Planexterner Ausgleich“ des Umweltberichts dargestellt. Das bestehende Grünland wird durch zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni und ab Mitte September zu einer Extensivwiese entwickelt. Am östlichen Rand der Ausgleichsfläche wird ein 5 m breiter Saum entwickelt, der alle drei Jahre alternierend im September gemäht wird. Das Mähgut wird zur Ausmagerung des Standorts abgefahren. Die Maßnahmen dienen zugleich der Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensräume von Feldlerche und Rebhuhn in der Agrarlandschaft um Pölling, Rittershof und Stauf.

4.16 Besonderer Artenschutz

Für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) FFH-Richtlinie und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. In der vorliegenden Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass hinsichtlich des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, hinsichtlich des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird und das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) weder im Betrieb des Gewerbegebiets noch im Zusammenhang mit baubedingten Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einschlägig ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für Feldlerche und Rebhuhn erforderlich. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Verbote werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Ausbaumaßnahmen beachtet. Insbesondere werden Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. beseitigt.

4.17 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft zum künftigen Geltungsbe-
reich wurde unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung (vorhandene Betriebe im
Planumfeld) eine Schallemissionskontingentierung der Gewerbeflächen durchgeführt, die
zum einen gewerbliche Entwicklungen im Plangebiet ermöglichen soll und zum anderen ei-
nen ausreichenden Schutz der bestehenden und zukünftigen Wohnnachbarschaft vor unzu-
mutbaren Geräuschemissionen sicherstellt. Durch Zulassung nur irrelevanter Zusatz-
Gewerbelärmbeiträge aus dem Plangebiet (Zielwerte um 6 dB reduzierte Orientierungswerte
gem. DIN 18005) kann für die Gesamt-Gewerbelärmbelastung (Gewerbelärm Bestand +
Schallemissionskontingentierung geplantes Gewerbegebiet) an den Immissionsorten weiter-
hin eine Einhaltung der Orientierungswerte insgesamt erwartet werden.

Die ermittelten Emissionskontingente stellen für das Plangebiet Tagwerte zur Verfügung, mit
denen typische gewerbliche Nutzungen unter Beachtung des Standes der Lärminderungs-
technik sowie der Schallschutzbelange (Einhaltung der Immissionskontingente) ermöglicht
werden können. Mit den Emissionskontingenten zur Nachtzeit ist ein gewerblicher Betrieb
auf den betreffenden Flächen unter Beachtung der Vorgaben zum Lärmschutz nur in einem
eingeschränkten Maße realisierbar.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zu erfüllen, dürfen innerhalb
des Bebauungsplans "156 - GE Tyrolsberger Straße" nur Anlagen betrieben bzw. zugelas-
sen werden, die die zulässigen Emissionskontingente gemäß den textlichen Festzungen in
Punkt II.6 nicht überschreiten.

Ebenfalls durchgeführte Verkehrslärberechnungen für das Prognosejahr 2025 zeigen, dass
im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete überwiegend ein-
gehalten werden. Überschreitungen der Orientierungswerte sind lediglich im westlichen
Plangebiet zu verzeichnen.

Es wurden die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 für das Plan-
gebiet ermittelt, anhand derer passive Schallschutzmaßnahmen nach v. g. Norm dimensio-
niert werden können.

Neumarkt i.d.OPf., 10.10.2018