

STÄDTEBAU

Helmuth Theil

ARCHITEKTUR

Nürnberger Straße 2

OBJEKTPLANUNG

92353 Postbauer-Heng

Bebauungsplan „Gewerbehof Brunnenricht“



BEGRÜNDUNG

Entwurf 13.11.2023

V2 23.04.2024

V3 07.08.2024

V4 26.09.2024

V5 21.07.2025

Streichungen zu Bauabschnitten 2 und 3
Zufahrt, Erschließung, allgemeine Textpflege
allgemeine Bild- und Textpflege
aktuelle Version

Änderungen
Streichungen
zu ergänzen

blau
rot
grün

BEGRÜNDUNG

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Rechtsverhältnisse	5
1.3 Erfordernis der Planaufstellung	5
1.4 Verfahrensvermerke	6
2. Einordnung in übergeordnete Planungsebenen	6
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	7
3.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	7
3.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	8
3.3 Potentiale des Gewerbehofs	9
3.4 Städtebauliches Konzept	10
4. Planinhalt und Festsetzungen	15
4.1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	17
4.1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB	17
4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	18
4.1.5 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten	18
4.1.6 Nebenanlagen	18
4.1.7 Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten	19
4.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
4.2. Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5. Integrierter Grünordnungsplan	20
bestehend aus	Eingriffsregelung Umweltbericht Zeichnungsteil des Grünordnungsplans in getrennter Anlage
5.1 Freiflächengestaltungsplan	20

	Seite
6. Bodenordnung	20
7. Maßnahmen der Wasserwirtschaft	20
7.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Löschwasser	21 21
8. Umweltschutz	22
8.1 Lärmschutz	22
8.2 Gewässerschutz	22
8.3 Bodenschutz	23
8.4 Luftreinhaltung	23
9. Erschließung und technische Infrastruktur	23
9.1 Abwasserleitung / -reinigung	23
9.2 Trinkwasserversorgung	24
9.3 Gasversorgung	25
9.4 Stromversorgung	25
9.5 Fernmeldeeinrichtung	26
9.6 Straßen und Wege	26
E Einschub: Ergänzende Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Regensburg E 2.1 bis E 2.4	27
9.7 Zusammenfassung	31
10. Gesamtfläche des Bebauungsplanes Flächenbilanz	31
11. Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange	32

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Bei der Planung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Postbauer-Heng gibt es verschiedene Zielrichtungen.

Die Sparte Nahversorgung und Einzelhandel soll bevorzugt im Bereich des bestehenden Gemeindezentrums und im Umfeld der neuen Ansiedlungen von Norma, REWE und Rossmann an der Pyrbaumer Straße stattfinden.

Der Bedarf an Wohnraum soll, soweit möglich, durch Innenverdichtung und durch Lückenschluss in bereits vorhandenen Strukturen gedeckt werden. Neue Wohngebiete am Rand der bestehenden Siedlungsbereiche sind denkbar im Areal Postbauer-Nord und nach Westen bis zum Schloss, sowie als Fortführung der Baugebiete Teichwiesen und Kemnath Habichtweg mit den bereits konzipierten Bauabschnitten 2 bis 4.

Gebiete für Gewerbe und örtliche Handwerksbetriebe sowie Dienstleistung sollen nur dort möglich sein, wo keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft mit einer Wohnnutzung im erweiterten Sinn stattfinden kann.

Im Folgenden soll ausführlicher auf die mögliche Entwicklung des Plangebiets östlich der Bahnlinie und südlich der Bundesstraße 8 eingegangen werden.

Es gab dazu bereits Überlegungen und Vorschläge, die aber letztendlich alle durchweg vom Marktrat abgelehnt wurden:

- keine weiteren Lagerhallen oder Solarfelder
- keine starken Schallemissionen in der Nacht
- keine reine Wohnnutzung

Dagegen möchte der Markt Postbauer-Heng an dieser Stelle eine hochwertige und überwiegend gewerbliche Nutzung ansiedeln, aus der sich zusätzliche Arbeitsplätze und ein gewisses Aufkommen an Gewerbesteuer ergeben sollen.

Dieser Standort ist sehr gut geeignet für ein begrenztes Gewerbegebiet, das wie ein traditioneller Handwerkerhof, verdichtet und kompakt angelegt ist. Kleinere, junge Unternehmen (StartUps) aus Handwerk und Dienstleistung sollen hier einen Marktplatz mit Synergieeffekten finden.

In diesem Bereich besteht offenbar ein langfristiger und nachhaltiger Bedarf. Junge Unternehmer und Handwerker, am Beginn der Selbstständigkeit, suchen kleine und bezahlbare Grundstücke und Gebäude zur Umsetzung ihrer Pläne und Ideen. Natürlich wird auch eine Ansiedlung bestehender oder größerer Betriebe angestrebt.

Der Marktgemeinderat Postbauer-Heng hat in der Sitzung vom 09. Oktober 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ beschlossen.

1.2 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet (Fl. Nr. 417, 418 und 419, Gemarkung Heng) wurde bisher noch kein gültiger Bebauungsplan erstellt.

Es liegt im unbeplanten Außenbereich. Die Hauptfläche wurde seit vielen Jahren gewerblich für die angrenzende Gastronomie (ehemals Trend) als Parkplatz genutzt. Die beiden anderen Teilflächen sind bisher Brachflächen ohne jede Nutzung.

Die Grundstücke liegen nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und es gibt dort und auf den anschließenden Flächen bei erster Betrachtung keine schützenswerte Vegetation oder Tierwelt.

Bei den Oberflächen handelt es sich vorwiegend um Brache und Schotter.

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 20.384 m².

Eigentümer	Flurstück Nr. 417	privat	17.892 m²	87,8 %
	Flurstück Nr. 418	privat	1.087 m²	5,3 %
	Flurstück Nr. 419	Markt Postbauer-Heng	1.405 m²	6,9 %

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Der „Gewerbehof Brunnenricht“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Marktgemeinde Postbauer-Heng und den Eigentümern der Grundstücke mit dem Ziel, die Wirtschaft der Region durch die Neuansiedlung von Unternehmen voranzubringen und aktiv auf die Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Region hinzuwirken.

Die Entwicklung der Idee eines Gewerbegebietes in Form eines Gewerbehofs geht darauf zurück, dass sowohl Postbauer-Heng als auch die umliegenden Gemeinden nicht genügend verfügbare Flächenreserven haben, um kleine bis mittlere Betriebsansiedlungen zu befriedigen.

Die Bedeutung von Gewerbeflächen zur Bewältigung des regionalen Strukturwandels im ländlichen Raum ist elementar. Für die Betriebserweiterung ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen werden jedoch vielseitig bebaubare Flächen für Produktion, Logistik und Dienstleistungen mit der Möglichkeit einer entsprechend bedarfsgerechten Anpassung der Grundstücksgrößen benötigt.

Anlass der Neuaufstellung ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftig nachfrageorientierte Gestaltung der Grundstücksangebote bereitzustellen.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung und attraktiven Lage bietet das kommunale Gewerbegebiet ein enormes Entwicklungspotential zur Steigerung der Wirtschaftskraft in der Region und dient der Sicherung bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze.

1.4 Verfahrensvermerke

_ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)

Der Marktgemeinderat Postbauer-Heng hat in der Sitzung vom 06.11.2023 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

_ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2023 wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom 24.11.2023 bis 11.01.2024 stattgefunden.

_ Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2023 hat in der Zeit vom 24.11.2023 bis 11.01.2024 stattgefunden.

_ Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse (§ 3 (2) BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 26.09.2024 wurde am 14.10.2024 gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

_ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2024 hat in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 stattgefunden.

_ Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Der Marktgemeinderat Postbauer-Heng hat am __.__.2025 den Bebauungsplan „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom __.__.2025 als Satzung beschlossen.

_ Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung (§ 10 (3) BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Einordnung in übergeordnete Planungsebenen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ erfolgt in Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen. Im laufenden Bauleitplanverfahren wird somit sichergestellt, dass die Planung mit landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie Entwicklungszielen der gesamten Gemeinde in Einklang steht.

Dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zufolge ist das Planungsgebiet entsprechend der vorherrschenden Raum- und Siedlungsstruktur als

„Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft und gehört als strukturschwache Region zu den Teilräumen, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Nähe und Erreichbarkeit versorgt sind,
- seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2.2.5)

Des Weiteren soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen (LEP 2.2.6).

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Marktgemeinde Postbauer-Heng vom 01.07.2003 ist der Standort für die Nutzung als Parkplatz vorgesehen, so dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 (1) BauGB entsprochen wird.

Die maßvolle und bedarfsorientierte Entwicklung des interkommunalen Gewerbehofs steht in Einklang mit den Entwicklungszielen des Marktes Postbauer-Heng, die eine Konzentration von Neuansiedlungen am Standort Grünberg bei einer gleichzeitig begrenzten gewerblichen Entwicklung und Bestandssicherung auf den ausgewiesenen innerörtlichen, gemischten Bauflächen vorsehen.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

3.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er besteht aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil.

Weiterhin ist nach § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt, in der

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes und
- die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht dargelegt sind.

Der Grünordnungsplan ist als Bestandteil beim Bebauungsplan „Gewerbehof Brunnenricht“ in die Planung integriert.

3.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

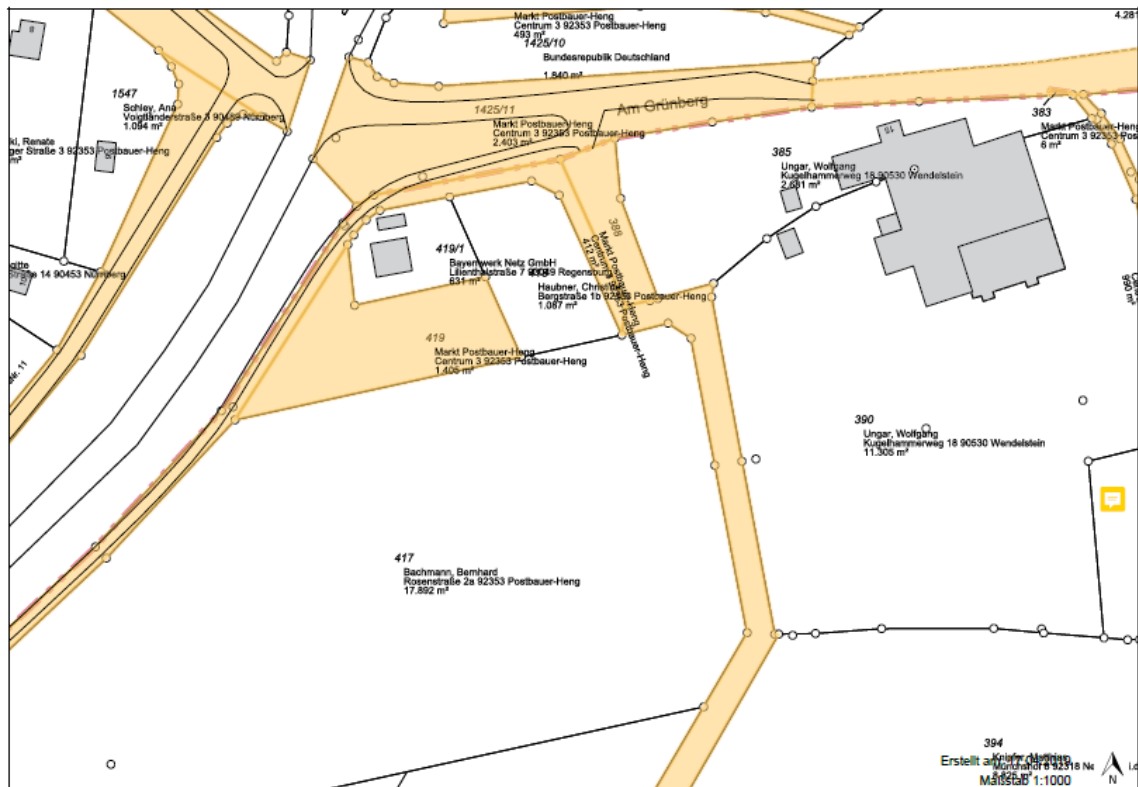
Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbehof Brunnenricht“ wird umgrenzt und erstreckt sich über die Grundstücke:

- im Nordwesten durch den Rad- und Fußweg,
- im Norden durch die Druckerhöhungsstation Bayernwerk, Flurstück Nr. 419/1
- im Osten durch den Flurweg, Flurstück Nr. 388
- im Süden durch den Solarpark, Flurstück Nr. 416

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes (Geltungsbereich) erstreckt sich von Norden nach Süden über eine Länge von ca. 120 m, und in Ost-West-Richtung etwa 260 m. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 24.000 m²,

Das Gelände fällt von Nordosten mit einer Höhenlage von ca. 486 m ü. N.N. nach Südwesten auf 471 m ü. N.N. ab. Die Höhendifferenz beträgt bis zu 15 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Postbauer.

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| · Flurstück Nr. 1425/11 | (Teilfläche), Straße „Am Grünberg“ |
| · Flurstück Nr. 388 | (Teilfläche), Wirtschaftsweg |
| · Flurstück | (Teilfläche), Radweg |
| · Flurstück Nr. 419/1 | Bayernwerk, Gas Druckerhöhungsstation |
| · Flurstück | (westlich 388, nördlich 318) |
| · Flurstück Nr. 417 | privat |
| · Flurstück Nr. 419 | privat |
| · Flurstück Nr. 418 | Markt Postbauer-Heng |



Bei den geplanten Gewerbeflächen handelt es sich um derzeit nicht genutzte Flächen. Es sind Brachflächen und die Schotterfläche des ehemaligen Parkplatzes.

Die zukünftig zu entwickelnden Grundstücksflächen befinden sich inzwischen im Eigentum eines Projektentwicklers, der CV Energiebau & Services KG in Burggen.

3.3 Potentiale des Gewerbehofs

Für den Ort und die ländlich strukturierte Region in peripherer Lage des Landkreises Neumarkt i. d. OPf. besteht mit der vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht“ die Chance, den spezifischen Wert dieses zeitgerechten, ländlichen Raumes aus

- dörflich-siedlungsstruktureller
- landschaftsgestalterischer und
- agrarökologischer Sicht

weiter auszubauen und neue Arbeitsplätze zu schaffen bzw. bestehende zu sichern.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von baurechtskonformen Gewerbeflächen, um den ländlichen und eher strukturschwachen Raum in seiner Wirtschaftskraft nachhaltig zu stärken.

Der Standort „Brunnenricht“ verbindet eine hervorragende Verkehrslage mit einem attraktiven Lebensraum, innovativen wirtschaftlichen Umfeld und der internationalen Bekanntheit der Stadt Nürnberg.

Der Mix aus klassischen und zeitgemäßen Standortfaktoren bietet dabei ein hohes Entwicklungspotential für den Gewerbehof Brunnenricht und das Umland.

Es liegt in der Nähe der Einmündung der Staatsstraße St 2402 in die Bundesstraße 8 mit guter Anbindung an die Autobahnen BAB 3, die BAB 6 und die BAB 9 über das Autobahndreieck Altdorf.

Damit zeichnet sich der Gewerbestandort insbesondere durch die verkehrsgünstige Anbindung an das internationale Fernstraßennetz und die zentrale Lage in Süddeutschland aus.

Das Planungsgebiet kann über die vorhandene leistungsfähige Verkehrs-Infrastruktur die neu entstehende Verkehrsbelastung aufnehmen und bewirkt keine erheblichen zusätzlichen Immissionen für Anwohner und Umwelt.

Die Inanspruchnahme des Gebietes bezieht sich auf eine derzeit überhaupt nicht bewirtschaftete Fläche. Ein kleinerer Teil ist Brachfläche, ein weiterer Bereich ist ein Trainingsplatz für Hundehalter und die Hauptfläche war der Parkplatz einer ehemaligen Diskothek mit unbefestigten, geschotterten Stellflächen und Fahrgassen.

Im Westen wird das Gebiet von einer 110 KV-Leitung der Bahn tangiert, im Norden verläuft die Staatsstraße 2402 und parallel dazu ein Fuß- und Radweg, im Osten liegt die ehemalige Diskothek, jetzt genutzt als Event-Location und der Bereich im Süden wird durch ein größeres Solarfeld belegt.

Darüber hinaus bietet die Metropolregion Nürnberg im Wettbewerb der Regionen die Vorzüge eines intakten und attraktiven Lebensraumes ohne die Belastungen der industriellen Ballungsgebiete.

Folgende Aspekte begünstigen die Lebens- und Arbeitsqualität von potentiellen Unternehmern, Handwerksbetrieben, Mitarbeitern und Kunden:

- Sichere und konjunkturstabile Wirtschaftsstrukturen
- Dynamisches Umfeld von kleinen und mittelständischen Betrieben
- Familienfreundliche Lebensqualität durch hohe Standards bei der Umwelt, der Kinderbetreuung und den Schulen
- Komplette und funktionierende Infrastruktur bei der Versorgung, der Vorsorge, Handel und Dienstleistung
- Naturnahes Wohnen und vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Ein hohes Potential bietet in diesem Zusammenhang der interkommunale Zusammenschluss, der zur gemeinsamen Bewältigung des Strukturwandels im ländlichen Raum beiträgt.

Oft stellt sich die Planung, Erschließung, Vermarktung und Bewirtschaftung von Gewerbeflächen für einzelne Kommunen als problematisch dar. Hier eröffnet die partnerschaftliche Zusammenarbeit neue Entwicklungsmöglichkeiten und gilt als erfolgsversprechende Defensiv- und Offensivstrategie.

So kann im Sinne einer Defensivstrategie dem staatspolitischen Ziel der „Reduzierung einer Flächeninanspruchnahme“ mit der abgestimmten und zentrierten Entwicklung von Gewerbeflächen Einhalt geboten werden.

Durch die Bündelung der Ressourcen und Aufgaben ergeben sich außerdem Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen. Im Sinne einer Offensivstrategie wird die Zusammenarbeit der Kommunen untereinander und das gemeinsame Auftreten im Wettbewerb der Regionen nach außen gefestigt.

Ein wichtiger Aspekt bei der Gewerbeflächenentwicklung ist insbesondere die Ausschaltung von zwischengemeindlichen Konkurrenzen, die vielerorts nach wie vor die Handlungsfähigkeit einzelner Kommunen stark einschränkt.

Zusammengefasst liegen die Potentiale des interkommunalen Gewerbegebietes darin, dass kommunale Flächenengpässe überwunden, Synergieeffekte erzielt, Ressourcen aktiviert und die Region wirtschaftlich stabilisiert werden kann.

3.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Gewerbehofs Brunnenricht zielt auf die Vereinbarkeit eines modernen Wirtschaftsstandortes mit der Bewahrung des kulturellen und landschaftlichen Erbes der Region ab.

Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung ist es von besonderer Bedeutung, den Charakter und die Struktur der ländlichen Städte und Gemeinden nicht zu verformen oder umzudeuten. So bleibt mit der Wahl des Standortes zwischen dem bestehenden Ortsrand und der vorhandenen Bundesstraße B8 der Ortsteil Postbauer in seiner ursprünglichen Gestalt und Struktur erhalten.

Dabei setzt man die Potentiale eines interkommunalen Gewerbehofs in einem neuen, flexiblen und adäquaten Gebiet um, das sich stark auf die Region und die

Landschaft konzentriert. Dadurch wird auch gewährleistet, dass die Umsetzung in einem ausreichenden Abstand zu Wohnbebauung erfolgt.

Das Baugebiet steigt über die gesamte Breite von Südwesten nach Nordosten um insgesamt bis zu 15 m an. Dabei ist der westliche Bereich mit ca. 4 % etwas flacher, der östliche Teil mit ca. 7 % Gefälle etwas steiler geneigt.

Wie in den Geländeschnitten erkennbar, wird durch die terrassierte Anordnung der Parzellen auf das vorhandene Gefälle eingegangen. Die Abgrabungen und Auffüllungen werden so angeordnet, dass die Massen weitgehend ausgeglichen sind und dadurch möglichst wenig Material abtransportiert werden muss. Die Bereiche der Parzellen, südlich und nördlich der Verkehrsfläche, werden in Stufen mit einem Höhenversatz von jeweils 2,00 m und im Abstand von ca. 30 m terrassiert. Die Verkehrsflächen, Straße – Stellplätze - Grünfläche und Fußweg, steigen dagegen, dem natürlichen Gelände folgend, kontinuierlich an.

Die Anordnung der Baukörper

Die Baukörper sind, wo es möglich ist, ohne Zwischenräume und Abstandsflächen direkt aneinander gereiht wie Reihenhäuser, um Flächen und Kosten zu sparen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke im zentralen Bereich erfolgt über eine als Ring angelegte Straße.

Dadurch wird die ansonsten erforderliche Wendemöglichkeit für LKW mit Anhänger in Form einer Wendeschleife mit einem Durchmesser von mehr als 28 m vermieden. Der Innenbereich dieser Ringstraße wird als Gemeinschaftsfläche gestaltet und genutzt. Hier sind zusätzliche Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter angeordnet. Zentrales Element ist eine intensiv und naturnah gestaltete Grünanlage.

Hier befinden sich auch verschiedene Komponenten der PV-Nutzung: Der Einspeisepunkt in das öffentliche Stromnetz, der lokale Stromspeicher und eine kleine „Ladelounge“ zum Aufenthalt während des E-Auto geladen wird.

Daraus ergeben sich

- ein attraktiver zentraler Hofbereich zur positiven Darstellung nach innen und außen
- die Zusammenarbeit der Firmen bei gemeinsamer Nutzung und Synergien z. B.

bei Fahrzeugen und Geräten
bei Tätigkeiten im Büro
bei direkter Zusammenarbeit

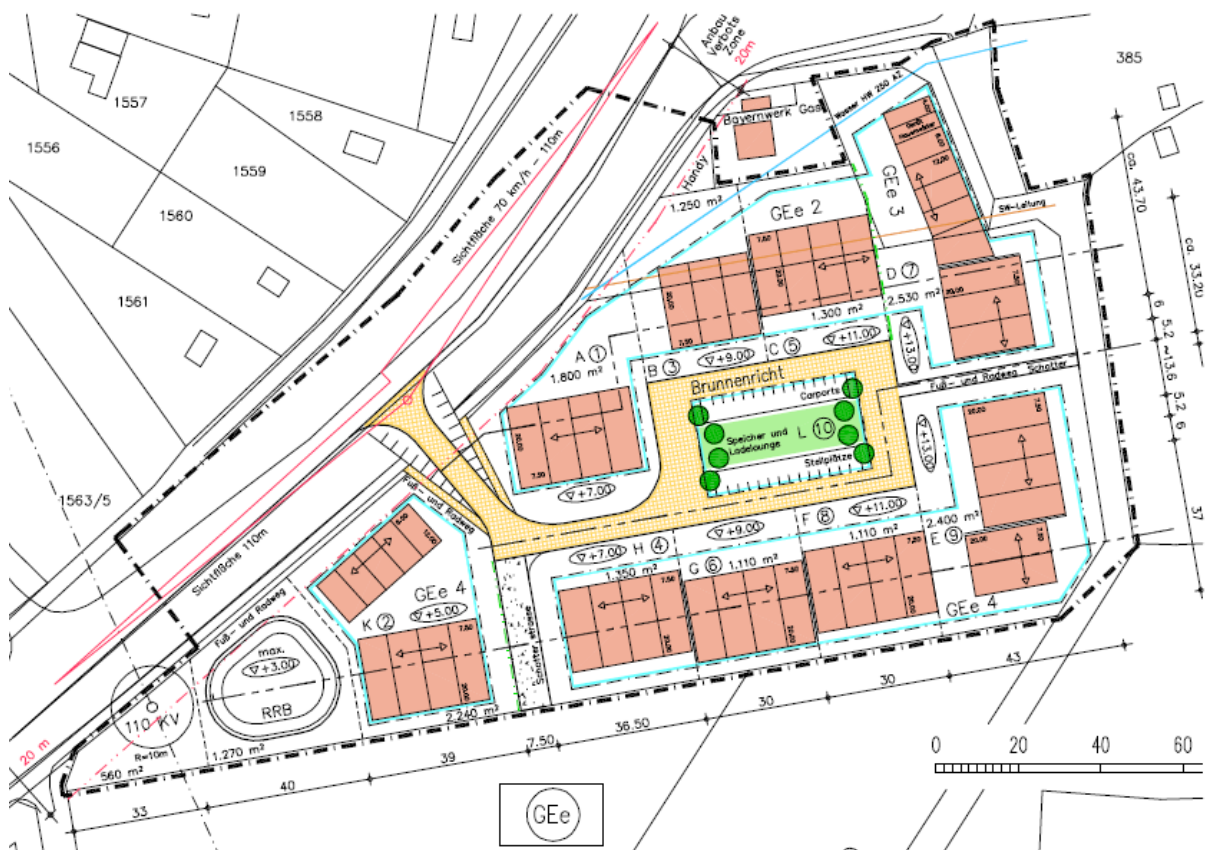
Gabelstapler, Rasentraktor, Schneeräumer
Telefon, Schreibarbeiten, Auftragsdienst
ein Bauteil, gefertigt von Metallbauer und Schreiner

Das Energiekonzept

Es ist vorstellbar und möglich, hier ein lokales Nahwärme- und eventuell auch ein "Nahkältenetz" aufzubauen, wenn genügend Bedarf besteht.
Stichworte: Prozesswärme / -kälte, die nicht nur saisonal genutzt wird
Kühlung von Produkten, Gussteilen, Maschinen usw.

An zentraler Stelle ist eine Fläche für die gemeinsam genutzte Energieversorgung aus den Sparten: Strom, - Bezug und Einspeisung / Wärme / Kälte vorgesehen.
Daraus ergeben sich die folgenden Möglichkeiten:

- Gemeinsamer Betrieb einer Schalt- und Speicherzentrale für die Stromversorgung. Hier wird der aus Photovoltaik erzeugte Strom bevorzugt nach internem Bedarf verteilt und gepuffert. Eventuell anfallende Überschüsse werden ins Netz eingespeist.



Der vorliegende Bebauungsplan für den „Gewerbehof Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“ bezieht sich auf einen Bauabschnitt mit einer Gesamtfläche der Grundstücke von 20.384 m².

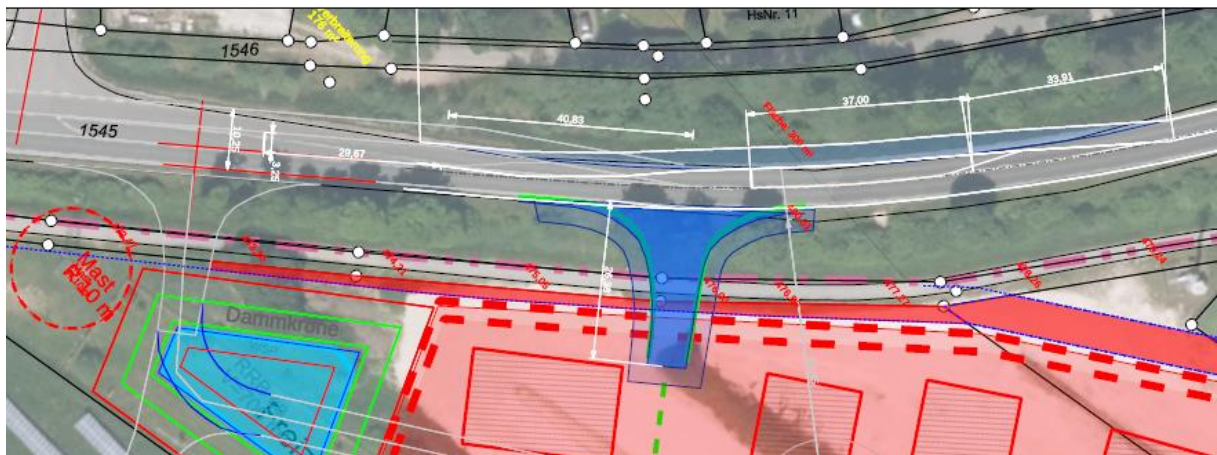
Das städtebauliche Konzept des „Gewerbehofs Brunnenricht“ orientiert sich an folgenden Punkten:

· Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt unabhängig von den bereits vorhandenen Ortsausfahrten und Ortsumfahrungen.

In Absprache und in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg und der Regierung der Oberpfalz erfolgt die Zufahrt zum Gewerbegebiet über einen neu zu errichtenden Anschluss an die Staatsstraße St 2402 und über diese weiter in die Bundesstraße 8.

Die neue Zufahrt und die zugehörige Abbiegespur wurden dabei auf die geplante Struktur der einzelnen Firmen und die kleinteilige Aufteilung abgestimmt.



Bei der Art der Fahrzeuge handelt es sich branchenüblich meistens um kleinere Lieferwagen und um PKWs von Mitarbeitern und Kunden. Anlieferungen mit Sattelzugmaschinen oder LKW mit Anhängern sind eher selten zu erwarten.

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „Brunnenricht“ mit einer, auch für Lastzüge ausreichend dimensionierten Ausformung als Ringstraße. Der vorhandene Fuß- und Radweg entlang der St 2402 wird im Osten durch das Baugebiet geführt. Er wird genutzt von Mitarbeitern, Kunden und Spaziergängern in Richtung Grünberg.

Die individuelle Erschließung mit Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Grundstücken erfolgt in Abstimmung und bedarfsgerecht mit dem Ziel, hier möglichst wenig Flächen in Anspruch zu nehmen und die Bodenversiegelung zu minimieren.

· **Flexible Anpassung der Grundstücksflächen**

Dieser verbindliche Bauleitplan für den Bauabschnitt definiert ein Gerüst, das zeitlos und flexibel genug ist, um der Vielschichtigkeit der potentiellen gewerblichen Nutzungsformen aus Handel, Handwerk und Dienstleistung gerecht zu werden.

Die Planinhalte umfassen deshalb insbesondere die investorenbezogene Parzellierung der Grundstücke, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Gewerbegebiet wird in vier Bereiche oder Baufelder unterteilt, auf denen im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine individuelle Anpassung an Betriebserfordernisse und hohe Gestaltungsfreiheit für Investoren gewährleistet wird. Damit sollen die Entwicklungspotentiale des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange maximal ausgeschöpft werden. Der Bebauungsplan stellt also eine weitgehend flexible Empfehlung zur Parzellierung des Gewerbegebietes in Grundstücke mit unterschiedlichen Größenordnungen dar.

· **Grünordnungs- und Freiflächengestaltung**

Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Grünstruktur, die speziell auf die Vorgaben des Umfeldes eingeht und dafür sorgt, dass sich der Gewerbehof sowohl in naturschutzfachlicher als auch ästhetischer Hinsicht in die vorhandene Eigenart der umgebenden Natur- bzw. Kulturlandschaft einfügt.

Mit der Grün- bzw. Freiflächengestaltung soll der Charakter der Landmarke unterstützt und der Übergang zum Landschaftsraum definiert werden. So sind die Bauflächen von großflächig angelegten Eingrünungen eingegrenzt.

Eine Trennung zwischen Gewerbe und Wohngebiet wird durch die vorgegebenen Verkehrswege, in Form der Straße und der Bahntrasse, gewährleistet.

Festgelegte öffentliche und private Ausgleichsmaßnahmen über Grünflächen und Regenrückhaltung dienen einer Verbesserung des Kleinklimas und Verringerung der Umweltbelastung.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Rechtsgrundlagen bilden die Basis zum Bebauungsplan „Gewerbepark Brunnenricht mit integriertem Grünordnungsplan“:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzeichenverordnung 1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung entsprechend § 9 (1) 1 BauGB und BauNVO:

Entsprechend der „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ (Baunutzungsverordnung – BauNVO) sind in **Gewerbegebieten GE** nach § 8 grundsätzlich die folgenden Nutzungen möglich. Dies gilt jedoch nur, wenn keine weiteren Festlegungen oder Einschränkungen getroffen werden.

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Abweichend davon werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht“ die folgenden Festlegungen und Einschränkungen getroffen:

Es handelt sich um ein **eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die folgenden Nutzungen werden ausgeschlossen:

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEe 2 und 4 sind Außenlagerplätze, Anlagen der Entsorgung, Betriebe des Transportgewerbes, Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen (außer E-Tankstellen) und Vergnügungsstätten unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) unzulässig.

Die Abgrenzung des GEe 1 und GEe 3 von den Flächen des GEe 2 und GEe 4 erfolgt durch die Verkehrsflächen und die eingetragenen Linien entsprechend Legende.

Der zulässige, **flächenbezogen divergierende Schallleistungspegel** bedingt eine weitere Unterteilung bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 8.1).

· Auf den Flächen **GEe 1** und **GEe 2**

sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von nachts 50 dB (A)/m² nicht überschreiten.

· Auf den Flächen **GEe 3** und **GEe 4**

ist nachts ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB (A)/m² zulässig.

· Die Fläche **L 10** im zentralen Bereich der Ringstraße

ist für die Transformator- und Einspeisestation des Bayernwerks und mittelfristig auch für einen Stromspeicher mit Ladelounge vorgesehen. Hier gelten keine der o.g. Beschränkungen der Schallleistungspegel.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

entsprechend **§ 9 (1) 1 BauGB** und **§ 16-21a BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 (1) BauGB, § 16-21 BauNVO durch die GRZ (Grundflächenzahl), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

- Grundflächenzahl – GRZ

Für die Nutzung im gesamten Gewerbegebiet wird als Obergrenze eine von **GRZ 0,6** festgesetzt. (nach BauNVO wären max. 0,8 möglich)
Die Maximalwerte der Verordnung werden bewusst nicht ausgeschöpft, um eine ausgewogene und verträgliche Ausnutzung der Entwicklungspotentiale bei der Ansiedlung neuer Unternehmen und Betriebe zu gewährleisten.

- Höhe der baulichen Anlagen

Die einheitlich festgelegte Wandhöhe begrenzt in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung den äußeren Rahmen der Gebäude bzgl. ihrer Höhenentwicklung. Gemessen wird zwischen der vorhandenen mittleren Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand- und Dachfläche an der Traufe bzw. der Oberkante Attika.

Bauliche Anlagen sind im gesamten Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Wandhöhe an der Traufe von 6,00 m oder einer Attikahöhe von 7,00 m zulässig. Die Firsthöhe von Pult- und Satteldächer wird auf höchstens 11,00 m begrenzt.

Die maximale Höhe von 7,00 m gilt auch für technische Anlagen oder Vorrichtungen wie Kräne, Kranschienen oder Behälter. Ausgenommen sind Baukräne während der Bauzeit der Gebäude.

4.1.3 Bauweise

entsprechend **§ 9 (1) 2 BauGB** und **§ 22 BauNVO**

Im Bebauungsplan wird für die Flächen GEe 1 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine **offene Bauweise** definiert.

Im Bebauungsplan wird für die Flächen des GEe 2 bis GEe 4 gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise** definiert.
Für diese Flächen wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
An den seitlichen Parzellengrenzen darf an die Grenze herangebaut werden.

Das Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen entfällt bei Gebäuden, die jeweils am Ende der Kettenbebauung errichtet werden an der Außenseite. Hier gelten die eingetragenen Baugrenzen.

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst flächensparenden und zugleich homogenen, markanten Bebauung Rechnung getragen werden.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

entsprechend **§ 9 (1) 2 BauGB** und **§ 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23, Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen (BauNVO § 23, Abs. 3) schließen die Baufläche zur freien Landschaft hin ab und ermöglichen mit den Festsetzungen im Grünordnungsplan einen gestalteten Übergang zum Freiraum.

An der Rückseite der einzelnen Gewerbeparzellen ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Zur Erschließungsstraße ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

Die bebaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Baufenstern (Baugrenze) und den nach BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen. Die Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Bauteilen (i. S. v. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO) zulässig, soweit ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie in die Hauptgebäude zu integrieren.

Der Markt Postbauer-Heng setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Der Einsatz erneuerbarer Energien, die Nutzung von Photovoltaik und der Einbau solarer Brauchwassererwärmungsanlagen werden angeregt. Die Standorte sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei wählbar.

4.1.5 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen, Zufahrten

entsprechend **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind vorgeschlagen. Diese sind im betrieblich erforderlichen Maß, nach Möglichkeit mit jeweils einer Zu- und Ausfahrt, im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Die Erschließung ist somit bedarfsgerecht, mit dem Ziel, möglichst wenig Fläche in Anspruch zu nehmen und die Flächenversiegelung gering zu halten.

4.1.6 Nebenanlagen

entsprechend **§ 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der definierten, überbaubaren Grundstücksfläche nicht erlaubt.

4.1.7 Flächen für Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten

entsprechend **§ 9 (1) 4 und 20 BauGB**

Die Anlage von Stellplätzen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind jedoch die zur Gebietseingrünung ausgewiesenen Bereiche. Die Zufahrt muss ausschließlich über das Grundstück erfolgen. Garagenbauten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

entsprechend **§ 9 (1) 11 BauGB**

Die dargestellten **Sichtdreiecke** (bei der Einmündung in die St 2402) sind von Sichtbehinderungen, Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit Höhe von mehr als 0,80 m (über den anliegenden Fahrbahnen) freizuhalten. Der bisherige Flurweg als Wirtschaftsweg darf von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Fahrrädern und Fußgängern genutzt werden.

Die Verbindung der Straße „Gewerbegebiet Ost“ ist getrennt von der Erschließungsstraße des Gewerbehofs als eigenständiger Fuß- und Radweg ausgebildet. Die o. g. Verbote gelten entsprechend. Dieser Weg sollte für Kraftfahrzeugverkehr gesperrt werden (landwirtschaftlicher Verkehr frei).

4.2. Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen *(kann entfallen)*

entsprechend **§ 9 Abs. 4 BauGB**

Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als einfache Metallgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe auszuführen. Maschendrahtzäune an der Straßenseite dürfen nur mit einer Hinterpflanzung durch Hecken errichtet werden.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig. Einflechtungen aus Kunststoff sind unzulässig. Zaunhöhe max. 1,80 m. Eine Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken ist ungeachtet der Beschränkung der Zaunhöhen möglich (Höhe bis 2,0 m, Abstand 0,5 m nach AG BGB).

5. Integrierter Grünordnungsplan

Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 34 Abs. 4 BauGB

Verfasserin:

Maria Bossle, Landschaftsarchitektur
Am Buchberg 12, 92331 Parsberg

Anlage, bestehend aus:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur SaP
 - Zeichnungsteil des Grünordnungsplans
-

5.1 Freiflächengestaltungsplan

Zu Bauanträgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Einbindung in die Umgebung, sowie die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und des Arbeitsumfeldes regelt. Er ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln. Dieser Freiflächengestaltungsplan ist ein Teil der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung und seine tatsächliche Umsetzung ist verpflichtend. Die zu gestaltenden Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

6. Bodenordnung

Der Vollzug der Bodenordnung ist bereits im Wege der vorangegangenen Flurbereinigung durch die Gemeinde vorgenommen.

7. Maßnahmen der Wasserwirtschaft

Da bei der Überplanung der bisher unbefestigten Grundstücke durch eine Bebauung Flächenversiegelung entsteht und damit das ökologische Gleichgewicht im Bereich des Wasserhaushalts verändert wird, sind Maßnahmen zu treffen, die das ökologische System und den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigen.

7.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

entsprechend § 9 (1) 14 BauGB

Die anfallende Regenwassermenge wird im kompletten Geltungsbereich gesammelt und dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Verkehrsflächen

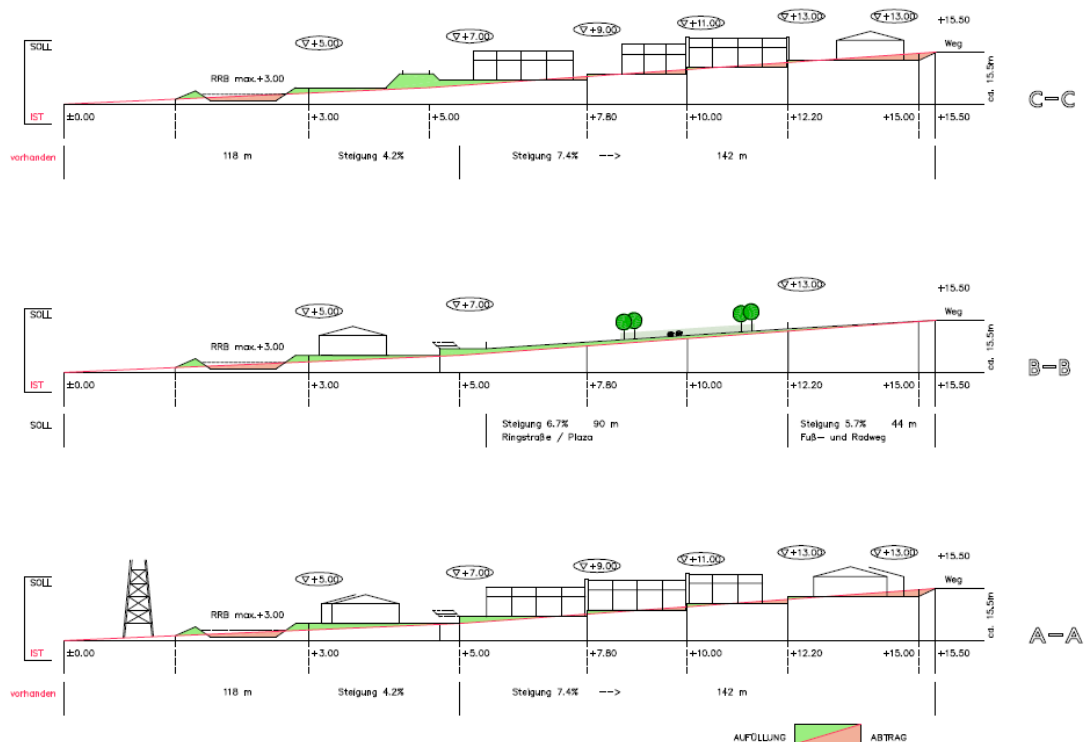
Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen sowie der bebauten Flächen soll über ein Regenrückhaltebecken mit einer Kapazität entsprechend der Planung für den Tiefbau im südwestlichen Grundstücksbereich gesammelt werden.

Die Aufstauhöhe beträgt ca. 1,50 m.

Anschließend wird das Wasser dem Vorfluter zugeführt.

Es ist unzulässig, Regenwasser in das Straßengrundstück der Straße „Brunnenricht“ einzuleiten.

Geländeschnitte



Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge von **XXX m³** wird _____ bereitgestellt.
Ausgehend von einem Löschwasserbedarf von **XXXX Liter/min. für 2 Stunden.**

Festlegung durch Kreisbrandrat

8. Umweltschutz

Der Schutz der Umwelt hat in der Bauleitplanung eine erhöhte Priorität erhalten. Die Verknappung der natürlichen Ressourcen bzw. deren Qualitätsverlust haben dazu geführt, dass Boden, Wasser und Luft hinsichtlich ihrer Bedeutung und Verfügbarkeit neu bewertet werden müssen.

Nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Menschen, Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. So verpflichtet das Baugesetzbuch die Kommunen in § 1 (5) dazu, mit Hilfe der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Sollte bei Erdarbeiten auf Ablagerungen gestoßen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu benachrichtigen.

8.1 Lärmschutz

Die für den Bebauungsplan verbindliche Lärmschutzgrenze orientiert sich an den Vorgaben der TA-Lärm. Der flächenbezogene Schallschutzpegel je m² Gewerbegebiet ist ggf. mittels Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Baugebiet nach	tagsüber	nachts
Bezeichnung der Baufläche		
GEe 1 und GEe 2	60 dB (A)	50 dB (A)
GEe 3 und GEe 4	60 dB (A)	60 dB (A)

Der zulässige, **flächenbezogen divergierende Schallleistungspegel** bedingt eine Unterteilung bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den ausgewiesenen Gewerbeflächen:

- Auf den Flächen GEe 1 und GEe 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von nachts 50 dB (A)/m² nicht überschreiten.

- Auf den Flächen GEe 3 und GEe 4 ist nachts ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB (A)/m² zulässig.

Auf die Ansiedlung von lärmarmen Betrieben soll hingewirkt werden.
Die Nacht- und Feiertagsruhe der Bevölkerung ist zu beachten.
Emissionen bzw. Immissionen sind zu vermeiden.

8.2 Gewässerschutz

Gewässer sind lt. § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohle der Allgemeinheit und in Einklang mit ihm, auch dem Nutzen einzelner dienen und jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

Das Entwässerungs-konzept zum Bebauungsplan sieht vor, das Regenwasser wie in Punkt 7.1 beschrieben zu sammeln. Das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet wird, wie unter Punkt 11.1 beschrieben, behandelt.

8.3 Bodenschutz

Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist mit § 1 (5) 3 BauGB aufgenommen und richtet sich an die gemeindliche Bauleitplanung. Ziel des Gesetzes ist die Anweisung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zusätzlich hat jedoch die Gemeinde die Verpflichtung ihre eigene planerische Verantwortung zu erfüllen.

Die unvermeidlich hohen Mengen an Erdaushub sind umweltgerecht und sinnvoll zu verwenden, wobei humoser Mutterboden nicht vergraben, sondern nutzbringend für Pflanzenwuchs eingebracht werden soll.

Wie in den Geländeschnitten erkennbar, wird durch die terrassierte Anordnung der Parzellen auf das vorhandene Gefälle eingegangen. Die Abgrabungen und Auffüllungen werden so angeordnet, dass die Massen weitgehend ausgeglichen sind und möglichst wenig Material abtransportiert werden muss.

Maßnahmen zur Verfestigung des Baugrunds, wie das Einfräsen von Bindemitteln (Kalk / Zement) sind erlaubt und möglich.

8.4 Luftreinhaltung

Die Bauleitplanung schafft die planerischen Voraussetzungen für die generellen Nutzungsmöglichkeiten. Sie ersetzt nicht die Einzelgenehmigung nach der Bayerischen Bauordnung oder dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Inwieweit die Ansiedlung eines emittierenden Betriebs möglich ist, kann deshalb nur im Einzelfall auf der Grundlage der entstehenden Immissionen entschieden werden.

Vorhandene Lärmbelästigungen sowie evtl. Emissionen durch die angrenzende Bundesstraße B 8 sind zu dulden und berechtigen keinerlei Ansprüche.

Die praxisübliche Gülledüngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und deren eventuell sporadische Geruchs-Emission sind zu dulden.

9. Erschließung und technische Infrastruktur

9.1 Abwasserleitung/ -reinigung

Die Entwässerung des Baugebietes soll im qualifizierten Trennsystem erfolgen, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in separaten Systemen getrennt abgeleitet. Die Festsetzung bestimmt, dass ein Regenrückhaltebecken, bemessen nach der versiegelten und zu entwässernden Fläche, anzulegen ist.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Baugrundstück und im Bereich der Verkehrsflächen über einen Regenwasserkanal.

Die so kontrolliert abgeleiteten Regenabwässer werden über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter geleitet.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Straßengrundstück der St 2402 nicht zugeführt werden.

Das Schmutzwasser wird mittels eines separaten Kanalnetzes gesammelt und der vorhandenen Kläranlage zugeführt werden. Die zusätzliche Belastung der Anlage muss im Einzelfall geprüft werden. Auf die Ansiedlung von wenig abwasserintensiven Betrieben soll hingewirkt werden.

9.2 Trinkwasserversorgung

Die Hauptversorgungsleitung der kommunalen Wasserversorgung tangiert das zukünftige Baugebiet im Norden.

Aussagen zum künftigen Wasserbedarf im Gewerbegebiet Brunnenricht können im Vorfeld noch nicht getroffen werden. Nach Vorlage entsprechender Daten ist der weitere Verfahrensgang mit dem Versorgungsunternehmen abzuklären.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde.

Für das Leitungsnetz ist eine hydraulische Bemessung auszuarbeiten.

Die Wasserversorgungsleitungen werden in der öffentlichen Verkehrsfläche laufen.

Die Anlagen der Wasserversorgung sind durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, davon je 3 m links und rechts der Leitungsachse. Die Steuerkabel sind in einer Tiefe von ca. 0,6 – 1,00 m verlegt.

In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden könnten (z. B. Erstellen von Bauwerken, Erdauf- oder Abtrag, Ablagerung von Aushub, Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Pflanzen, Anlegen von Teichen usw.).

Die Zugänglichkeit für Bau, Betrieb und Unterhalt ist stets zu gewährleisten.

Die bestehenden Schächte und Anlagenteile müssen aus betrieblichen Gründen zugänglich bleiben. Neue Zufahrten und Wege sind entsprechend zu planen.

Massive Mauern usw., im sechs Meter breiten Schutzstreifenbereich, sind nicht zulässig. Wege oder Plätze im Bereich des Schutzstreifens sind zulässig.

Flächenbefestigungen dürfen die Zugänglichkeit nicht beeinträchtigen, somit sind Betonflächen oder Platten aus Beton unzulässig. Vorzugsweise ist ein Pflasterbelag zu verwenden. Bei jeglichen Arbeiten im Bereich der Fernwasserleitung bzw. Schutzzone ist das Merkblatt zur Beachtung bei Berührung von Wasserversorgungsanlagen bindend.

Im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße sind Veränderungen, d. h. Schutzmaßnahmen betreffend der Wasserhauptleitung zu treffen, um die Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen für Instandhaltung und Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Die Abstimmung mit der Gemeinde ist erforderlich.

Die Umlegung der Wasserleitung wird nur im Bedarfsfall vorgenommen d. h. je nach Nutzungskonzept zukünftiger Investoren.

9.3 Gasversorgung

Im nördlichen Randbereich Nähe Fuß- und Radweg verläuft eine Erdgas-Hauptleitung der Bayernwerk AG. Zur Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist eine entsprechende Zuleitung erforderlich. Die Modalitäten sind zu gegebenem Zeitpunkt mit der Bayernwerk AG abzuklären. Innerhalb des Baugebietes können die Gasversorgungsleitungen in öffentlichen Flächen untergebracht werden.

Die Schutzbestimmungen des Versorgungsunternehmens sind zu wahren und die Sicherheitsabstände einzuhalten. Insbesondere wird auf dem vorhandenen Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (nach dem DVGW Arbeitsblatt G 463) verwiesen. Dieser beträgt 2,0 m beiderseits der Rohrachse.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzungen mit Bäumen, tiefwurzelnenden Büschen o. ä. freizuhalten. Arbeiten im Erdbereich innerhalb des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen bedürfen der Zustimmung des EVUs.

Die Trasse der Leitung muss jederzeit und ungehindert ohne besondere Genehmigung – auch für schwere Baufahrzeuge – zugänglich sein. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Gashochdruckleitung stets gewährleistet ist. Insbesondere wird auf die Baustelleneinrichtung und Materiallagerungen verwiesen.

9.4 Stromversorgung

Westlich des Baugebiets verläuft eine 110-KV-Freileitung der Deutschen Bahn AG. Entsprechende Planungen sind mit dem Versorger FÜW abzuklären. Innerhalb des Baugebiets werden alle Leitungen in öffentlichen Flächen als Erdkabel untergebracht. Kabelschutzbestimmungen des Versorgungsunternehmens sind zu wahren.

Die Schutzzone der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden 110-KV-Freileitung beträgt jeweils XX m links und rechts der Leitungsachse.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Schutzzonen sind sowohl die Bestimmungen DIN VDE 0210, als auch der 26. BimSchV einzuhalten.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone bedarf der Prüfung und Zustimmung des Energieversorgungsunternehmens. Für Geländeänderungen im Schutzzonenbereich der 110-KV-Freileitung gilt derselbe Sachverhalt.

An geeigneter Stelle, z. B. innerhalb der Ringstraße, soll eine Fläche für die Energieversorgung aus den verschiedenen Sparten vorgesehen werden.

- Anzustreben ist die Nutzung des erzeugten PV-Stroms mit einer Schalt- und Speicherezentrale sowie die Einspeisung von Überschüssen ins Netz.

9.5 Fernmeldeeinrichtung

Entsprechend dem Bedarf wird das Baugebiet von der Deutschen Telekom fernmeldetechnisch erschlossen. Die Kabel werden in öffentlichen Flächen verlegt. Bei Ausführung als Erdkabel ist die Verlegung im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten in einer gemeinsamen Trasse zu bevorzugen. Die von der Telekom geforderten Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

9.6 Straßen und Wege

Bei der Planung der Straßen und Wege ist die Trennung der Verkehrsarten als Entwurfsgrundsatz zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass Fahrbahnen baulich und optisch deutlich von Gehwegen oder Parkstreifen abgesetzt werden müssen.

Die bauliche Gestaltung der Straßen und Wege orientiert sich an der EAE 85/95 (EAE – Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen). Die Bemessung des Straßenquerschnitts ergibt sich aus dem wahrscheinlichen Begegnungsfall, der max. Verkehrsstärke (in den Spitzenzeiten) und der angestrebten Geschwindigkeit.



Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Staatsstraße 2402 erfolgt durch einen, mit dem Straßenbauamt Neumarkt und der Regierung der Oberpfalz abgestimmten Knotenpunkt gemäß RAS-K1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, plangleiche Knotenpunkte).

Die erfolgten Vereinbarungen werden in den Zeichnungsteil übernommen. Außer den im Bebauungsplan eingetragenen Erschließungsstraßen dürfen keine neuen Erschließungsstraßen bzw. Zufahrten zur Staatsstraße ST 2402 angelegt werden, dies gilt auch für Baustellenzufahrten.

Über den Bau der Erschließungsstraße ist eine Vereinbarung zwischen dem Staatl. Bauamt Regensburg und der Marktgemeinde Postbauer-Heng als Baulastträger zu schließen. Darin wird die technische Ausführung sowie die Kostentragung geregelt.

Beginn der Ergänzung vom 31.03.2025

Das Staatliche Bauamt Regensburg nimmt zu der Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange im Schreiben vom 16.01.2025 wie folgt Stellung:

E 2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

E 2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt im Bereich Postbauer-Heng folgende Maßnahmen durchzuführen:

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt die Bundesstraße 8 zu verlegen. Die Verlegung ist im Bundesverkehrswegeplan unter vordringlicher Bedarf enthalten.

Die Ortsdurchfahrt der B8 soll im Vorgriff erneuert werden. In diesem Zuge wird auch die Einmündung der NM 6 in die B8 baulich angepasst.

Der Kreuzungsumbau der Kreuzung St 2402 / Centrum / NM 7 zusammen mit dem Markt und dem Landkreis (in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet) wurde mittlerweile abgeschlossen.

E 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang von Staatsstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB) z. B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern/Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.

Anpflanzungen und Art der Anpflanzung entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 220, Station 0,355 –0,600 ein.

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten (ausgenommen Anbindung der Erschließungsstraße) von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße bei Abschnitt 220 Station 0,485, über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn folgende Punkte beachtet werden.

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Regensburg zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Bei den Abmessungen der Linksabbiegespur sind die gleichen Parameter zu wählen wie bei der direkt angrenzenden bestehenden Linksabbiegespur zum GE Grünberg Süd. Die Aufstellfläche des Linksabbiegers muss mindestens 30 m Länge und 3,25 m Breite aufweisen.

Die Verziehungen der Linksabbiegespur müssen mindestens 40 m lang sein.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs-

und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge - Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zu der Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.

Die Linksabbiegespur sowie die Neuansbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 220 Station 0,485 der im Betreff genannten Straße muss noch vor Baubeginn des Gewerbehofs planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 25 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG unter Berücksichtigung der RAL)

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne / mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.

Die entsprechende Schleppkurve nach den "Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV), Ausgabe 2020" ist einzuhalten. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)

Sichtflächen

Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, 200 m Länge parallel zur Straße in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit darzustellen.

(Art. 26 BayStrWG i. V. m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Sonstiges

Im Allgemeinen ist die Entwässerung des Planungsgebiets unabhängig von der Straßenentwässerung zu planen.

Es werden keine Abgrabungen und keine Errichtung von Stützmauern an der Straßenböschung der im Betreff genannten Straße gestattet.

Die Durchgängigkeit und Verkehrssicherheit des überörtlichen Radwegs muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

E 2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers an einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Regensburg gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu übersenden.

Ende der Ergänzung vom 31.03.2025

Wege: Ergänzung zum Fuß- und Radweg - Verlegung / Gefahrentragung

9.7 Zusammenfassung

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets „Gewerbehof Brunnenricht“ hinsichtlich der Ver- und Entsorgung die notwendigen Voraussetzungen gegeben sind.

Alle Hauptversorgungsleitungen sind nach Möglichkeit im Bereich des Straßenkörpers zu integrieren. Die erforderlichen Zu- und Ableitungen können hergestellt werden. Es ist zu bemerken, dass bei einer Erschließungsabsicht frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern die Konzeptionen erörtert werden müssen.

10. Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Flurstück Nr. 417	17.892 m ²	87,8 %
Flurstück Nr. 418	1.087 m ²	5,3 %
Flurstück Nr. 419	<u>1.405 m²</u>	6,9 %

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 20.384 m²

Flächenbilanz

Bauflächen

Bezeichnung	Fläche
GEe 1	2.245 m ²
GEe 2	4.367 m ²
GEe 3	2.578 m ²
GEe 4	6.009 m ²
Gesamt	15.199 m²

Verkehrsflächen

Bezeichnung	Fläche
Straße und Stellplätze	2.172 m ²
Radwege bei Rampe	91 m ²
Anschluss zu Fl. Nr. 416 (PV)	285 m ²
Fußweg nach Osten	132 m ²
Gesamt	2.680 m²

Versorgungsanlagen

Bezeichnung	Fläche
Energie am Campus	60 m ²
Funknetz bei Fl. Nr. 419	106 m ²
Gesamt	166 m²

Öffentliche Grünflächen

Bezeichnung	Fläche
zentraler Campus verde	420 m ²
Dreieck West bei DB-Mast	564 m ²
Böschungen bei Rampe	87 m ²
Gesamt	1.071 m²

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Bezeichnung	Fläche
Regenrückhaltebecken	1.268 m ²
Gesamt	1.268 m²

Summe Gesamtfläche **20.384 m²**

11. Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen

Wird bei Abschluss des Verfahrens ergänzt.