

Stadt Grafenau

3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“

§ 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung



Entwurf
in der Fassung vom 12.12.2023

3



Städtebau:



**Arbeitsgruppe Planung
und Architektur GmbH**
Werner J. Pauli & Christian Lankl
Spitalstraße 2
94481 Grafenau
T 08552 9733990
F 08552 9733999
info@apa-architekten.com

Grünordnungsplanung:

Landformen
Dipl. Ing. (FH) Helga Sammer
Landschaftsarchitektin
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
T 08553 6873

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans	3
2.	Verfahren	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	4
4.	Flächennutzungsplan	4
5.	Städtebau	4
6.	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan	5
6.1	Baugrenze	5
6.2	Bauweise	5
6.3	Grundflächenzahl, Baumassenzahl	5
6.4	Gebäudehöhe	5
6.5	Dachform, Dachneigung	5
6.6	Geländemodellierung	6
7.	Brandschutz, Feuerwehrumfahrung	6
8.	Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen	6
8.1	Stellplätze	6
9.	Immissionsschutz	7
10.	Amt für Landwirtschaft und Forsten	8
11.	Ver- und Entsorgung	8
12.	Beseitigung des Niederschlagswassers	8
13.	Naturschutz, Grünordnung	8

1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wurde im Jahre 1989 rechtskräftig. Bauliche Maßnahmen auf dem Flurstück wurden bisher mittels Befreiungen gem. § 31 BauGB im jeweiligen Genehmigungsverfahren verwirklicht.

Angesichts der mittlerweile umfangreichen Abweichungen der bestehenden Bebauung von der Darstellung im Bebauungsplan, und des Umfangs der geplanten Betriebserweiterung sollte durch die Aufstellung des Deckblatts Nr. 3 die Rechtsgrundlage für Baumaßnahmen auf dem Flurstück grundlegend auf einen aktuellen Stand gebracht werden.

Der Industriebetrieb „Bayernkabel GmbH“ ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen gezwungen, die Raumkapazitäten zu erweitern.

Bei der Planung wurde hierzu auch die Verlegung des Standorts andernorts in Erwägung gezogen.

Bei näherer Untersuchung des Standorts in der Reismühle kam man schließlich zu dem Ergebnis, dass trotz der beengten Verhältnisse der Anbau eines Hochregallagers eine Lösung darstellt, und damit der Standort gesichert werden kann.

Ergänzend zum Bau des Hochregallagers soll die Gebäudestruktur des Altbaus neu organisiert werden und ansprechende Räumlichkeiten für Büro- und Konferenznutzung geschaffen werden. Eine Erhöhung des Personalstandes ist dabei nicht geplant.

Schließlich hat der Stadtrat der Stadt Grafenau der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und am 22.08.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ beschlossen.

2. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ wird nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Geltungsbereich wird auf einer Fläche von ca. 9.850 m² eine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO einschließlich des Gebäudebestands von ca. 5.210 m² festgesetzt.

Darüberhinaus werden ca. 2.500 m² als befestigte Flächen als private Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Angesichts des geringen Landschaftsverbrauchs und der Erhöhung des Anspruchs an Grundfläche auf dem bereits bestehenden Firmengelände, erfüllt die geplante Baumaßnahme die Anforderungen einer Nachverdichtung im Sinne des Gesetzgebers, die zudem dem Erhalt des Standorts und der Sicherung von Arbeitsplätzen dient.

Der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bleibt unberührt.

Dies erlaubt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplans dient im Wesentlichen der Änderung der Gebäudekontur mit Anpassung an die bestehende Bebauung und der Aufnahme der nach Industrieaurichtlinie erforderlichen Feuerwehrumfahrung in die planlichen Festsetzungen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des ersten Abschnitts der Ausweisung des Gewerbegebietes Reismühle südlich der Bahnlinie Zwiesel-Grafenau zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben Komax im Westen, der Sedlbauer AG im Osten und dem Wertstoffhof der ZAW Donau-Wald im Süden.

Zwischen dem Betriebsgelände der Sedlbauer AG und dem Planungsgebiet liegt ein Wirtschaftsweg, der entlang der Ostgrenze des beplanten Flurstücks von einem ca. 10 m breiten Grünstreifen begleitet wird.

Das Gelände steigt nach Norden über zweidrittel der Grundstückstiefe um ca. 3,0 m gegenüber der Wilhelm-Sedlbauer-Straße und dann bis zur Nordgrenze steil um weitere ca. 6,0 m.

Im Süden und Westen wird das Betriebsgelände von der Wilhelm-Sedlbauer-Straße begrenzt. Der LKW-Verkehr erfolgt über eine Zufahrt im Südosten, und der PKW-Verkehr über eine Zufahrt von der Stichstraße im Westen.

4. Flächennutzungsplan

Aus der aktuellen Planung ergeben sich keine Änderungen für den Flächennutzungsplan.

5. Städtebau

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Erweiterung die Fortführung der vorhandenen Entwicklung, nachdem dieser Bereich als Gewerbe- und Industriegebiet bereits seit ca. 30 Jahren als solcher ausgewiesen ist, und mittlerweile vollständig bebaut ist. Im Sinne des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ ist die vorliegende Planung im Sinne des Gesetzgebers als Nachverdichtung aufzufassen, nachdem ausschließlich bereits vorhandene Bodenressourcen in Anspruch genommen werden.

Das Ortsbild entspricht einer im lokalen Maßstab gesehen, ausgedehnten Gewerbe- oder Industrieansiedlung, die sich für eine Anlage der beabsichtigten Größenordnung anbietet.

6. Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan

6.1 Baugrenze

Für die Betriebserweiterung wurde die Baugrenze an die neue Gebäudekontur angepasst.

6.2 Bauweise

Aus der Objektplanung ergeben sich Gebäudelängen mit mehr als 50m, so dass die „abweichende Bauweise“ als Festsetzung gewählt wurde.

6.3 Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Für den Geltungsbereich wurde eine GRZ von 0,8 nach §19 BauNVO als Obergrenze festgesetzt.

Mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Bodenfläche wird die Grundflächenzahl gemäß §17 BauNVO von 0,7 auf den Orientierungswert für Industriegebiete von 0,8 angehoben.

Ebenso wurde im o.g. Sinne die Baumassenzahl auf 6,0 erhöht.

Weder mit der Grundflächenzahl (0,66) noch mit der Baumassenzahl (3,99) werden durch die aktuell geplante Baumaßnahme die bestehenden Obergrenzen überschritten.

6.4 Gebäudehöhe

Die angegebene Wandhöhe ist auf die Oberkante des Fußbodens (FOK) im Erdgeschoß der bestehenden Produktionshalle zu beziehen und ist jeweils als maximale Höhe an der Gesamtkontur des Gebäudes zu sehen.

Zusammen mit den für die Betriebsfunktionen erforderlichen Raumhöhen, und der Konstruktionshöhe des Daches mit weitgehend stützenfreier Anordnung, wird eine maximale Wandhöhe von 12,5 m als sinnvoll erachtet.

Im Bebauungsplan „GE und GI Reismühle“ wurde keine Festsetzung über die zulässige Zahl an Geschossen getroffen. Die in der aktuellen Planung vorgesehene dreigeschossige Bebauung im Bereich des Bürotrakts erfordert daher keine Berücksichtigung in den Festsetzungen.

6.5 Dachform, Dachneigung

Sowohl Dachform als auch Dachneigung wurden einer technisch und wirtschaftlich zeitgemäßen Bauweise angepasst. Neben der bisher zulässigen Dachneigung bis 16° sollen auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 2° ermöglicht werden.

6.6 Geländemodellierung

Im Bereich zwischen Gebäudeerweiterung, Feuerwehrumfahrung und Grundstücksgrenze sind für die Erweiterung erhebliche Erdbewegungen und Abstützungsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen im Sinne einer den Regeln der Technik entsprechenden Ausführung uneingeschränkt ermöglicht werden.

7. Brandschutz, Feuerwehrumfahrung

Die Feuerwehrumfahrung wird im Süden von der Ladezone beginnend entlang der Ostfassade nach Norden geführt. Der Ringschluß der Feuerwehrumfahrung erfolgt über die öffentliche Stichstraße im Westen des Anwesens.

8. Private Verkehrsflächen, Nebenanlagen

Auf den privaten Verkehrsflächen, außerhalb der Baugrenzen sind nach § 14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, zulässig. Darin sind insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten, Anlagen zur Zufahrtsbeschränkung und dgl. eingeschlossen.

8.1 Stellplätze

Der Bedarf an Stellplätzen ist nach § 2 Abs. 1 der „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Grafenau zu ermitteln und nachzuweisen. In Ziffer 9 der Anlage ist unter Gewerbliche Anlagen in Nr. 9.1 der Bedarf für Handwerks- und Industriebetriebe nach Nutzfläche bzw. Zahl der Beschäftigten zu ermitteln.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach Nutzflächenanteil wäre aufgrund des hohen Anteils an Lager- und Produktionsflächen unverhältnismäßig (siehe Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen § 2 Abs. 1, Anlage Nr. 10 *4), weshalb für die Berechnung der Schlüssel für die Zahl der Beschäftigten angewendet werden soll.

Der Betrieb Bayernkabel GmbH stellt Stromkabel für die Industrie her, und stützt sich dabei auf umfangreichen maschinellen Einsatz in Verbindung mit Robotik. Das Verhältnis von Nutzfläche zu Beschäftigten ist von dem Umstand geprägt, dass der umfangreiche Einsatz der Maschinen von wenigen Personen gesteuert bzw. bedient wird, und der Einsatz der Beschäftigten im Mehrschichtbetrieb stattfindet.

Dies bedeutet für den Stellplatzbedarf, dass über den Tag betrachtet, sich der Stellplatzbedarf für den Anteil der Schichtarbeiter nicht zwangsläufig addiert, sondern überschneidet. Bedarfsspitzen entstehen beim Schichtwechsel, wenn die frühere Schicht das Werk noch nicht verlassen hat, und die neue Schicht die Arbeit aufnimmt. Eine pauschale Berechnung dürfte aus den genannten Gründen ohne konkrete Messungen bzw. Zählungen den tatsächlichen Bedarf nicht abbilden.

Die Beschäftigtenzahl beträgt im Geltungsbereich (Stammbetrieb Grafenau) aktuell insgesamt 40, davon sind im Bereich Produktion 30 Personen beschäftigt, von denen

24 im Schichtbetrieb arbeiten.

Nach dem in der Satzung geforderten Schlüssel von 1 Stellplatz je drei Beschäftigten, ergibt sich für den Verwaltungs- bzw. Bürobereich ein Bedarf von $10:3 =$ aufgerundet 4 Stellplätzen.

Für die 30 Beschäftigten in der Produktion errechnen sich $30:3=10$ Stellplätze.

Für den bestehenden Betrieb ergibt sich die Summe von 14 Stellplätzen, wobei die Beschäftigten im Schichtbetrieb nur in der Zeit des Schichtwechsels einen erhöhten Stellplatzbedarf erzeugen.

Aktuell stehen auf dem Gelände ca. 25 Stellplätze zur Verfügung.

Somit ist der nach der Satzung der Stadt Grafenau geforderte Stellplatzbedarf aus dem bestehenden Betrieb abgedeckt.

Mit der geplanten Erweiterung des Betriebs ist nur eine geringfügige Aufstockung des Personals verbunden, da es sich bei der Erweiterung um eine Lagerhalle handelt, deren Logistik weitgehend automatisiert ist. Zusätzliche Büroflächen sind in geringem Umfang in Planung. Es sollen weitestgehend die bestehenden Büroflächen in einen neuen Gebäudeabschnitt umgelagert werden, und die bisherigen Büroflächen der Produktion bzw. Lagernutzung zugeschlagen werden.

Für die Erweiterung sind für den Bereich Büro / Verwaltung 4 weitere Beschäftigte vorgesehen, und für den Bereich Produktion 16 Personen, von denen wiederum 13 Personen im Schichtbetrieb arbeiten.

Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ergibt sich folgende Rechnung:

$4 + 16 = 20$ entspricht $20 : 3 = 7$ Stellplätze

Zusammen mit den Stellplätzen aus dem bestehende Betrieb ergeben sich

$14 + 7 = 21$ Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der Flurstücksnummer 1306/2 werden im Bebauungsplan 28 Stellplätze festgesetzt.

9. Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ festgesetzten zulässigen Emissionswerte werden beibehalten. Der entsprechende Nachweis wird im Zuge der Objektplanung und des Genehmigungsverfahrens erbracht.

Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Reismühle“ ist das Lärmschutzgutachten der EBB Ingenieures. mbH, Regensburg, vom 06.02.1989 mit der Zusatzberechnung „Parkplatz“ vom 22.02.1989.

10. Amt für Landwirtschaft und Forsten

--

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Elektrizität und Abwasser ist in vollem Umfang gewährleistet.

12. Beseitigung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser wird über das bereits vorhandene Trennsystem in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

13. Naturschutz, Grünordnung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht entlang der Nordgrenze des Grundstücks eine „Ortsrandzone als private Grünfläche mit Pflanzbindung“ vor. Diese Heckenstrukturen sind im Nordwesten zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Nordosten des Grundstücks sind ebenfalls zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Darüber hinaus bleiben die vorhandenen Heckenstrukturen nördlich der Bauparzelle, die die Betriebserweiterung von der nördlich verlaufenden Bahnlinie abschirmen, unberührt. Durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Stellplatzeingrünung mit Bäumen I. Ordnung und die Bepflanzung von mindestens drei zusätzlichen Bäumen I. oder II. Ordnung bleibt das Landschaftsbild erhalten. Lebensräume bleiben erhalten oder werden neu hergestellt.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Es liegt offensichtlich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der geplante Baukomplex wird voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen.

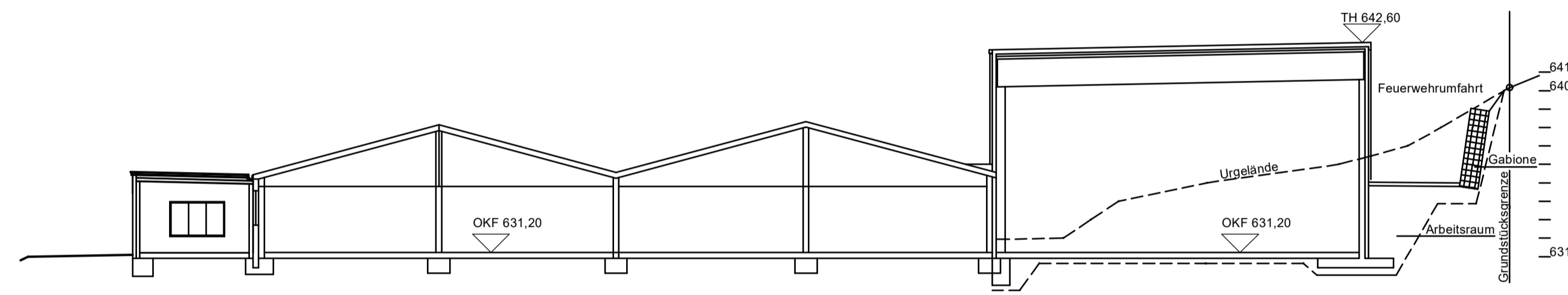
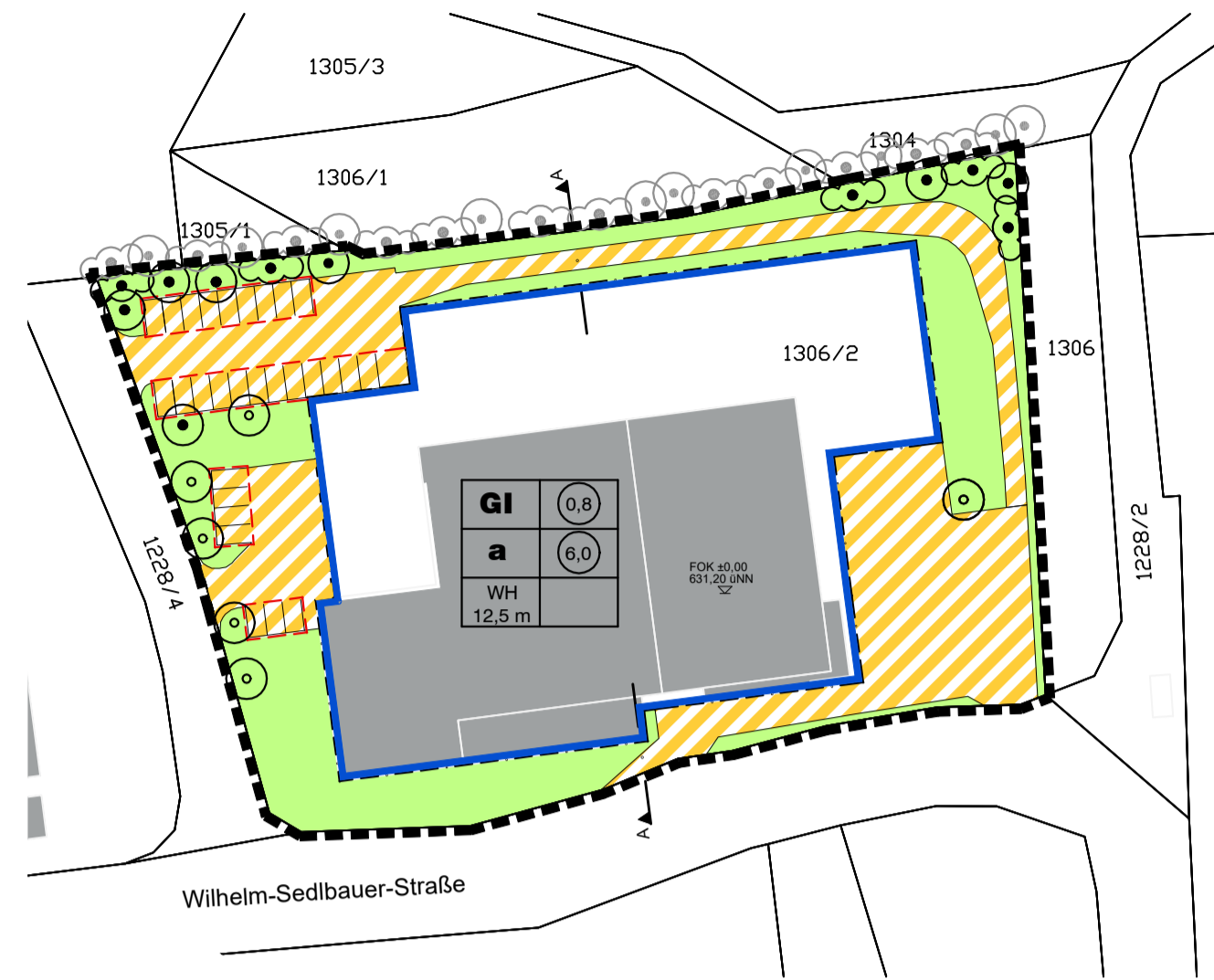
Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben voraussichtlich unberührt. Es sind Maßnahmen zum Wasserschutz vorgesehen. Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers ist vorgesehen. Eine flächige Versickerung wird durch das Verbot von Steinflächen begünstigt. Die Feuerwehrezufahrt und die neu herzustellenden Stellplätze erhalten waserdurchlässige Beläge.

Eine Frischluftschneise oder ein Kaltluftentstehungsgebiet werden nicht negativ beeinflusst.

Die Erweiterung des Betriebsgebäudes beeinträchtigt weder exponierte Lagen oder Höhenrücken noch zur naturnahen Erholung bedeutsame Bereiche, da der Anbau auf gleicher Fußbodenhöhe des Bestandsgebäudes „in den Hang hineingeschoben“ wird. Zur Einbindung in die Landschaft sind Gehölzstrukturen zu erhalten oder zu pflanzen, so dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich. Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs können auf dem Industriegrundstück erbracht werden und sind auch zur Eingrünung des Industriegeländes ausreichend.

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET REISMÜHLE“




I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN nach PlanZVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **GI** Industriegebiet nach § 9 BauNVO

2. Bauweise / Baugrenze

2.1 **a** abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

2.2  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Verkehrsflächen

3.1 private Verkehrsflächen

3.2 private Stellplätze

4. Grünordnung

4.1 private Grünfläche

4.2 zu erhaltender Baum, Strauch, gem. II. 5. 2.

4.3 zu pflanzender Baum, gem. II. 5. 2.3 - 4 ohne Festsetzung des genauen Standorts