



A.Z: 67-08 Pa/Se

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

**„Gewerbegebiet
an der A6“**

GEMEINDE SCHMIDGADEN
LANDKREIS SCHWANDORF

Entwurf: 09.11.2007

als Endfassung vom



ZU D) HINWEISE DURCH TEXT

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet an der A6",

Entwurf vom 09.11.2007,

als Endfassung vom

Gemeinde Schmidgaden, Landkreis Schwandorf

1. Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- Satzungen der Gemeinde Schmidgaden

2. Allgemeine Beschreibung

Das 5,4 ha große Gewerbegebiet liegt am Westrand der Gemeinde Schmidgaden, direkt am Schnittpunkt der zukünftigen Autobahn A6 Nürnberg - Prag mit der Staatsstraße 2040 von Amberg über Schmidgaden nach Nabburg.

Es wird begrenzt im Norden und Westen von der zukünftigen Autobahnananschlussstelle „Trisching“ der A6 bzw. der St 2040, im Süden durch die Ortschaft Trisching und im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Trisching:



- Fl.-Nr. 129 vollständig
- Fl.-Nr. 130 vollständig
- Fl.-Nr. 131 vollständig
- Fl.-Nr. 136 teilweise
- Fl.-Nr. 1042/13 teilweise (Straßenanschluss St 2040)

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplanes) erforderlich.

Das Gewerbegebiet ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmidgaden größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein geringer Teil ist als Dorfgebiet, ein weiterer kleiner Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Als Ausgleich für die neuen Gewerbegebietsausweisungen entfällt der Bereich, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

In einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

4.1 vorhandene Gewerbegebiete

Im Gewerbegebiet Schmidgaden sind derzeit noch ca. 71.900 qm im Eigentum der Gemeinde Schmidgaden.

Es finden derzeit aber Verhandlungen mit verschiedenen Firmen statt,



die erweitern bzw. sich neu ansiedeln bzw. sich eine Grundstücksoption sichern lassen wollen. Sollte dies so eintreffen, wie die Anfragen bzw. bereits erste Vorverhandlungen ergaben, werden die gemeindlichen Flächen zu 100 Prozent verkauft sein und somit keine Reserveflächen mehr für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehen, auf die die Gemeinde Schmidgaden Zugriff hat.

4.2 geplantes Gewerbegebiet

Von Gewerbebetrieben, die von der Gemeinde Schmidgaden aus nahe liegenden Gründen noch nicht genannt werden können, da die Verhandlungen noch nicht endgültig abgeschlossen sind, liegen schriftliche Anfragen und Bewerbungen für die Lage an der Anschlussstelle der BAB A6 vor.

Die Anfragen kommen z.B. aus den Bereichen Handwerk und Raststellservice.

Aufgrund dieser Anfragen ist es notwendig, möglichst rasch Baurecht auf den ausgewiesenen Flächen zu erhalten.

Die vorgesehenen Flächen sind angesichts ihrer Möglichkeiten zurverkehrlichen Anbindung (BAB A6, St 2040) bestens geeignet.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt von der Staatsstraße St 2040 (ca. 110 m südlich des südl. Anschlusses der BAB A6) aus und verläuft hauptsächlich in Ost-West-Richtung.



Eine Linksabbiegespur ist an dieser Stelle bereits in der St 2040 vorhanden.

Die Erschließung der Parzellen erfolgt über eine Ringerschließung.

Querschnitt der Erschließungsstraße:

1,50 m	Seitenstreifen (befahrbar, begrünt, zum Gehweg ausbaubar)
6,50 m	Fahrbahn (Asphalt)
<u>2,50 m</u>	Grünstreifen bzw. Parkstände
10,50 m	Gesamtbreite öffentlicher Raum

Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßensinkkästen in den geplanten Regenwasserkanal.

Die Erschließung des restlichen Flurstückes Nr. 136 erfolgt über einen neuen Wirtschaftsweg (Breite: 4,50 m), der gleichzeitig als Zufahrt zum Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes (s. 5.3. Abwasserbeseitigung) dient.

5.2 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinden Fensterbach und Schmidgaden gesichert. Der Hauptort Schmidgaden liegt im Versorgungsgebiet des Zweckverbandes, während der Gemeindeteil Trisching Wassergast bei diesem Zweckverband ist.

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



5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das gesammelte Schmutzwasser wird am Tiefpunkt des Geltungsbereiches (Süd) gesammelt, über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Druckleitung in den Ortskanal Trisching (gegenüber Zufahrt Gewerbegebiet) eingeleitet und zur Kläranlage Schmidgaden weitergeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird in einem getrennten Kanal ebenfalls zur Südostecke des Geltungsbereiches abgeleitet. Hier ist ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken vorgesehen bevor die Einleitung über eine Rohrleitung in den Schwärzerbach (durch das Flurstück Nr. 136) erfolgt.

5.4 Energieversorgung

Durch Erdverkabelung mit Anschluss an die bestehende Anlagen der E-ON.

Die Freileitung im Gewerbegebiet wird erdverkabelt.

5.5 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf.



6. Grünordnung (Landschaftsarchitekturbüro Galli, Rieden)

Die Festsetzungen und Hinweise der Grünordnung sind dem „Bebauungsplan mit Grünordnung“ und dem gesondertes Geheft „Grünordnung“ zu entnehmen.

7. Hinweise

7.1 Emissionen

Gegenüber dem Baulastträger der BAB A6 und der St 2040, ebenso gegenüber der Gemeinde können keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und aus Emissionen aus dem Bau, Bestand und Betrieb der BAB A6 und der St 2040 geltend gemacht werden.

Auf den bestehenden Planfeststellungsbeschluss zum Bau der BAB A6 wird hingewiesen.

7.2 Versickerung

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch der Abfluss in die Gewässer verschärft. Aus diesen Gründen sollen möglichst alle befestigten Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteine oder mind. Betonsteine, hergestellt werden.

Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zugeführt werden. Die Versickerung muss unter Beachtung des Merkblattes 4.4./20 des Bayer. Lan-



desamtes für Wasserwirtschaft erfolgen. Punktuelle Versickerungen (Schächte, Gräben) sind nicht zulässig.

Bereits im Baugenehmigungsbescheid kann die wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerungsanlagen mit beantragt werden (anhand eines beigefügten Planes), wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

Es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden.

Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden, d.h., Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden.

7.3 Abwasser

Die Einleitung betrieblicher Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage unterliegt der Entwässerungssatzung der Gemeinde Schmidgaden. Unter gewissen Voraussetzungen besteht jedoch daneben auch eine Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG.

7.4 Werbeanlagen

Bei Erstellung von Anlagen der Außenwerbung sind die einschlägigen Bestimmungen des Baurechts, des Straßenverkehrsrechts (StVO § 33) und des Straßenrechts (FStrG § 9) zu beachten.

Ausnahmen werden von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Autobahndirektion erteilt.

7.5 Lärmschutz (Ingenieurbüro Kottermair, Regenstauf)

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 3164.0/2007-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 09.07.2007 angefertigt, um Lärmimmissionen durch die



gewerblich genutzten Flächen (GE/GI an der A 6) an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung und die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass auf den Industrie- und Gewerbegebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die industrielle/gewerbliche Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

In den in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung 3164.0/2007-AS vom 09.07.2007 dargestellten Bereichen mit Isophonen über 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht ist aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen durch Verkehrslärmimmissionen für Räume/Gebäude welche Nutzungen enthalten, die zum dauernden



Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit dem Bauantrag bzw. mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen.

In den Bereichen in denen in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung 3164.0/2007-AS vom 09.07.2007 auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, können keine gesunden Wohnverhältnisse garantiert werden, so dass hier die in Ausnahmefällen zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO, bzw. § 9 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 3164.0/2007-AS der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 09.07.2007 zu entnehmen.

Siehe auch Bebauungsplan:

Abschnitt B, Verbindliche Festsetzungen (durch Text), Ziff. 5 „Lärmschutz“

7.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.



8. Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.



Verfahren: Bebauungsplan mit Grünordnung „GE an der A6“

1) Aufstellungsbeschluss

am 09.08.2007 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung (§ 2 BauGB)

2) Beteiligung der Bürger

nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.10.2007 bis 02.11.2007

3) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom 26.09.2007
Abgabeendtermin am 02.11.2007

4) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

am 07.11.2007

5) Einmonatige öffentliche Auslegung

nach § 3 Abs. 2 BauGB vom bis

6) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 Abs. 1 BauGB; lt. Anschreiben vom
Abgabeendtermin am

7) Satzungsbeschluss

nach § 10 BauGB vom

8) Anzeige

beim Landratsamt Schwandorf nach § 10 Abs. 3 BauGB am

9) Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Begründung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

92546 Schmidgaden, den

.....
Prifling, 1. Bürgermeister