

Begründung (Endfassung)

zum Bebauungsplan Nr. XVI	der Stadt + Gemeinde Windischeschenbach
vom 13.10.1997	für das Gebiet Industriegebiet Neuhaus Ost III, Teilgebiet XVI

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen
7. Abwägung der Belange
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
10. Erneute öffentliche Auslegung aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 12.03.1997

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- a.) Der gesamte Planbereich umfaßt eine ca. 27 ha große Fläche. Davon sind ca. 24 ha gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet ausgewiesen, und ca. 3 ha als GEmE (näheres hierzu vergleiche Ziffer 10 Absatz c dieser Begründung).
- b.) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt das Gebiet, das im Sinne der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung umgrenzt ist. Im einzelnen die Grundstücke der im Bebauungsplan angegebenen Flurstücknummern der Gemarkung Neuhaus.
- c.) Das Gebiet wird im Süden und Osten durch land- und teichwirtschaftliche Nutzflächen abgegrenzt.
- d.) Im Westen und Nordwesten verläuft die Bundesautobahn BAB 93 mit der Abfahrt "Windischeschenbach".
- e.) Im Norden des Gebietes befindet sich die Staatsstraße St 2181 sowie eine Fläche für ein geplantes Sondergebiet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

- a.) Zweck und Ziel des Vorhabens ist hauptsächlich die Erschließung von industriell nutzbaren Flächen in Neuhaus, um anschließend die Ansiedlung industrieller Betriebe zu ermöglichen.
- b.) Mit der Ausweisung eines Industriegebietes soll die Stadt Windischeschenbach als Unterzentrum in der nördlichen Oberpfalz an Bedeutung gewinnen und von der krisengeschüttelten Monostruktur Glas- / Porzellanindustrie unabhängiger werden.
Die Stadt Windischeschenbach ist auf Grund ihrer Vorsorgepflicht gehalten, langfristig krisensichere Arbeitsplätze zu schaffen.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

- a.) Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wurde aus den Einträgen bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.
- b.) Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

- a.) Das Gebiet besteht derzeit aus Wiesen und Ackerland welches landwirtschaftlich genutzt wird. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

- b.) Zu sammelnde Regenwässer dürfen nur über das geplante Regenrückhaltebecken in den Schleißbach eingeleitet werden. Der vorhandene Baum- und Sträucherbewuchs, teichwirtschaftliche Anlagen südlich des Gebietes, sowie die Biotopfläche B 209,04 werden von den Baumaßnahmen nicht berührt (siehe Punkt 9).
- c.) Nach der Biotopkartierung Bayern Flachland wird das Biotop wie folgt beschrieben:
TF 4: Hier grenzt an den begradigten Bachlauf eine Fadenbinsenwiese an, die landwirtschaftlich ziemlich intensiv bewirtschaftet wird, so daß nur noch wenige weitere Nässezeiger anzutreffen sind. Die eben gelegene Fläche wird von Grünland umgeben.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1) Erschließung

a.) Zufahrten

Das Industriegebiet wird durch zwei Hauptzufahrtsstraßen erschlossen:

Von Norden führt eine Zufahrtsstraße durch das nachrichtlich übernommene, geplante Sondergebiet; von nordöstlicher Richtung her zieht sich eine durch Anbindung an eine bestehende Straße bei Lindenhof geschaffene Zufahrt durch das geplante Gebiet, Richtung Südwesten.

Ein an die Nord- Süd- Erschließungsstraße anschließender Schotterweg ermöglicht auch weiterhin die Zufahrt zu den land- und teichwirtschaftlichen Nutzflächen südlich des Gebietes.

b.) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Verhandlungen mit der Steinwaldgruppe sichergestellt werden. Die Nutzung von Brauchwasser soll soweit möglich vorrangig zum Einsatz kommen.

c.) Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die städtische Kanalisation. Das Regenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken dem Vorfluter (Schleißbach) zugeleitet werden.

Die genaue Berechnung für die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgt bei der baureifen Planung.

d.) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Ostbayern AG.

e.) Erdgas

Der Bedarf an Erdgas kann durch die Leitungen der Ferngas Nordbayern GmbH gedeckt werden.

f.) Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr.

g.) Wertung

Die ausgewiesene Fläche eignet sich aus den oben genannten Gründen und wegen der unmittelbaren Nähe zum Autobahnanschluß als einzige Fläche im Raum Windischeschenbach sehr gut als industrielle Nutzfläche.

5.2) Bebauung

- a.) Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte der GRZ und BMZ gem. § 17 BauNVO festgelegt.
- b.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- c.) Die max. Wandhöhe wird mit 15m über OK Gelände (bergseitig) festgesetzt.
Sämtliche Dächer sind mit Flach- bzw. Sheddächern zu versehen.
Die Dachneigung darf 7° nicht überschreiten.
Als Dachdeckung sollten helle Materialien oder Dachbegrünungen zur Ausführung kommen.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

- a.) Die geplanten Erschließungsmaßnahmen (frostsicherer Bau von Erschließungsstraßen, Verlegung von Rohrleitungen für die Wasserversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung) bringen einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt mit sich. Auch werden sich die baulichen Anlagen wie Hallen und Büroräume nur schwer in das Landschaftsbild einfügen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch rein optischer Art.
- b.) Die Ausweisung des Industriegebietes bewirkt einen Wegfall von ca. 27 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.
Aus den unter Punkt 2.b.) und 5.1g.) genannten Gründen können jedoch die oben angeführten Nachteile als hinnehmbar betrachtet werden.

7. Abwägung der Belange

siehe Punkt 6.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- a.) Die Eigentümer der Grundstücke können dem "Lageplan Grundstücksverzeichnis" entnommen werden.
- b.) Der Grundstücksankauf wird im Zuge der Erschließung getätigt.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- a.) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden gem. § 9 Abs. 1 und 25a und b BauGB festgesetzt.
- b.) Der vorhandene Baum- und Sträucherbewuchs entlang des Scheibenweges (beidseitig), sowie auf dem Flurstück Nr. 416/1 ist in jedem Fall zu erhalten bzw. fortzusetzen.
- c.) Auch die im Bebauungsplan als Biotop B 209,04 gekennzeichnete Fläche ist unter dem Schutz des Artikel 6 d 1 Bayerisches - Naturschutzgesetz zu erhalten. Die Biotopfläche ist vor Ablagerungen oder sonstigen negativen Einflüssen zu schützen.
- d.) Für die mit Pflanzgebot für Einzelbäume, kleine Baumgruppen, anzupflanzende Gehölzstreifen festgesetzten Bereiche sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtend. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen sind Linden und Buchen, für die übrigen Pflanzmaßnahmen sind Arten der Artenliste zu verwenden.
- e.) Für die Randeingrünungen des Gesamtgebietes werden mindestens 10,0 m breite Streifen festgesetzt.
- f.) Alle Aussaaten sind entsprechend der Artenliste durchzuführen und haben in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Baumaßnahme zu erfolgen.
- g.) Zur inneren Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, daß bei der Gesamtfläche ein Mindestanteil von 20 % als Grünfläche anzulegen ist. Flachdachbegrünungen sind, soweit möglich, wünschenswert.
- h.) Zum Ausgleich von bebauten / befestigten Flächen, sowie Stellplatzflächen werden Festsetzungen über die Anordnung von Pflanzstreifen, Bäumen und Baumgruppen getroffen.
- i.) Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge nur in Bereichen zugelassen, wo sie nach gesetzlichen Vorschriften notwendig sind. Ansonsten sind durchlässige Beläge, Pflaster, Rasenpflaster und Schotterrasen vorzusehen.
- j.) Zur Förderung der Anlage naturnaher Flächen außerhalb der Planflächen ist die Verwendung und Einhaltung der Angaben der Artenliste 3 zu verwenden.
- k.) Zur Förderung kleiner Wasserkreisläufe und Entlastung des Gesamtwasserhaushaltes kann die Verwendung von unbedenklichen Oberflächenwasser zur Anlage von Wasserflächen vorgesehen werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen. Drain- und Regenwasser dürfen jedoch nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- l.) Zu jedem Bauplan ist ein Freiflächengestaltungsplan sowie ein Pflanzplan vorzulegen.
- m.) Zu sammelndes Regenwasser ist vor der Einleitung in den Vorfluter dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

- n.) Zum Schutz des Schleißbaches und der teichwirtschaftlichen Nutzflächen am südlichen Rand des Gebietes wird ein mindestens 10 m breiter Schutzstreifen in Form einer geschlossenen Randeingrünung festgesetzt. Weiterhin wird ein 5 m breiter Gurt bis hin zu den Baugrenzen angeordnet.
- o.) Die Ausgleichsfläche für das geplante Industriegebiet Neuhaus Ost III ist auf der Flurnummer 552/31 Gemarkung Bernstein, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neustadt an der Waldnaab.

10. Erneute öffentliche Auslegung aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 12.03.1997

- a.) Die Trasse der ca. 1000 m langen Erschließungsstraße wird in ihrer gesamten Länge um ca. 6 m nach Norden verschoben; der öffentliche Feld- und Waldweg "Scheibenweg" wird in seiner bisherigen Funktion aufgelassen und in die Erschließungsstraße integriert. Die neue Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m, zuzüglich eines 2,50 m breiten Installationsstreifens. Die Kreisverkehranlage ändert sich ebenfalls geringfügig in ihrer Lage. Das Straßenschnittmodell A - A wurde an die geänderte Straßenplanung angepaßt.
- b.) Die von der Haupterschließungsstraße nördlich abzweigende, ungefähr 140 m lange Stichstraße mit Wendeanlage entfällt völlig.
- c.) An der östlichen Baugebietsgrenze wird auf eine Tiefe von ca. 75 m eine eingeschränkte Gewerbegebiets - Nutzung festgestellt.
Ergänzung aufgrund des Stadtratsbeschlusses Nr. 95 vom 11.06.1997:
Im GE mit Einschränkung sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.
- d.) Der Textteil (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wird um die Ziffern 6 und 7 erweitert.

Windischeschenbach, ~~im Oktober 1997~~
- 5. NOV. 1997

Stadt Windischeschenbach

Windischeschenbach

Döllinger, 1. Bgm.