

# STADT VOHENSTRAUSS

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



## 5. Änderung

des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes  
für das Gewerbe- und Industriegebiet  
„Vohenstrauß – Ost, BA 1“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Vohenstrauß, den  
Stadt Vohenstrauß

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Wutzlhofer', is written over the printed name.

Wutzlhofer  
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Vohenstrauß, 02.11.2016

Stadt Vohenstrauß

redaktionell überarbeitet: 03.01.2017

Weiß, Bautechniker

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Weiß', is written below the printed name.

## B e g r ü n d u n g

Unter Vorlage von Planskizzen hat Herr Bernd Widmann, Geschäftsführer der Firma Autohaus Widmann GmbH & Co. KG, bei einem persönlichen Gespräch mit Herrn 1. Bürgermeister Andreas Wutzlhofer am 15.09.2016 mitgeteilt, dass ein größerer An- und Umbau des gleichnamigen Autohauses in Vohenstrauß, Waidhauser Straße 33, vorgesehen ist.

Das zur weiteren Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Vohenstrauß – Ost, BA 1“. In Anbetracht des Umfangs des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf die zahlreichen Stellplätze außerhalb des Baufensters sowie der neuen Ein- und Ausfahrt von und zur Waidhauser Straße ist nach Aussage des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab eine Bebauungsplanänderung notwendig. Dies ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich, vor allem auf dem Betriebsgrundstück der Firma Widmann, um eine Nachverdichtung handelt. So ist im LEP Bayern unter Ziff. 3.2 als Ziel festgelegt, dass vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. In Anbetracht der bislang noch unbebauten Grundstücksfläche der Firma Widmann und der vorhandenen technischen Infrastruktur entspricht die Nutzung dieses Potentials für die geplante Betriebserweiterung den Zielen des LEP Bayern. Zudem wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Nach Aussage des Architekten Thomas Voigtländer, Tübingen, weicht das Vorhaben des Autohauses Widmann vom Bebauungsplan in folgenden Punkten ab, was die Änderung des Bebauungsplanes notwendig macht:

1. zulässige Gebäudehöhe von 8.50 m
2. Baugrenze auf der Nordseite 1.00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze nur für Stellplätze und Fahrstraßen, für Gebäude 2,50 m (hier Reststoffsammelstelle)
3. Baugrenze auf der Westseite 2.50 m für Stellplätze und Fahrstraßen
4. Baugrenze auf der Südseite 1.00 m, entlang der neuen Grundstücksgrenze, nur für Stellplätze und Fahrstraßen. Erforderlich wegen der großen Fahrradien von LKW.
5. Baugrenze auf der Ostseite 2.50 m entlang der neuen Grundstücksgrenze.
6. Neue Grundstückszufahrt auf der Südseite, Durchfahrtsbreite 18,00 m, ca. 65 m von Einmündung des Hütbrunnenwegs.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens beabsichtigt die Firma Widmann, Teilflächen aus den städtischen Grundstücken Fl.Nrn. 2043/4, 1466/3 und 2043 der Gemarkung Vohenstrauß zu erwerben. Gleichzeitig veräußert die Firma Widmann eine Teilfläche aus ihrem Betriebsgrundstück entlang der Waidhauser Straße an die Stadt Vohenstrauß. Weiter erhält die Stadt Vohenstrauß die Kaufoption für eine Teilfläche von ca. 1.233 m<sup>2</sup> aus dem Betriebsgrundstück der Firma Widmann für eine eventuelle Betriebserweiterung des angrenzenden Versandbuchhandels Rupprecht. In Anbetracht der Erweiterungsabsicht der Firma Rupprecht ist es erforderlich, im Bebauungsplan ein entsprechend durchgehendes Baufenster zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 1466/5 und 1466 der Gemarkung Vohenstrauß vorzusehen.

Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist es erforderlich

- a) eine maximale Gebäudehöhe im GE-Gebiet von künftig 9 m statt bisher 7 m
- b) eine maximale Gebäudehöhe im GI-Gebiet von künftig 10 m statt bisher 9 m
- c) bei Büro- und Verwaltungsgebäuden künftig drei statt bisher zwei Vollgeschossen

festzusetzen.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung soll auch die bereits vorhandene Bebauung, die in der Vergangenheit im Zuge einer Befreiung nach Art. 31 Abs. 2 BauGB baurechtlich genehmigt wurde, plankonform werden. Dies betrifft vor allem Betriebs- und Verwaltungsgebäude, bei denen die zulässige Gebäudehöhe überschritten wurde (z.B. bei der Firma Lukas-Anlagenbau) sowie bei einer Bebauung außerhalb der Baufenster. Zudem soll vor allem mit der Anhebung der Gebäudehöhen ein Anreiz für Betriebserweiterungen geschaffen werden. Auch sollen die Betriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt oder behindert werden. Dies ist nur mit großzügigeren Festsetzungen im Bebauungsplan zu erreichen.

Von einer förmlichen Umweltprüfung, verbunden mit einem Umweltbericht, kann abgesehen werden, da durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1a BauGB sind nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) und von Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Nicht erforderlich ist in Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch eine zusammenfassende Erklärung (s. hierzu auch I 2.8 Abs. 2 der Planungshilfen für die Bauleitplanung).

Aus vorgenannten Gründen hat der Stadtrat Vohenstrauß die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Industriegebiet „Vohenstrauß – Ost, BA 1“ dahingehend beschlossen, als

- a) das Baufenster des Grundstück FI.Nr. 1466 der Gemarkung Vohenstrauß in alle vier Richtungen hin vergrößert wird, wobei sich das Baufenster in östliche Richtung künftig auch auf eine Teilfläche des Grundstücks FI.Nr. 1466/3 der Gemarkung Vohenstrauß erstreckt,
- b) ein durchgehendes Baufenster zwischen den Grundstücken FI.Nrn. 1466, 1466/5, 1466/1, 1466/6 und 1466/4 der Gemarkung Vohenstrauß geschaffen wird; die derzeit verlaufenden Abstandsflächen und Randbepflanzungen insoweit aufgehoben werden,
- c) an der Südseite des Grundstücks FI.Nr. 1466 der Gemarkung Vohenstrauß von der Waidhauser Straße aus eine weitere Grundstückszufahrt zur FI.Nr. 1466 zulässig ist,
- d) im GE-Gebiet künftig eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zulässig ist,
- e) im GI-Gebiet künftig eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zulässig ist,
- f) im Gesamtgebiet künftig bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind.  
Bei freistehenden Wohngebäuden, die nach der BauNVO ausnahmsweise

zulässig sind, maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Erläuterungen zu den vorstehend aufgeführten Bebauungsplanänderungen:

Die zeichnerische Darstellung der weiteren Grundstückszufahrt zur Fl.Nr. 1466 der Gem. Vohenstrauß von der Waidhauser Straße aus ist nicht erforderlich, da die genaue Lage in einer vom Staatl. Bauamt noch zu erlassenden Sondernutzungserlaubnis festgelegt wird.

Die Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen Widmann, PSZ und Rupprecht wurden durch das nunmehr durchgehende Baufenster hinfällig. Eine möglicherweise durchgehende Bebauung könnte nicht von einer Heckenreihe unterbrochen werden. Diesbezüglich wird auf Ziff. 1.7 der textlichen Festsetzungen hingewiesen. Dort heißt es unter Abs. 2 Satz 2: „Sollten sich aus Gründen der Betriebsgrößen Änderungen der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ergeben, sind die vorgesehenen Pflanzgebote daraufhin abzustimmen.“ Das durchgehende Baufenster wurde deshalb notwendig, da die Firma Rupprecht möglicherweise eine Teilfläche von der Firma Widmann für eine Betriebserweiterung erwirbt. Damit werden sich die derzeitigen Grundstücksgrenzen verändern.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung erhalten die Festsetzungen des Bebauungsplans für die bauliche Nutzung künftig folgende Fassung:

# BAULICHE NUTZUNG

## 1. Festsetzung für gewerblich und industriell genutzte Grundstücke

### **1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Grundflächen- und Baumassenzahl (GRZ, BMZ), außerdem durch die höchstzulässige Gebäudehöhe.

Als maximale GRZ wird 0.8 für das gesamte Baugebiet festgesetzt. Nach § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen sind.

Im GE-Gebiet wird als höchstzulässige BMZ 6 festgesetzt.

Im GI-Gebiet wird als höchstzulässige BMZ 8 festgesetzt.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GbH = Abstand zwischen Erdgeschoßfußboden und Schnittpunkt Wand / Dach) wird im GE-Gebiet mit < 9,00 m und im GI-Gebiet mit < 10,00 m festgelegt. Im Gesamtgebiet sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig, egal, ob es sich um Betriebs- Büro- oder Verwaltungsgebäude handelt.

Bei freistehenden Wohngebäuden, die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **1.2 Gebäudeform**

Wechselnde Firstrichtungen sind zugelassen, wenn eine harmonische Gebäudeform erzielt wird; dabei sind ausgedehnte Baukörper zu gliedern. Der Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,30 cm über der Geländeroberkante liegen.

### **1.3 Dachform**

Zugelassen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer ohne Begrenzung der Gradzahl.

### **1.4 Garagen**

Garagengebäude sind in ihrer Bauweise und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

### **1.5 Einfriedungen**

Für straßenseitige Einfriedungen sind Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune sind zwingend zu hinterpflanzen. Verkleidungen mit Matten, Kunststoffplatten oder ähnlichem sind unzulässig. Für Einfriedungen an den nichtstraßenseitigen Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

### **1.6 Abfallbehälter**

Müllbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder bei den Zufahrten in geschlossenen Boxen o.ä. unterzubringen. Freistehende Müllboxen müssen an mindestens drei Seiten mit bodenständigen Sträuchern eingepflanzt werden.

### **1.7 Freiflächen / Bepflanzung / Grünordnung**

Die nicht bebauten oder nicht als Zufahrt genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Auf den im Planteil festgelegten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standorttypische Laubgehölze als Hochstämme, Stammbüsche und Sträucher zu verwenden. Darüber hinaus sind Parkflächen mit Sträuchern zu umpflanzen und mit Hochstämmen zu überstellen. Fassadenbegrünungen mit Kletter- und Rankpflanzen sind zulässig und wünschenswert.

Den Festsetzungen im Grünordnungsplan ist zwingend zu folgen. Sollten sich aus Gründen der Betriebsgrößen Änderungen der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen ergeben, sind die vorgeschriebenen Pflanzgebote daraufhin abzustimmen. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach BGB ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

### **1.8 Bodenversiegelung**

Bei den nicht überbauten Flächen, die nicht als Grünfläche angelegt werden, ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Bei zu befestigenden Flächen ist immer der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster, Gittersteine, etc. zu prüfen und vorzunehmen, soweit die Ziele des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen. Nicht versiegelte Flächen, z.B. Stellplätze innerhalb des Bauraumes, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

### **1.9 Abwasserableitung**

Im GE-Gebiet geschieht die Abwasserableitung im Mischsystem.

Im GI-Gebiet geschieht die Abwasserableitung im Trennsystem.

Regenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu sammeln und nach Möglichkeit einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

Alternativ ist das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück über geeignete und ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen zu versickern, wenn kein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation möglich ist. Die Möglichkeit der Versickerung wurde von der Stadt Vohenstrauß über Versickerungsversuche nachgewiesen.

### **1.10 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgelegt.

### **1.11 Leitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Boden zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

### **1.12 Sichtdreiecke**

Sofern im Bebauungsplan Sichtdreiecke eingezeichnet sind, sind diese von jeglicher Sichtbehinderung über 0,7 m Höhe freizuhalten.

### **1.13 Grundstückszufahrten**

Grundstückszufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.