

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung der Gemeinde Schmidgaden

„Industriegebiet an der A6 BA II“

Anlage B Begründung

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung der Gemeinde Schmidgaden „Industriegebiet an der A6 BA II“

Inhalt

1.	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
4.	Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen	5
5.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	8
6.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	9
6.1	Städtebauliche Vergleichswerte.....	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Ver- und Entsorgung.....	9
6.4	Verkehrerschließung.....	10
6.5	Freileitungen.....	11
6.6	Brandschutz.....	11
6.7	Denkmalschutz	11
6.8	Begründung zur Grünordnungsplanung	11
6.9	Ausgleichsflächen.....	13

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Schmidgaden hat in seiner Sitzung vom 14.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet an der A 6 BA II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2020 bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Schmidgaden als Fläche für Acker dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Schmidgaden liegt im Landkreis Schwandorf. Trisching ist ein Gemeindeteil von Schmidgaden. Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem südlich gelegenen Industriegebiet, der Staatsstraße und den bestehenden Flurgrenzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bestehende Industriegebiet erweitert werden.

Das 44.108 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Trisching und befindet sich im Anschluss an das bestehende Industriegebiet. Bei den Flächen handelt es sich um Ackerflächen.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern: 1707, 1708, 1709 der Gemarkung Trisching.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet verläuft von Nord-Osten nach Süd-Westen abfallend. Die Höhenlage des Plangebietes liegt in einem Bereich von 420 bis 430 m ü. NN.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an weitere Ackerflächen an.
- Im Süden wird das Plangebiet durch das bestehende Industriegebiet und den bereits vorgesehenen Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen eingegrenzt. (Industriegebiet an der A6 BA II)



Abbildung 2: Luftbild mit überlagertem Geltungsbereich der Gemeinde Schmidgaden

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehendes Industriegebiet.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Direkte Anbindung an die Autobahn A6 Nürnberg-Prag.
- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gebietes.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Industriegebietsflächen nach den Bestimmungen des § 9 BauNVO bereitzustellen.

Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der Nachfrage nach Industriegebietsflächen im Raum Schmidgaden Rechnung getragen. Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Schmidgaden genehmigt werden können.

Im Gemeindegebiet Schmidgaden steht momentan noch eine Fläche zur Verfügung, die sich als Erweiterungsfläche zum bereits bestehenden Industriegebiet anbietet.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.

Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Schmidgaden ist Mitglied des Vereins „Das Plus der Oberpfalz e.V.“, einem Zusammenschluss von Kommunen an der Autobahnachse A93/A6, welcher sich zum Ziel gesetzt hat, die Potenziale seines verkehrsgünstigen Standorts am „plus“ – dem

Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald – gemeinsam weiterzuentwickeln und die Region interkommunal wirtschaftlich voranzubringen.

Etwaige Anfragen zu Gewerbe-/Industriegebietsflächen werden von der Geschäftsstelle des Vereins aus koordiniert.

Durch die zentrale Lage, die hervorragende Verkehrsanbindung, die qualifizierten Arbeitskräfte, die einmalige Wohn-, Lebens- und Freizeitqualität sowie die vielfältigen Standortmöglichkeiten wird der Wirtschaftsraum um das Autobahnkreuz „Oberpfälzer Wald“ zur Drehscheibe Europas.

Die Gemeinde Schmidgaden beabsichtigt für ein Gebiet von ca. 4,4 ha im Anschluss an das bestehende Industriegebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dadurch kommt die Gemeinde Schmidgaden u.a. dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Bayern Punkt 5.1 Wirtschaftsstruktur nach.

„(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen:

Aufgrund der bereits vorliegenden Interessensbekundungen beabsichtigt die Gemeinde Schmidgaden Industriegebietsflächen auszuweisen. Der zusätzliche Bedarf von ca. 4,4 ha ist wie folgt zu begründen:

- Es gibt Anfragen von „Invest in Bavaria“, einer Ansiedlungsagentur des Freistaats Bayern, welche Unternehmen aus dem In- und Ausland unterstützt, einen Standort in Bayern aufzubauen. Die Gemeinde Schmidgaden bewirbt ihre freien Gewerbeflächen auf dem Flächenportal dieser Agentur.
- Die angrenzenden Grundstücke des Industriegebietes an der A6 sind mittlerweile komplett veräußert. Mit den weiteren Baumaßnahmen soll dieses Jahr begonnen werden. Bereits jetzt liegen Anfragen bzw. das Interesse an Erweiterungsflächen im neuen Industriegebiet vor.
- Es liegen mehrere Anfragen zu freien Flächen vor. Es werden Grundstücksgrößen zwischen 500 m² bis 10.000 m² aus den Branchen Holzverarbeitung (Zimmerei, Schreinerei), Metallverarbeitung (Lager/Werkstatt), Transportgewerbe, Automobilbranche und E-Ladestationen für Kfz abgefragt.

Die Erweiterung des Industriegebietes soll vor allem klein- und mittelständischen Betrieben aus dem lokalen, aber auch aus dem regionalen Umfeld, Entwicklungsmöglichkeiten bieten und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation beitragen.

Struktur- und Entwicklungsdaten der Gemeinde Schmidgaden:

- Einwohnerzahl der Gemeinde

Die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Schmidgaden beträgt zum Stand 01.02.2022 3.021.

- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre

Nachfolgend ist die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre dargestellt.

Stand	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Einwohner	2.914	2.905	2.955	2.948	2.974

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Aus dem Demographie-Spiegel des bayerischen Landesamtes für Statistik für die Gemeinde Schmidgaden (Heft 553) ergeben sich folgende Bevölkerungsvorausberechnungen:

Stand	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Einwohner	2.948	2.970	2.980	2.990	2.990

Die Planung des Baugebietes ist für 2022/2023 vorgesehen.

Sowohl bei der tatsächlichen Einwohnerentwicklung, als auch bei der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Zuwachs erkennbar.

Zu begründen ist dies zum einen durch die attraktive Wohnlage in Schmidgaden. Durch die Ausweisung von Wohngebieten steigt die Einwohnerzahl stetig. Zudem bietet die Gemeinde Schmidgaden einen attraktiven Wohnort in Bezug auf die Verkehrsanbindung, in Bezug auf die Nahversorgung und Erholung, sowie durch die bestehenden Gewerbeflächen, wodurch Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Durch die Neuausweisung des Industriegebietes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, die die städtebauliche Entwicklung in Schmidgaden stärken.

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Folgende Flächen sind gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Industriegebietsflächen, für die kein Bebauungsplan besteht, sind im Gemeindegebiet Schmidgaden nicht vorhanden.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
Freie Industriegebietsflächen, die der Gemeinde Schmidgaden zur Verfügung stehen, existieren nicht.
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
Für die Ausweisung von Industriegebietsflächen ist die Nutzung von leerstehenden, un- und untergenutzten Gebäuden irrelevant. (Entwicklungsmöglichkeiten innerorts zu sehr eingeschränkt, sowie Konfliktpunkte Lärm/Verkehr etc.)
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen
Für die Ausweisung von Industriegebietsflächen kommt eine Nachverdichtung nicht in Frage. Deshalb Erweiterung an bestehende Gewerbeflächen sinnvoll.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Schwandorf (6) liegt die Gemeinde Schmidgaden im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Zudem liegt die Gemeinde Schmidgaden direkt an der Autobahnanschlussstelle A 6 (Nürnberg-Prag).

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Bauflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.

- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bestehende Industriegebietsflächen und an die bestehenden Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Lage zur Autobahnanschlussstelle bietet sich der Standort besonders an. Fahrbeziehungen können schnell hergestellt werden, ohne dabei durch bestehende Siedlungseinheiten zu müssen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastrukturen in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

6. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Fläche Geltungsbereich:	4,4108 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,3539 ha
Anzahl der Bauparzellen:	11
Netto – Baulandfläche:	4,0351 ha

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Gebiet als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist über die Gemeinde Schmidgaden gesichert. (Trisching bezieht das Trinkwasser als Wassergast vom Wasserzweckverband Fensterbach/Schmidgaden)

Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und im südlichen Teil des Geltungsbereichs an den bestehenden Schmutzwasserkanal abgegeben.

Das Schmutzwasser wird über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Druckleitung in den Ortskanal Trisching eingeleitet und zur Kläranlage Schmidgaden weitergeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird in einem getrennten Kanal ebenfalls zur Südgrenze abgeleitet und dort an den bestehenden Schacht angeschlossen. Bevor die Einleitung in den Lohgraben erfolgt, wird das Regenwasser der beiden Industriegebiete im ausreichend dimensioniertem Regenrückhaltebecken gesammelt, ggf. sind die wasserrechtlichen Genehmigungen anzupassen.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann an das Netz der Telekom angebunden werden.

6.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Staatstraße 2040. Die innere Erschließung erfolgt über das bestehende Industriegebiet an der A6. Die Erschließung der Parzellen erfolgt über zwei Stichstraßen, die am Ende jeweils mit einer Wendeschleife für Lastzüge vorgesehen werden.

6.5 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

6.6 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Industriegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, auf den eigenen Parzellen Löschwasser vorzuhalten, falls die Gemeinde bzw. der Zweckverband den benötigten Löschwasserbedarf nicht decken kann.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

6.7 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6.8 Begründung zur Grünordnungsplanung

Dachbegrünung

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Industriegebiet geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

Die Dachbegrünung ist eine bedeutsame Begrünungsmaßnahme im Industriegebiet mit eingeschränkten Bodenstandorten und hoher baulicher Dichte.

Voraussetzung für eine Dachbegrünung sind flache oder flach geneigte Dächer.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig und können mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden.



Beispiel: Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage, Quelle: Stadt Dresden

Beleuchtung:

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Daher sind für die Beleuchtung die von Fassaden und Außenanlagen nur Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 K bis max. 3000 K zulässig. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Dunkelmomente sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

6.9 Ausgleichsflächen

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffe sowie die genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) und wird ausführlich im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die Kompensation des Eingriffs durch das Industriegebiet unter Hinzuziehung eines Planungsfaktorabzugs von 5 % ca. 100.566 Wertpunkte nachzuweisen sind, die auf Flächen für Ausgleich und Ersatz im Form von Aufforstungen von ca. 18.300 m² mit einem Wertpunktenachweis von 100.930 WP erbracht werden.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden vollständig außerhalb des Geltungsbereiches im zugeordneten Ausgleichsplan auf den Flurnummern 1821 und 1873 der Gemarkung Trisching. nachgewiesen. Die Maßnahmenbeschreibung ist den dortigen Festsetzungen zu entnehmen.

Flurstück 1873 wird derzeit als Grünland genutzt, Flurstück 1821 liegt seit einiger Zeit brach. Beide Flächen sollen mit einem standortgerechten Laubmischwald aufgeforstet werden. Beide Flurstücke weisen eine aufwertbare Gesamtfläche von ca. 18.300 m² auf.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schmidgaden, eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

Fassung vom 09.02.2022

Ingenieurbüro TROSSMANN

Beraten und Planen GmbH

Barbarastraße 8

92442 Wackersdorf



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Gemeinderat hat am die obige Begründung in der Fassung vom 09.02.2022 zum Bebauungsplan „Industriegebiet an der A 6 BA II“ vom 09.02.2022 beschlossen.

Schmidgaden,

GEMEINDE SCHMIDGADEN

Josef Deichl

1. Bürgermeister