

**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.....	14
6.	Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	15
6.1	Städtebauliche Vergleichswerte.....	15
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Ver- und Entsorgung.....	16
6.4	Verkehrerschließung.....	17
6.5	Freileitungen.....	17
6.6	Brandschutz.....	17
6.7	Denkmalschutz	18
6.8	Begründung zur Grünordnungsplanung	18
6.9	Ausgleichsflächen.....	19

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 und 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 qualitätvollen 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.

Die aktuellen Standortanfragen können aus firmenstrategischen Gründen bzw. aus Gründen zum Datenschutz nicht namentlich genannt werden.

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

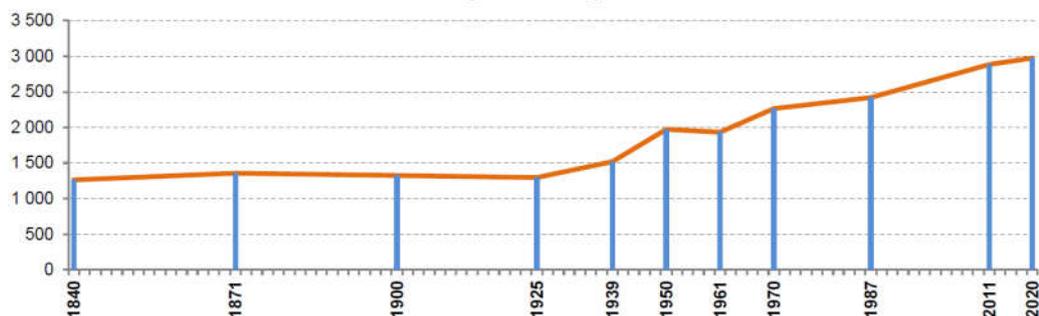
09 376 159 Schmidgaden

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
					Anzahl	%	
01.12.1840	1 263	135,5	31	2011	2 882	- 7	-0,2
01.12.1871	1 359	118,8	33	2012	2 865	- 17	-0,6
01.12.1900	1 326	124,3	32	2013	2 882	17	0,6
16.06.1925	1 295	129,7	32	2014	2 872	- 10	-0,3
17.05.1939	1 519	95,8	37	2015	2 879	7	0,2
13.09.1950	1 973	50,7	48	2016	2 914	35	1,2
06.06.1961	1 932	53,9	47	2017	2 905	- 9	-0,3
27.05.1970	2 265	31,3	55	2018	2 955	50	1,7
25.05.1987	2 421	22,8	59	2019	2 948	- 7	-0,2
09.05.2011	2 884	3,1	70	2020	2 974	26	0,9

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Bevölkerungsentwicklung



Die Bevölkerungsentwicklung seit 1840 ist in obenstehendem Diagramm dargestellt. Seit 1961 lässt sich ein stetiger Anstieg der Bevölkerung verzeichnen.

- 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 Bevölkerungsvorausrechnungen:

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.

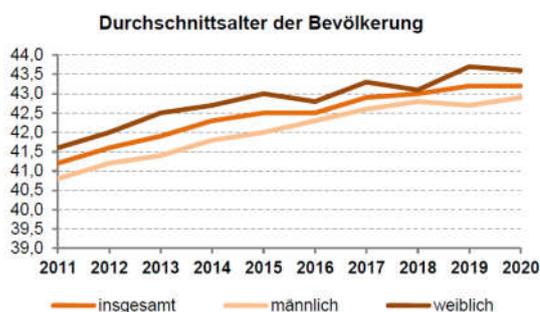
▪ Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Die Beschäftigten am Wohnort sind im Laufe der Jahre seit 2015 bis 2019 tendenziell gestiegen. Im Jahr 2020 hat die Zahl abgenommen, lässt sich jedoch mit der auftretenden Corona-Pandemie erklären. Aufgrund der Schaffung von Gewerbe-/Industrieflächen werden mehr Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt, was auch die Beschäftigungszahl am Wohnort steigen lässt.

09 376 159 Schmidgaden

5. Durchschnittsalter, Jugend- und Altenquotient der Bevölkerung seit 2011

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend-quotient	Alten-quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2011	41,2	40,8	41,6	35,6	26,4
2012	41,6	41,2	42,0	34,4	26,7
2013	41,9	41,4	42,5	33,3	25,8
2014	42,3	41,8	42,7	32,5	26,4
2015	42,5	42,0	43,0	30,8	26,8
2016	42,5	42,3	42,8	30,5	27,2
2017	42,9	42,6	43,3	29,3	27,3
2018	43,0	42,8	43,1	29,1	27,2
2019	43,2	42,7	43,7	28,8	27,1
2020	43,2	42,9	43,6	29,6	27,4



6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	393	430	464	567	593	606
davon männlich	304	323	350	428	449	451
weiblich	89	107	114	139	144	155
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	6	-	-
Produzierendes Gewerbe	292	309	332	430	450	458
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	23	23	27	-	35	41
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	41	58	60	68	68	66
Beschäftigte am Wohnort	1 230	1 238	1 246	1 243	1 257	1 211

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

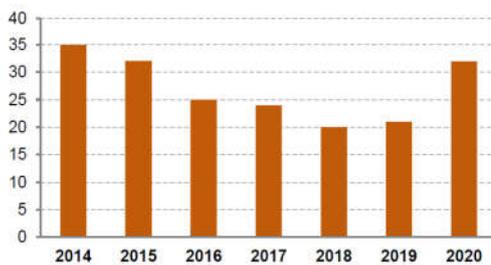
▪ **Arbeitslosenzahlen**

Die Arbeitslosenzahlen sind seit 2014 bei einer steigenden Bevölkerungsentwicklung gefallen. Im Jahr 2020 sind diese wieder gestiegen, was aber auch der Corona-Pandemie zugeschrieben werden kann und dadurch nicht direkt mit den anderen Zahlen vergleichbar ist. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Gewerbe- bzw. Industrieflächen werden zusätzlich Arbeitsplätze geschaffen, die der Arbeitslosenzahl entgegenwirken kann. Insgesamt ist die Gemeinde bestrebt die Arbeitslosenzahlen im Gemeindegebiet zu senken.

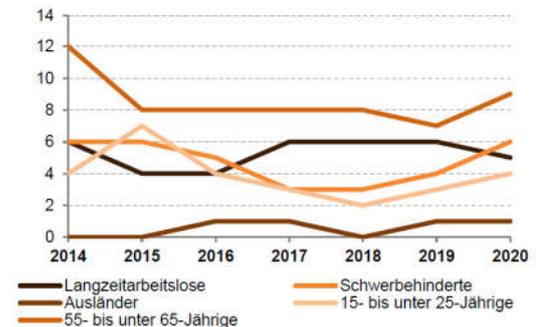
7. Arbeitslosenzahlen seit 2014

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2014	35	6	6	–	4	12
2015	32	4	6	–	7	8
2016	25	4	5	1	4	8
2017	24	6	3	1	3	8
2018	20	6	3	–	2	8
2019	21	6	4	1	3	7
2020	32	5	6	1	4	9

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen



▪ Gemeindefinanzen

Unter Punkt 12 in untenstehender Tabelle sind die Gemeindefinanzen seit 2016 dargestellt. Betrachtet man die Gewerbesteuer so ist ein Anstieg von 2018 bis 2020 erkennbar. Was ebenfalls auf die wachsende Entwicklung in der Gemeinde zu schließen ist.

12. Gemeindefinanzen seit 2016

Gegenstand der Nachweisung	2016	2017	2018	2019	2020
	1 000 €				
Bruttoausgaben	6 260	6 204	5 217	5 348	8 691
darunter					
Personalausgaben	1 357	1 391	1 556	1 468	2 011
laufender Sachaufwand	802	739	921	889	1 020
Sachinvestitionen	2 691	2 681	1 409	1 538	4 003
Gemeindesteuereinnahmen	2 072	2 396	2 455	2 663	2 930
darunter					
Grundsteuer A	48	49	48	36	48
Grundsteuer B	233	241	243	207	269
Gewerbesteuer (netto)	435	617	473	640	903
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	1 296	1 418	1 608	1 689	1 612
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	53	65	77	85	93
Gewerbesteuerumlage	98	125	152	167	81
Steuereinnahmekraft	2 160	2 500	2 555	2 769	3 039
Steuerkraftmesszahl	1 623	1 653	1 922	2 183	2 174
Gemeindeschlüsselzuweisungen	827	875	852	805	983
Verschuldung	-	-	-	-	-
Verschuldung je Einwohner ¹⁾	-	-	-	-	-
Planmäßig geleisteter Schuldendienst ²⁾	52	-	-	-	-
Finanzkraft	1 460	1 509	1 647	1 785	1 973

¹⁾ Bevölkerungsstand jeweils zum 30.06.

²⁾ Der Schuldendienst wird seit 2017 nicht mehr im Rahmen der Schuldenstatistik erhoben.

13. Bauland seit 2017

Jahr	Veräußerungsfälle		Veräußerte Fläche		Verkaufspreis		Durchschnittlicher Kaufwert von Bauland	
	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land
	Anzahl		1000 m ²		Tsd. Euro		€/m ²	
2017	39	35	40	26	1 976	1 580	50	61
2018	33	23	90	17	2 832	1 081	31	63
2019	13	8	19	7	776	430	41	58
2020	24	21	32	17	1 564	1 101	49	65

Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202100 – Statistik kommunal 2021

10

Bayerisches Landesamt für Statistik

▪ Baugenehmigungen

Zur weiteren gewerblichen und wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde, ergibt sich auch durch die Baulandentwicklung zusätzlich ein wichtiger Wachstumspunkt in der Gemeinde. Seit 2018 wurden jedes Jahr ca. 20 neue Wohngebäude errichtet. Durch die Schaffung und Ausweisung von Wohnbauland ergibt sich auch die Nachfrage der Bauwerber Arbeitsplätze im näheren Umfeld zu finden. Durch die Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten kann dieser Nachfrage nachgekommen werden. Insgesamt wird so die weitere Entwicklung der Gemeinde vorangetrieben und gestärkt.

17. Baugenehmigungen³⁾ seit 2013

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	6	5	83,3	1	16,7	-	-	7	-	-	2	28,6	5	71,4
2014	13	12	92,3	1	7,7	-	-	14	-	-	-	-	14	100,0
2015	13	13	100,0	-	-	-	-	13	-	-	1	7,7	12	92,3
2016	19	16	84,2	2	10,5	1	5,3	23	-	-	9	39,1	14	60,9
2017	22	18	81,8	4	18,2	-	-	26	3	11,5	4	15,4	19	73,1
2018	23	21	91,3	1	4,3	1	4,3	29	-	-	10	34,5	19	65,5
2019	17	14	82,4	2	11,8	1	5,9	27	1	3,7	10	37,0	16	59,3
2020	21	15	71,4	4	19,0	2	9,5	38	5	13,2	18	47,4	15	39,5

18. Baufertigstellungen³⁾ seit 2013

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	4	3	75,0	1	25,0	-	-	5	-	-	-	-	5	100,0
2014	7	6	85,7	1	14,3	-	-	8	-	-	1	12,5	7	87,5
2015	1	1	100,0	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	100,0
2016	7	7	100,0	-	-	-	-	7	-	-	-	-	7	100,0
2017	16	15	93,8	1	6,3	-	-	17	-	-	3	17,6	14	82,4
2018	11	11	100,0	-	-	-	-	11	-	-	1	9,1	10	90,9
2019	10	9	90,0	-	-	1	10,0	12	-	-	4	33,3	8	66,7
2020	14	12	85,7	2	14,3	-	-	16	-	-	5	31,3	11	68,8

¹⁾ Einschl. Wohnheime. - ²⁾ Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. ³⁾ Einschl. Genehmigungsverfahren. - ⁴⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

▪ Arbeitsplatzzuwachs im Landkreis Schwandorf

Im März 2019 wurde in der Mittelbayerischen Zeitung ein Artikel über den Arbeitsplatzzuwachs im Landkreis Schwandorf verfasst. Folgende Informationen wurden an die Gemeinde weitergegeben:

Der dynamische Landkreis SAD, Ranking (Arbeitsplatzzuwachs vor Ort Juni 2013 bis Juni 2018)

Landkreis-Durchschnitt: + 13,0 %

		prozentuales Wachstum	Zuwachs in absoluten Zahlen
1	Schmidgaden	+43,9 %	+173
2	Stulln	+30,9 %	+127
3	Steinberg am See	+30,6 %	+44
4	Schwarzenfeld	+29,6 %	+539
5	Guteneck	+27 %	+20
6	Teublitz	+25,6 %	+387
7	Fensterbach	+21 %	+121
8	Altendorf	+20,3 %	+14
9	Dieterskirchen	+20,25 %	+16
10	Bruck	+19,9 %	+238
11	Schönsee	+18,8 %	+167

In der Gemeinde Schmidgaden betrug das prozentuale Wachstum 43,9 %, was weit über den Durchschnitt von 13 % liegt. Der Zuwachs in absoluten Zahlen betrug 173 mehr Arbeitsplätze.

Die weitere Entwicklung in der Gemeinde soll vorangetrieben werden. Um weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken und den Arbeitsplatzzuwachs weiter auszubauen, soll dieses Industriegebiet realisiert werden.

Die Nachfrage und Bedarf ist laut den oben genannten Interessenten da und wird auch gebraucht.

Gerade zur momentanen Situation mit steigenden Energiepreisen ist es zielführend Arbeitsplätze naheliegend zu schaffen und somit die Auspendler zu senken.

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.

Interkommunales Gewerbe- bzw. Industriegebiet

Bereits im Jahr 2005 wurden hier durch die Gemeinde Bestrebungen getätigt. Über die Regierung der Oberpfalz bzw. dem Regionalplan wurde ein Kooperationsraum StadtUmland Amberg/Sulzbach geplant. Im Bereich Sportplatz Trisching und östlich Etsdorf (Gde. Freudenberg) war schematisch eine „Siedlungsfunktion Gewerbe/Industrie“ dargestellt. Die letzten Gespräche hierzu fanden vor ca. 10 Jahren statt. Ein interkommunales Gewerbegebiet/Industriegebiet sollte erst weiterverfolgt werden, wenn konkrete Ansiedlungsvorhaben eines Konzerns vorliegen. Ansonsten besteht nur bedingte Abgabebereitschaft durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer.

Auf die Mitgliedschaft im Verein „Das Plus der Oberpfalz e.V.“, wie bereits oben erwähnt, wird hingewiesen.

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:	0,3757 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,0044 ha
Anzahl der Bauparzellen:	11
Netto – Baulandfläche:	4,0307 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 soll nach dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes §55 (2) möglichst auf dem eigenen Grundstück versickert oder verwendet werden.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das anfallende Regenwasser 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.

Gemäß §9 Abs. 1 FStrG besteht entlang der BAB A6 eine Anbauverbotszone von 40 m, sowie eine Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m (gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn).

Das Plangebiet ist ca. 220 m von der BAB A6 entfernt und somit in einem ausreichenden Abstand zur Baubeschränkungszone sowie zur Anbauverbotszone.

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. Dunkelräume 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 in Form von einer Umwandlung Acker in extensive Wiese und der Anlage einer Streuobstwiese von ca. 21.670 m² mit einem Wertpunktenachweis von 100.566 WP erbracht werden.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden vollständig außerhalb des Geltungsbereiches im zugeordneten Ausgleichsplan auf der Flurnummer 1214 der Gemarkung Rottendorf nachgewiesen. Die Maßnahmenbeschreibung ist den dortigen Festsetzungen zu entnehmen.

Flurstück 1214 wird derzeit als Acker genutzt. Die Ackerfläche soll in eine extensive Wiese umgewandelt werden. Es werden eine Streuobstwiese, ein ca. 5 m breiter Krautsaum um Bestandsgehölze und Totholzhaufen angelegt.

Das Flurstück weist eine aufwertbare Gesamtfläche von ca. 32.650 m² auf. Dem Bebauungsplan zugeordnet sind davon 21.670 m².

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.

7 Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2310_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

7.1 Anlagenlärm

Innerhalb des Plangebietes werden Industriegebietsflächen ausgewiesen.

Um an den, dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus Anlagenlärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten

nicht relevant überschritten werden. Geringfügige, jedoch vernachlässigbare Überschreitungen ergeben sich an zwei Immissionsorten mit maximal 0,4 dB bzw. 0,5 dB tagsüber.

Industriegebietsflächen mit einem Emissionskontingent ab $L_{WA} = 60$ dB/m² entsprechend E DIN 18005:2022.02 können in der Regel als nahezu uneingeschränkte Flächen gelten. Dies trifft für die alle Teilflächen tagsüber.

Zusätzlich können in alle Richtungen mit Ausnahme des nur ca. 20 Winkelgrade aufspannenden Richtungssektors "C" (Richtung allgemeines Wohngebiet Trisching im Südosten gelegen) tagsüber Zusatzkontingente von 5 dB an den Immissionsorten angerechnet werden.

Zur Nachtzeit sind alle Teilflächen aufgrund der um 15 dB niedrigeren Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten in der Umgebung (Dorfgebiet, allgemeine Wohngebiete) entsprechend eingeschränkt. Diese Einschränkung kann jedoch als übliche Gegebenheit angesehen werden und kann durch organisatorische Maßnahmen und Planung z. B. entsprechender Pufferkapazitäten zur Reduzierung nächtlicher lärmintensiver Fahrbewegungen auf den Freiflächen und Abschirmungen durch geeignete Gebäudestellung kompensiert werden.

Zusätzlich können in alle Richtungen mit Ausnahme des nur ca. 20 Winkelgrade aufspannenden Richtungssektors "C" (Richtung allgemeines Wohngebiet Trisching im Südosten gelegen) tagsüber Zusatzkontingente von 15 dB bis 17 dB an den Immissionsorten angerechnet werden, so dass sich hier für die Teilflächen TF 1 bis TF 4 und TF 8 bis TF 11 effektiv ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 55$ dB bis $L_{EK} = 57$ dB, für die Teilflächen TF 5 bis TF 7 effektiv ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 64$ dB bis $L_{EK} = 66$ dB und ergibt, so dass v. a. die Teilflächen TF 5 bis TF 7 im Sinne der DIN 18005-1 tags und auch zur Nachtzeit als uneingeschränkt gelten können, da die Richtungsabhängigkeit der Lärmemissionen im Rahmen der Planung gut, z. B. durch geeignete Gebäudestellungen kompensiert werden kann.

Nachstehend sind die festgelegten Emissionskontingente der Teilflächen angegeben:

Fläche	LEK, Tag in dB(A)/m ²	Reduzierung zur Nachtzeit in dB:
Teilflächen (TF) 1 bis 4	60	20
Teilflächen (TF) 5 bis 7	60	11
Teilflächen (TF) 8 bis 11	60	20

Tabelle 1:

Emissionskontingente (LEK), Summenpegel und nächtliche Pegelminderung

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Gemeinde Speinshart auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29 Juni 2021.

Die relevanten Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 2310_0 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH zu entnehmen.

7.2 Verkehrslärm

Maßnahmenrelevante Verkehrslärmeinwirkungen aus der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Autobahn A6 bzw. der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2140 ergeben sich nicht, da die hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete innerhalb des Umgriffes nicht überschritten werden.

Fassung vom 14.12.2022

Ingenieurbüro TROSSMANN

Beraten und Planen GmbH

Barbarastraße 8

92442 Wackersdorf



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

Der Gemeinderat hat am 14.12.2022 die obige Begründung in der Fassung vom 14.12.2022 zum Bebauungsplan „Industriegebiet an der A 6 BA II“ vom 14.12.2022 beschlossen.

Schmidgaden,

GEMEINDE SCHMIDGADEN

Josef Deichl

1. Bürgermeister