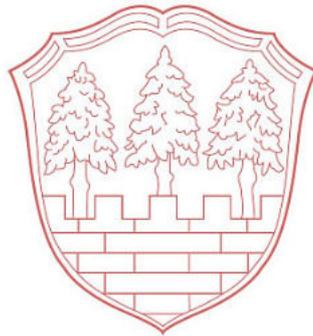


Stadt Waldershof

Landkreis Tirschenreuth
Regierungsbezirk Oberpfalz



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“

F1 – Begründung

entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB
Entwurf
in der Fassung vom 14.11.2024

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung
- Teil B: Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise
- Teil C: Textliche Festsetzungen
- Teil D: Textliche Hinweise
- Teil E: Verfahrensvermerke
- Teil F1: Begründung
- Teil F2: Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Teil G: Vorhaben- und Erschließungsplan

Stadt:

Stadt Waldershof
Vertreten durch
1. Bürgermeisterin Frau Margit Bayer
Markt 1
95679 Waldershof

Vorhabenträger:

FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG
Ludwig-Hüttner-Straße 5-7
95679 Waldershof

Planung Bauvorhaben:

Wittmann Strukturmechanik AG
Adam-Kraft-Straße 6a
95615 Marktredwitz

Planung Bauleitplanung:

Kuchenreuther Architekten / Stadtplaner
Markt 12-14
95615 Marktredwitz

Grünordnung:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

Umweltbericht:

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

Immissionsschutz:

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH
Nibelungenstraße 35
95444 Bayreuth

Verschattung:

IB Lung
Mörchinger Straße 121
14169 Berlin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil F1 – Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Verfahrensablauf	4
1.3 Beschlüsse	5
2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	6
2.1 Planungsanlass	6
2.2 Planungserfordernis	6
2.3 Ziele der Planung	6
2.4 Standortalternativen	7
3. Planungsrechtliche Situation	12
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
3.2 Rechtliche Ausgangslage	15
4. Allgemeine Lage und Bestandssituation	18
4.1 Lage im Raum	18
4.2 Lage des Plangebiets	19
4.3 Umfeld und Nachbarschaft	20
4.4 Bestand innerhalb des Plangebietes	20
4.5 Eigentumsverhältnisse	21
5. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebaulicher Entwurf	22
6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	27
6.1 Art der baulichen Nutzung	27
6.2 Maß der baulichen Nutzung	27
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
6.4 Abstandsflächenrecht	28
6.5 Verkehrsflächen und Stellplätze	29
6.6 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken	29
6.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	29
6.8 Immissionsschutz	29
6.9 Grünordnung	30
6.10 Örtliche Bauvorschriften entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO	31
7. Erschließung	32
7.1 Verkehrserschließung	32
7.2 Trinkwasserversorgung	32
7.3 Abwasserbeseitigung	32
7.4 Umgang mit Niederschlagswasser	33
7.5 Stromversorgung	33
7.6 Telekommunikation	33
7.7 Abfallbeseitigung	33
8. Vorbeugender Brandschutz	33
9. Besonnungsstudie nach DIN 17037	33
10. Klimaschutz / Anpassung an Klimawandel	36
11. Umweltauswirkungen	37
12. Ausgleichskonzept der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	37
13. Städtebauliche Kenndaten	37
14. Kosten- und Realisierungsrahmen	37
15. Wesentliche Auswirkungen der Planung	37

Teil F2 – Umweltbericht

(siehe gesondertes Textdokument)

Anlagen:

Anlage 1

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens mit Emissionskontingentierung
des Ingenieurbüros IBAS, Bayreuth vom 13.06.2024

Anlage 2

Besonnungsstudie nach DIN 5034-1 zum Bauvorhaben Errichtung eines Hochregallagers und Parkdecks
des Ingenieur- und Gutachterbüros Dip.-Phys. Thomas Lung, Berlin vom 29.05.2024

Anlage 3

Fahrzeugbewegungen FLZ 1 am 24.09.2024

Teil A – Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahren

Zu den übergeordneten Zielen der Stadt Waldershof zählt die Stärkung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur. Nachdem vom Vorhabenträger entsprechend § 12 Abs. 2 BauGB ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung eines Hochregallagers gestellt worden war, wurde daher die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vom Stadtrat der Stadt Waldershof am 16.05.2024 beschlossen, auch um den Produktionsstandort und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern. Der Bebauungsplan unterstützt die städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt Waldershof. Die Stadt Waldershof hat nach § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Vorhabenträger ist die FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG mit Sitz in 95679 Waldershof, Marktrechwitzter Str. 61. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren aufgestellt werden. Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Gemäß den Vorgaben des § 12 BauGB wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Waldershof und dem Vorhabenträger geschlossen, welcher sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Weitere Informationen zum Verfahren finden sich im Kapitel 3.2 "Rechtliche Ausgangslage" / Unterkapitel "Bebauungsplan-Verfahren".

1.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB	16.05.2024
amtl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.05.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf	25.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3.1 BauGB	01.08. – 13.09.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden entsprechend § 4.1 BauGB	01.08. – 13.09.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf	XX.XX.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB	XX.XX. – XX.XX.2024
Beteiligung der Behörden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB	XX.XX. – XX.XX.2024
Satzungsbeschluss entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB	XX.XX.2024
amtl. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

1.3 **Beschlüsse**

Der Stadtrat der Stadt Waldershof hat mit Beschluss vom 16.05.2024 über den gestellten Antrag des Vorhabenträgers beraten und mehrheitlich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort an der Marktredwitzer Straße 61 beschlossen. Der Bebauungsplan unterstützt die städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt Waldershof.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ geführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Bekanntmachung am 22.05.2024.

In der Folge wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage eines abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans in der Stadtratssitzung am 25.07.2024 vorgestellt und anschließend gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand von 01.08.2024 bis 13.09.2024 statt.

Die Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Stadtratssitzung am 14.11.2024 statt.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Waldershof will mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ ihre städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen verfolgen. Hierzu zählt primär die Stärkung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a) und 8c) BauGB.

Aktuell besteht Nachfrage nach kurzfristig realisierbarer Bebauung der Fa. FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG in Form eines Hochregallagers. Die baulichen Kapazitäten im Bereich der vorhandenen Strukturen der Firma FLZ Logistikzentrum GmbH & KG sind an ihre Grenzen gestoßen. Um den Anforderungen des Betriebs weiterhin gerecht zu werden müssen zusätzliche Lagerkapazitäten im direkten Zusammenhang mit der Produktion geschaffen werden. Anlass des Vorhabens ist nun, dass die Firma FLZ Logistikzentrum GmbH & KG auf dem Betriebsgelände die Errichtung eines vollautomatischen Hochregallagers projektiert. Als Ersatz für die teilweise wegfallenden Stellplätze steht in direkter räumlicher Nähe die bestehende Parkplatzfläche südlich der Ortsumgebung (Deponie-Fläche) zur Verfügung.

2.2 Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hochregallagers inkl. Transportbrücke und Betriebsstellplätze sowie der Errichtung einer Kletterwand zu schaffen. Das Vorhaben würde den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westlich der Marktredwitzer Straße“ widersprechen.

2.3 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt um die städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Ziele der Stadt Waldershof umzusetzen, insbesondere eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung eines flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von örtlichen Arbeitsplätzen
- die Belange der örtlichen Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- deutliche Verringerung des bisherigen Verkehrsaufkommens – insbesondere im Stadtgebiet Waldershof – von und zu zahlreichen Außenlagern

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Schutzgüter von Menschen, Natur und Landschaft

Die Fahrradmarke CUBE aus Waldershof gehört zu den größten Fahrradherstellern in Deutschland und verkauft nach eigenen Angaben derzeit über 1.000.000 Fahrräder im Jahr.

Die Fahrräder werden überwiegend am Standort Waldershof montiert. Wegen des aktuellen und langfristig andauernden Mega-Trends an hochwertigen CUBE-Bikes und E-Bikes ist eine erhöhte Koordination und Steuerung (Logistik) zwischen Lagerhaltung und Montagehalle notwendig. Mit dem Bau eines modernen Hochregallagers mit einer max. Ansichtshöhe von 38,25 m (an der Nord-Ost-Ecke) auf einer Grundfläche von ca. 7.600 m² sollen die betriebsbedingten Transportwege und Fahrbewegungen auf ein Minimum reduziert werden.

Es wurden mittlerweile konkrete Zählungen / Erfassungen des Verkehrs des Betriebes durchgeführt, und das erwartbare Verkehrsaufkommen nach Errichtung des Hochregallagers anhand der konkreten geplanten Betriebsabläufe ermittelt. Aus der Gegenüberstellung der Ist-Situation und dem Planungszustand ist ableitbar, dass sich das Verkehrsaufkommen vermindern wird. Im Ergebnis werden die täglichen Fahrbewegungen von ca. 454 um 285 auf ca. 169 Fahrbewegungen erheblich reduziert, wodurch sich eine spürbare Entlastung und keine zusätzliche Belastung ergeben. Detaillierte Zahlen sind der Anlage 3 "Fahrzeugbewegungen FLZ 1 am 24.09.2024" zu entnehmen.

Mit dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Errichtung eines Hochregallagers mit Anschluss an die bestehende Werkshalle mittels einer Transportbrücke und mit den notwendigen Erschließungsflächen realisiert werden. Darüber hinaus ist die Umsetzung einer Outdoor Kletterwand für Sportkletterer vorgesehen.

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend der konkreten Vorhabenplanung zu ermitteln und in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung darzustellen und zu beschreiben (Stellplatznachweis). Mit dem geplanten Hochregallager ist nicht mit zusätzlichen neuen Verkehrsaufkommen zu rechnen, da es sich im Wesentlichen um ein automatisiertes Lagergebäude handelt. Der Lieferverkehr wird durch den Wegfall der Transporte in die Außenlager deutlich reduziert.

Die Stellplätze für Besucher der Kletterwand können in ausreichender Anzahl auf dem östlich verbleibenden Betriebsgrundstück nachgewiesen werden.

2.4 Standortalternativen

Prüfung von Standortalternativen

Um den optimalen Standort für das Vorhaben zu ermitteln wurden zunächst drei Standortalternativen geprüft. Diese werden im Folgenden erläutert.

In der Alternativenprüfung wurde auch das Ziel, eher in die Höhe zu bauen, als in die Fläche, mitbetrachtet.

Standortalternative 1: Gewerbegebiet bei Lengendorf

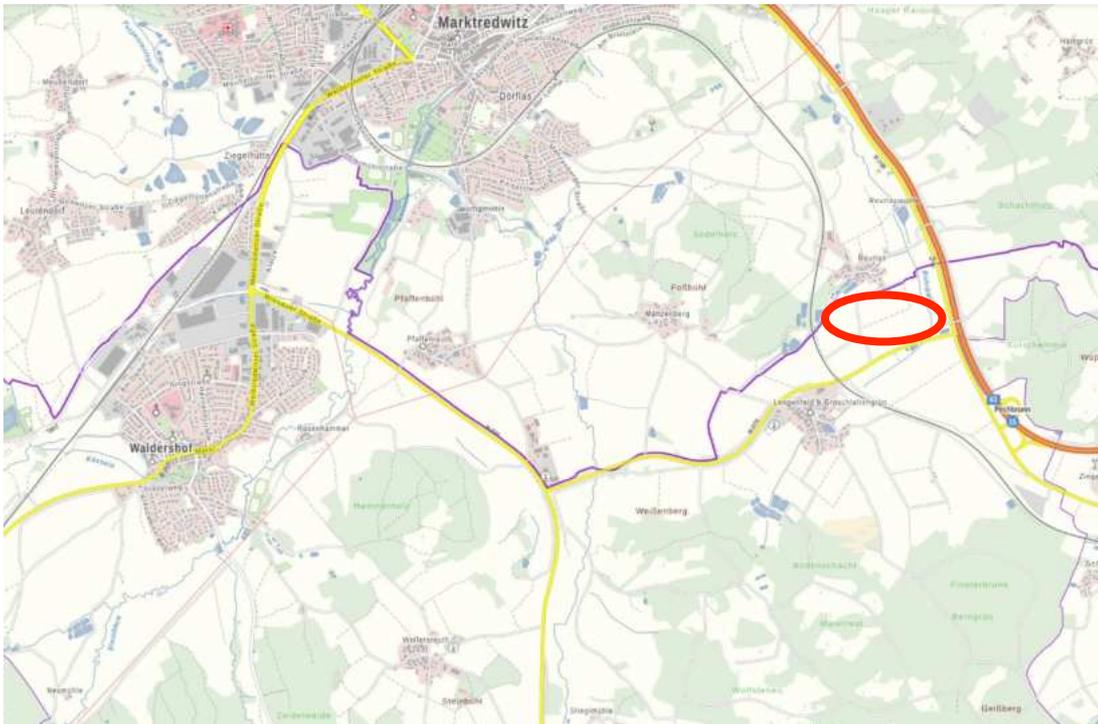


Abbildung 1: Lageplan Alternative 1 – GE bei Lengendorf
(Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Die Stadt Waldershof plant ein neues Gewerbegebiet in günstiger Lage direkt an der Autobahn A93 in der Nähe des Ortsteils Lengendorf. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits gefasst. Hier wäre das geplante Vorhaben als Gewerbebetrieb planungsrechtlich grundsätzlich vorstellbar.

Aus folgenden Gründen wurde diese Standortvariante nicht gewählt:

- ein Gebäude mit der geplanten Höhenentwicklung von ca. 38 m in bisher weitgehend unbelasteter Landschaft würde das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle stark beeinträchtigen
- das geplante Vorhaben entspricht an diesem Standort nicht den Planungsvorstellungen der Stadt Waldershof, da das neue Gewerbegebiet direkt an der Autobahn eher Betrieben angeboten werden soll, die noch nicht in Waldershof ansässig sind

- es ist keine direkte bauliche Verbindung mit der Produktionsstätte möglich; daher entsteht wieder ein Außenlager
- es entsteht weiterhin erhöhter Fahrverkehr zwischen Produktion und Außenlager
- insgesamt stellt diese Variante aus o.g. Gründen eine unwirtschaftliche Lösung dar

Standortalternative 2: ehemaliges Rosenthalgelände



Abbildung 2: Lageplan Alternative 2 – Rosenthalgelände
(Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Südlich des bestehenden Produktionsstandortes der Fa. Cube und südlich der neuen Ortsumgebung befindet sich ein Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Rosenthal-Gelände. Auch hier wäre das geplante Vorhaben als Gewerbebetrieb planungsrechtlich grundsätzlich vorstellbar.

Aus folgenden Gründen wurde diese Standortvariante nicht gewählt:

- bei der Fläche im Nord-Osten des Gewerbegebiets handelt es sich um eine genehmigte Deponie zur Entsorgung der Altlasten des Rosenthalgeländes; diese muss dort bestehen bleiben
- diese Deponie ist nicht mit Gebäuden überbaubar; dort sind nur Stellplätze möglich, die bereits existieren
- da die Deponie nicht bebaubar ist, kommen nur Flächen im südlichen Bereich in Frage; aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden Wohnbauten im Süden des Gewerbegebiets wird die geplante Höhenentwicklung hier kritisch gesehen
- es ist keine direkte bauliche Verbindung mit der Produktionsstätte über die Ortsumgebung möglich; daher entsteht wieder ein Außenlager

- es entsteht weiterhin erhöhter Fahrverkehr zwischen Produktion und Lager
- die noch unbebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum und sind nicht verfügbar
- teilweise sind die noch nicht bebauten Grundstücke bereits für die Bauvorhaben anderer Betriebe in räumlicher Nähe verplant, welchen die Stadt Waldershof eine Entwicklungsmöglichkeit an dieser Stelle bieten will
- insgesamt stellt auch diese Variante aus o.g. Gründen eine Alternative dar, die nicht den Planungsvorstellungen der Stadt Waldershof entspricht

Standortalternative 3: Parkplatz Produktion Fa. Cube



Abbildung 3: Lageplan Alternative 3 – Parkplatz Cube
(Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Das Plangebiet der Alternative 3 liegt innerhalb der bestehenden Betriebsfläche des Vorhabenträgers – direkt angrenzend an das bestehende Produktionsgebäude – und wird derzeit als Parkplatz für Werksangehörige genutzt.

Aus folgenden Gründen wurde diese Standortalternative ausgewählt:

- diese Alternative unterstützt die städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt Waldershof
- der gesamte Fahrverkehr zwischen Produktion und Außenlagern entfällt, also auch der das Stadtgebiet Waldershof belastende Verkehr
- die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist daher verfügbar
- es ist eine direkte bauliche Verbindung mit der Produktionsstätte möglich; daher entsteht kein Außenlager
- insgesamt stellt diese Variante aus o.g. Gründen auch die wirtschaftlichste Lösung dar

Prüfung der Null-Variante

Im Falle einer Nicht-Umsetzung des Vorhabens (sog. "Null-Variante") würden sich folgende negative Entwicklungen ergeben. Diese sind nicht beabsichtigt. Das Vorhaben soll daher umgesetzt werden.

- weiterhin sehr hoher Fahrverkehr zwischen Produktion und den bestehenden Außenlagern im Falle der Beibehaltung des bestehenden Produktionsstandortes – dadurch höheres innerstädtisches Verkehrsaufkommen
- Gefährdung des Erhalts örtlicher Arbeitsplätze wegen Abwanderung des Betriebs
- Schwächung der örtlichen Wirtschaftsstruktur
- aufgrund der logistischen Probleme könnte es evtl. zu einer Verlagerung des bestehenden Produktionsstandortes kommen
- die bestehenden Produktionsgebäude würden dann brach fallen

Gewählte Standortvariante

Wie oben erläutert unterstützt diese Alternative die städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt Waldershof am geeignetsten. Die Stadt Waldershof hat nach § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Stärkung des Standorts liegt auch im städtebaulichen Interesse. Die Angaben des Vorhabenträgers waren prüfbar und nachvollziehbar.

Mit der vorliegenden Planung kann die Stadt Waldershof der Forderung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entsprechen und Innenbereichsflächen vorrangig vor Außenbereichsflächen entwickeln, gleichzeitig zum Erhalt wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen und zudem auch den Erhalt regionaler Wirtschaftsstrukturen im Ballungsraum südliches Fichtelgebirge beitragen.

Die Stadt wird als bedeutender Gewerbestandort im strukturschwachen Raum gestärkt.

Alternative Planungsstandorte für die Errichtung eines Hochregallagers könnten in der Konsequenz eine vollständige Produktionsverlagerung bedingen. Eine Verlagerung des gesamten Unternehmens an einen anderen Betriebsstandort entspricht aber nicht den

Zielen des Unternehmens. Das Unternehmen bekennt sich zur Region und damit zur Stadt Waldershof. Daher hat der Vorhabenträger den Vorhaben- und Erschließungs-Plan der Stadt Waldershof vorgelegt und einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Das Projekt ist hinreichend bestimmt, um den bestehenden Produktionsstandort zu sichern.

Besser geeignete Entwicklungsstandorte sind aktuell weder im Gebiet der Stadt Waldershof noch im regionalen Umfeld derzeit erschließbar.

Die bisher praktizierte Lösung der Nutzung externer Außenlager für die Waren- und Materiallagerung ist jedoch langfristig nicht die beste betriebswirtschaftliche Lösung. Lange Verkehrswege zwischen Produktionsstätte und externen Zwischenlagern wirken sich zudem negativ auf Umwelt und Verkehrsbelastung aus. Aus Sicht des Unternehmens gibt es daher keinen Alternativstandort für ein Hochregallager an einen anderen Ort, da der geplante Standort in der Gesamtabwägung als verträglich zu erachten ist. Die Einfügung hinsichtlich der städtebaulichen Umgebung wird bewältigt und Eingriffe können soweit als möglich minimiert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023 Stand 01.06.2023)

Die Stadt Waldershof liegt in der Region Oberfranken-Ost und ist nach dem Landesentwicklungsprogramm als Unterzentrum eingestuft. Dem LEP zufolge haben der Erhalt und die Verbesserung der lokalen bayerischen Wirtschaft und insbesondere Ihrer Standortvoraussetzungen einen hohen Stellenwert.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP werden mit der gegenständlichen Planung befolgt:

- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 1.4 Wettbewerbsfähigkeit, soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieser Grundsatz verfolgt, da die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens am Standort gestärkt wird.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur, sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieser Grundsatz verfolgt, da die Standortvoraussetzungen des Unternehmens am bestehenden Standort gestärkt werden.

- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 3.1.1 "Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen" soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieser Grundsatz verfolgt, da es sich bei dem gewählten Standort um eine Entwicklung bzw. bauliche Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungszusammenhang handelt.
- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieses Ziel verfolgt, da es sich bei dem gewählten Standort um eine Entwicklung bzw. bauliche Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungszusammenhang handelt.
- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieses Ziel verfolgt, da es sich bei dem gewählten Standort um einen angebotenen Standort handelt.

Regionalplan 5 – Oberfranken-Ost

Waldershof ist in den Regionalplan 5 (Region Oberfranken-Ost) einzuordnen und ist als Grundzentrum eingestuft. Folgende Ziele des Regionalplans werden mit der gegenständlichen Planung befolgt:

Fachliche Ziele:

- **Allgemeine Ziele:** Die Region Oberfranken-Ost soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieses Ziel verfolgt, da die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens am Standort gestärkt wird.
- **Raumstruktur:** In den Mittelbereichen Hof, Marktrechwitz/Wunsiedel, Münchberg, Naila und Selb der quantitative und qualitative Ausbau des Arbeitsplatz- und Berufsausbil-

dungsangebots bei Verbreiterung der Branchenstruktur angestrebt werden. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieses Ziel verfolgt, da durch das Vorhaben Arbeitsplätze vor Ort gesichert werden.

Überfachliche Ziele:

- Siedlungswesen Ziel: Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach und Marktrechwitz/Wunsiedel geringgehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dieses Ziel verfolgt, da es sich bei dem gewählten Standort um eine Entwicklung bzw. bauliche Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungszusammenhang handelt.

3.2 Rechtliche Ausgangslage

Darstellung im Flächennutzungsplan

In der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.03.2014 wurde das Plangebiet bereits in ein Gewerbegebiet GE geändert. Die mit dem Antrag des Vorhabenträgers vorgesehenen zukünftigen Nutzungen entwickeln sich aus dem genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. 6. Änderung) der Stadt Waldershof. Damit entspricht das Vorhaben dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

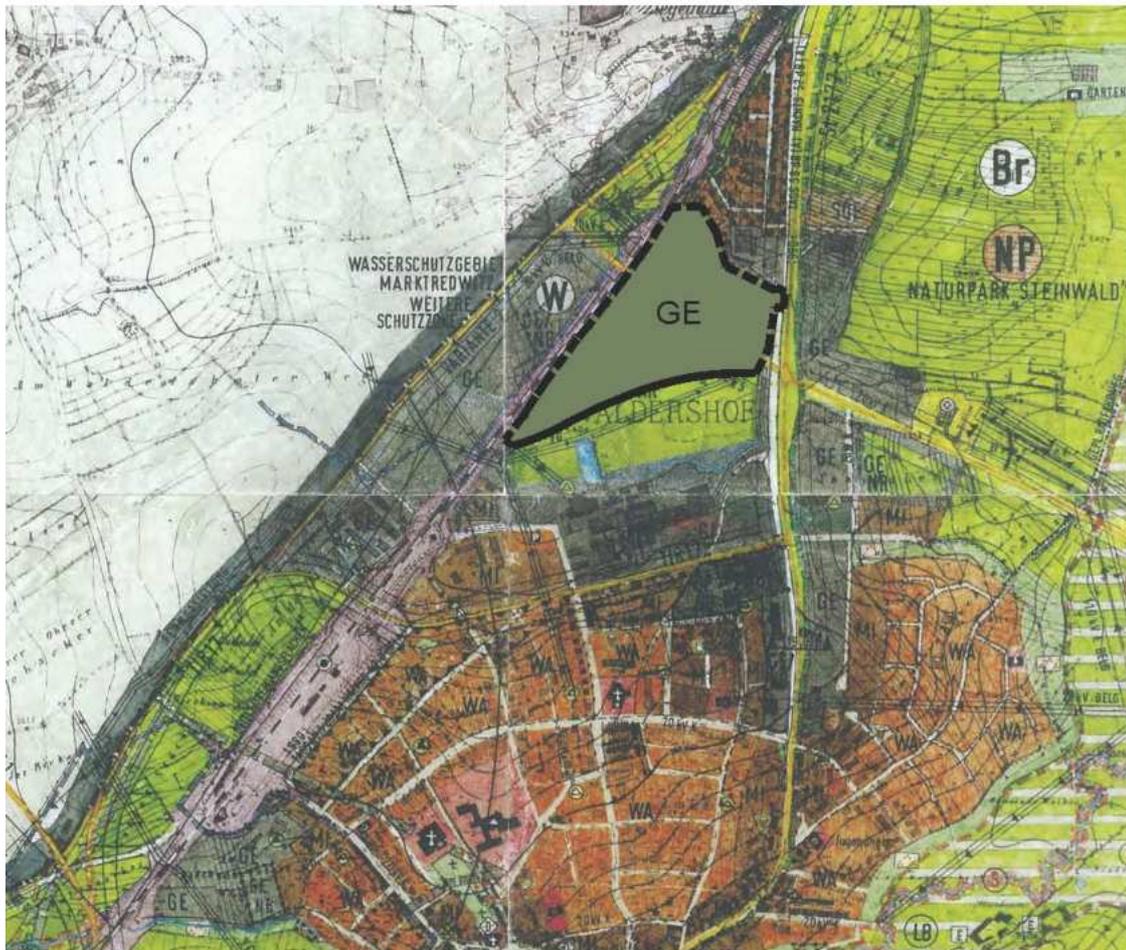


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan 6. Änderung
(Quelle: Stadt Waldershof, ohne Maßstab)

Die Gewerbefläche liegt zwischen der „Marktredwitzer Straße“ und der Bahnlinie „Nürnberg-Schirnding“. Im Norden grenzen eine weitere kleine Gewerbefläche sowie ein Mischgebiet an. Im Süden verläuft künftig die neue Ortsumgebung von Waldershof.

Bebauungsplan-Verfahren

Der gegenständliche Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren nach §§ 2 – 4 und 8 – 10 BauGB aufgestellt werden. Dem Bebauungsplan liegt ein ausreichend konkretisiertes Vorhaben zugrunde, das mit der Stadt Waldershof abgestimmt ist.

Im künftigen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha. Dieser wurde am 22.04.2014 als Satzung beschlossen und mit Satzungsbeschluss vom 17.10.2019 erstmals geändert.

Der Überlagerungsbereich wird rechtlich vollständig durch den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ ersetzt.

Für den nicht überlagerten Bereich gilt weiterhin vollumfänglich der Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Tirschenreuth bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Ein entsprechender Hinweis wird im B-Plan aufgenommen.

Altlasten

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Es besteht auch kein Verdacht auf etwaige Altlasten. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Tirschenreuth zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen die kompletten Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten. Entsprechende Hinweise werden im B-Plan aufgenommen.

Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren) entsprechend § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche.

Belange des Natur- und Artenschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) oder amtlich kartierte Biotopie vorhanden.

Im Umweltbericht (Teil F2) finden sich detaillierte Informationen zu den Belangen des Natur- und Artenschutzes.

4. Allgemeine Lage, Bestandssituation

4.1 Lage im Raum

Waldershof ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Tirschenreuth. Die nördliche Stadtgrenze bildet zugleich die Grenze zum Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und die Grenze des Regierungsbezirks Oberpfalz zum Regierungsbezirk Oberfranken. Waldershof ist die sechstgrößte Stadt im Landkreis Tirschenreuth. Zusammen mit Marktredwitz und Wunsiedel bildet Waldershof den Ballungsraum im südlichen Fichtelgebirge.

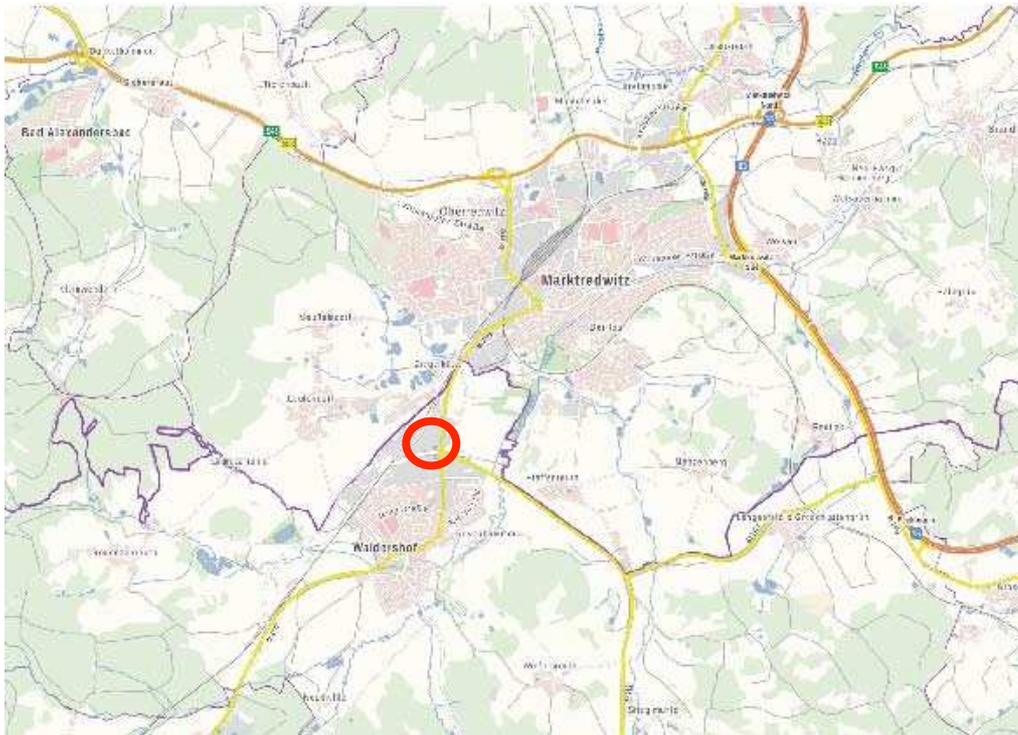


Abbildung 5: Lageplan mit Standortkennzeichnung
(Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)



Abbildung 6: Luftbild mit Standortkennzeichnung
(Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

4.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Waldershof im Landkreis Tirschenreuth. Östlich angrenzend befindet sich die Staatsstraße St 2177 nach Marktedwitz.

Im Süden wird das Plangebiet durch die planfestgestellte Ortsumgehung von Waldershof begrenzt, die sich derzeit im Bau befindet. Westlich grenzt das Plangebiet an die Bahnlinie Nürnberg – Schirnding an.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans unmittelbar an die sogenannte „Siedlung“ an, getrennt durch den vorhandenen Erschließungsweg der Bahn auf Fl. Nr. 2666/40. Topographisch liegt das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 540,8 m NHN und ist nach Süden hin leicht abfallend. Der Geltungsbereich besteht aus einer Teilfläche von Grundstück Flurstück Fl.-Nr. 2666/38, Teilfläche von Grundstück Flurstück Fl.-Nr. 2666, Teilfläche von Grundstück Flurstück Fl.-Nr. 2841/6 sowie des öffentlichen Weges Fl.-Nr. 2666/40 der Gemarkung Waldershof und weist eine Gesamtgröße von ca. 18.545 m² auf.

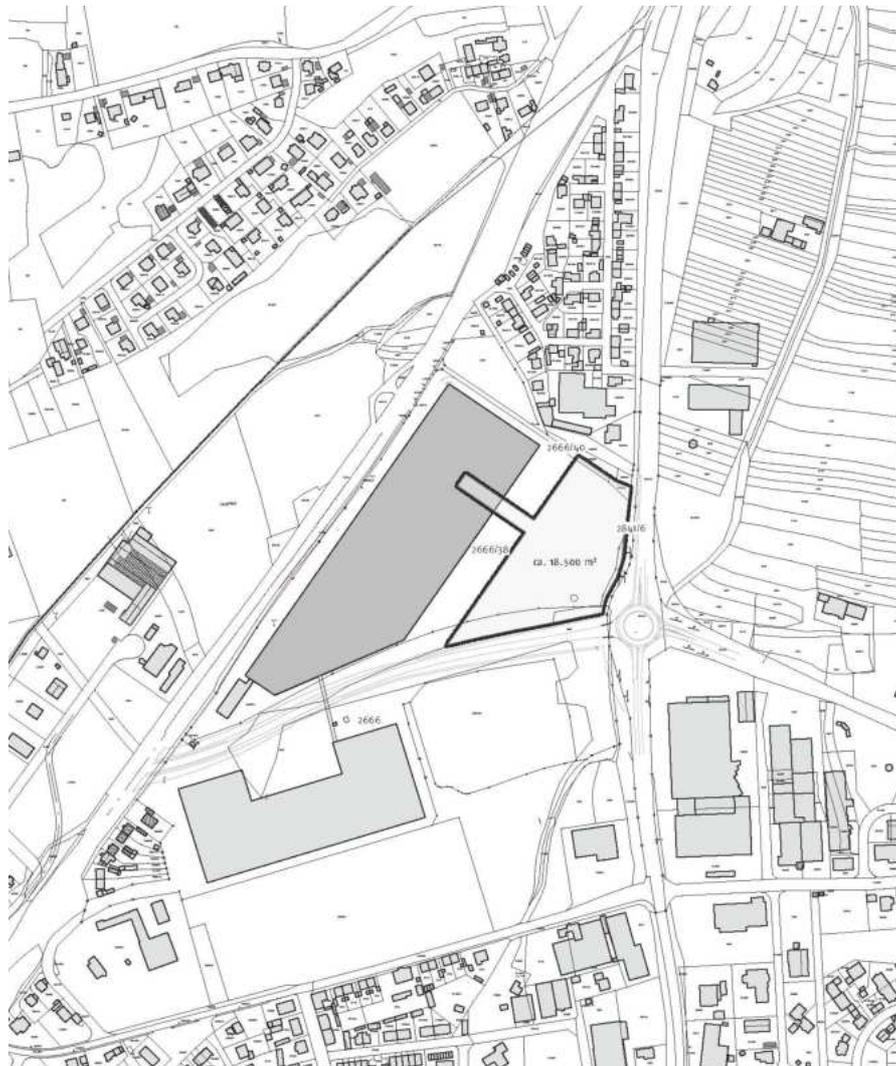


Abbildung 7: Lageplan mit Geltungsbereich
(Quelle: DFK, ohne Maßstab)

4.3 Umfeld und Nachbarschaft

Unmittelbar westlich angrenzend auf dem gleichen Grundstück Fl.-Nr. 2666/38 befinden sich die Produktionshallen des Fahrradherstellers Cube. Nördlich der Haupteinfahrt grenzt ein Autohaus für Neu- und Gebrauchtwagen mit Lackiererei an. Weiter nördlich im näheren Umfeld des Plangebietes liegt eine lockere Wohnbebauung (die sog. "Siedlung"). Die bestehende Wohnbebauung ist in überwiegend offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise anzutreffen.

4.4 Bestand innerhalb des Plangebietes

Derzeit wird das Vorhabengebiet geprägt durch den Parkplatz für die Mitarbeiter von Cube. Hier befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des Vorhabengebiets. Die östliche Zufahrt und die angrenzende Staatsstraße St 2117 (Marktredwitzer Straße) befinden sich auf gleicher Höhenlage wie das Vorhabengebiet.



Abbildung 8: Luftbild mit Geltungsbereich und Standortkennzeichnung
(Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

4.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich bis auf den öffentlichen Weg auf Fl.-Nr. 2666/40 im Eigentum des Vorhabenträgers FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG. Die Teilflächen von Grundstück Flurstück Fl.-Nr. 2666 und von Grundstück Flurstück Fl.-Nr. 2841/6 sind bereits für das Vorhaben gesichert. Mit der Neuvermessung der Umgehungsstraße gehen diese in den Besitz des Vorhabenträgers.

Mit dieser Höhenbegrenzung bleibt das Hochregallager noch unterhalb der Kirche St. Sebastian mit ca. 583,50 m NHN (Spitze Kreuz Kirchturm) und unter dem höchsten Wohngebäude in Waldershof (Hochhaus Martin-Luther-Straße) mit 582,40 m NHN.



Abbildung 10: Ansicht von Osten herkommend mit Kösseine-Motiv
(Quelle: Kuchenreuther Architekten, ohne Maßstab)

Die Fassadenelemente des geplanten Hochregallagers werden so gestaltet, dass die regionale Identität und Bezug zur Landschaft gestalterisch sichtbar werden. Die Strukturierung ist durch Gliederung von abgestimmten Grautönen in den Fassadenelementen definiert. Dabei wird die prägende Silhouette des umgebenden Landschaftsbildes in der Hauptfassade beginnend mit Anthrazitgrau (RAL 7016) im unteren Bereich, Staubgrau (RAL 7037) im mittleren Bereich und mit Lichtgrau (RAL 7035) im oberen Bereich nachgebildet. Die Anordnung der Paneele bzgl. ihrer jeweiligen Farbigkeit ist in den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan hinreichend bestimmt dargestellt.

Mit den geplanten Maßnahmen und getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen an ein Hochregallager auf das mögliche Minimum verringert werden.

Wirkraum

Der engere Wirkraum in Bezug auf das Landschaftsbild umfasst bei dem geplanten Hochregallager mit einer Höhe von ca. 38,25 m über dem umgebenden Bestand die nähere Umgebung in einem Radius von ca. 500 m. Unter Anwendung eines solchen Radius sind ca. 70% des Gebiets vollständig durch Siedlungen überbaut. Lediglich westlich der Bahnlinie zwischen Ziegelhütte und Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie im Osten, östlich des Gewerbegebiets Klatze, sind noch landschaftlich geprägte Strukturen kennzeichnend.

Damit ist der engere Wirkraum erheblich anthropogen geprägt.

Darüber hinaus ist ein weiterer Wirkraum zu betrachten, der bis zu 5 km beträgt, wobei einzelne Punkte mit Sichtbezug noch weiter entfernt liegen können (z.B. Aussichtsturm Kösseine 6,2 km, Aussichtsturm Platte im Steinwald ca. 8,6 km). Allerdings nehmen die landschaftsästhetischen Wirkungen mit zunehmender Entfernung sukzessive ab.

Die landschaftlich attraktiven Höhenlagen des Fichtelgebirges im Nordwesten und des Steinwaldes im Süden sind jeweils mehrere Kilometer entfernt.

Mögliche erdrückenden Wirkung

Bzgl. einer möglichen erdrückenden Wirkung wird auf die im Zusammenhang mit der Windkraftnutzung entwickelten Grundsätze verwiesen: Demnach (siehe hierzu aktuelles Schreiben des StMB vom 05.09.2023 „Bauleitplanung für Windenergieanlagen...“, Kap. 3.2.2 Immissionschutz) ist von einer bedrängenden Wirkung unter einem Abstand der 2-fachen Höhe der bedrängenden Anlage nicht auszugehen (Verweis auf § 249 Abs. 10 BauGB). Im vorliegenden Fall wird das 2-fache der Gebäudehöhe als Abstand zu allen Wohngebäuden unterschritten, so dass im Ergebnis nicht von einer übermäßigen bedrängenden Wirkung ausgegangen wird, die oberhalb der Schwelle der Zumutbarkeit liegen würde.

Mögliche Versenkung

Ausgeschlossen werden musste eine Versenkung des Hochregallagers in den Untergrund, da dies mit den Anforderungen der Betriebstechnik und der technischen Abläufe sowie aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar ist. Darüber hinaus quert im Baufeld ein bestehender oberflächennaher Regenwasserkanal – die Haupt-Niederschlagsentwässerungsleitung der bestehenden Werkshalle – in Richtung zum bestehenden Regenrückhaltebecken, der aus technischer Sicht und der Gefällesituation nicht mit vertretbarem Aufwand verlegt werden kann: Eine Verlegung bzw. Tieferlegung würde bedeuten, dass auch das bestehende Regenrückhaltebecken tiefer gelegt werden müsste. Dies wäre zum einen sehr aufwändig, zum anderen im Hinblick auf die Bodenverhältnisse nur schwer realisierbar, da gemäß dem vorliegenden Bodengutachten in geringer Tiefe Grundwasser ansteht. Im Falle einer Tieferlegung müsste also die Hauptentwässerungsleitung in den Grundwasserkörper verlegt werden. Des Weiteren würde eine geringe Tieferlegung, selbst wenn diese mit verhältnismäßigem Aufwand möglich wäre, keine nennenswerten spürbaren Veränderungen im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bewirken.

Transportbrücke (Teilfläche 2)

Als Verbindung zwischen bestehender Produktionshalle und dem geplanten Hochregallager ist eine technische Transportbrücke vorgesehen. Hier werden künftig Materialien und Teile automatisiert bewegt. Die Transportbrücke wird auf das Dach der bestehenden Halle aufgesetzt. Die Oberkante der Transportbrücke liegt auf maximal 563,70 NHN.

Outdoor-Kletterwand (Teilfläche 3)

Um einen Mehrwert für die Bevölkerung vor Ort und überregional für Touristen und Gäste zu schaffen, hat sich die Firma CUBE dazu entschieden eine große, öffentlich zugängliche Kletterwand an der Westseite des Gebäudes zu errichten. Dieser Bereich wird vom Betriebsgelände eigens durch eine Einzäunung abgetrennt. Gespräche mit möglichen Betreibern haben stattgefunden und werden im Zuge der weiteren Planung konkretisiert.



Abbildung 11: Ansicht von Süden – Kletterwand
(Quelle: Kuchenreuther Architekten, ohne Maßstab)

Unterirdischer Sprinkler-Wasserbehälter (Teilfläche 4)

Der Brandschutz für das geplante vollautomatische Hochregallager wird über einen unterirdischen Wasserbehälter sichergestellt, aus dem sich die Sprinkleranlage speist (siehe. Kap. 8 Vorbeugender Brandschutz). Dieser Sprinklerwasserbehälter befindet sich unterirdisch in Teilfläche TF 4 im Planteil. Die Größe wird im Baugenehmigungsverfahren noch konkretisiert.

Zufahrt zum hinterliegenden Firmengelände, Umfahrung des Hochregallagers und erforderliche Stellplätze mit Erschließung

Erschlossen wird der Bereich – wie bisher – über die bestehende Zufahrt von der Marktredwitzer Straße aus. Von hier aus werden auch die Stellplatzanlage und die Umfahrung des Hochregallagers erschlossen. Durch das Vorhaben wird sich die Zahl der in der Fläche nachweisbaren Mitarbeiter-Stellplätze von ca. 230 auf ca. 70 Stellplätze reduzieren. Als Ersatz stehen Stellplätze in direkter räumlicher Nähe südlich der Ortsumgehung (Deponie-Fläche) zur Verfügung. Hier sind 321 Stellplätze vorhanden, die durch die Firmen Scherdel und Cube genutzt werden können. Die Fa. Cube kann hier eine notwendige Anzahl an Stellplätzen bei der Fa. Scherdel anmieten. Eine entsprechende Vereinbarung bzgl. Anzahl der Stellplätze, Laufzeit, Kündigungsfrist und Mietpreis wird vereinbart. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch der Bedarf und Nachweis noch zu konkretisieren. Ein entsprechender Stellplatz-Nachweis wird in der dem Bebauungsplan nachgeschalteten Genehmigungsplanung erbracht werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan muss hier nicht die Regelungsdichte einer Baugenehmigung vorwegnehmen. Die Regelungsdichte ist im vorliegenden Planwerk ausreichend. Unlösbarre Konflikte, die einer Umsetzung des Plans entgegenstehen würden, sind nicht vorhanden.

Ebenso ist der Bedarf für Besucher der Kletterwand noch zu klären und entsprechend nachzuweisen. Dieser dürfte zwischen 5 bis 10 Stellplätzen liegen.

Erweiterung des vorh. Regenrückhaltebeckens

Das bestehende Regenrückhaltebecken im Planungsumgriff wird erhalten. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine geplante Erweiterung des Beckens nach Westen.

6. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist die Errichtung eines Hochregallagers mit Transportbrücke, eine Outdoor-Kletterwand, ein Unterirdischer Sprinkler-Wasserbehälter und private Verkehrsflächen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung als Hochregallager mit einer Transportbrücke zur bestehenden Produktionshalle entspricht die Nutzung dem vorhandenen Gebietscharakter eines Gewerbegebiets. Zudem wird als weiteres Nutzungsangebot eine ca. 30 m hohe Kletterwand auf der Südseite des Hochregallagers durch die Festsetzungen zugelassen, die kommerziell betrieben wird und daher ebenfalls eine gewerbliche Nutzung darstellt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung und Einbindung des künftigen Vorhabens in die bauliche Umgebung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden Grundfläche in Kombination mit maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen werden als absolute Normalhöhennull-Höhen (NHN-Höhen) im Planteil festgesetzt und sind somit jederzeit überprüfbar. (siehe auch Ausführung zur Höhenentwicklung in Kap. 5!)

Photovoltaikanlagen können in aufgeständerter Form mit einer max. Höhe von 1,00 m ab Oberkante Dachhaut errichtet werden. Ein Abstand zur Attika von min. 2,00 m ist einzuhalten. Blitzschutzanlagen sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen. Diese Bauteile entfalten im städtebaulichen Maßstab betrachtet keine Gebäudeartige Wirkung.

Geplante Aufbauten auf dem Dach des Hochregallagers wie z. B. PV-Anlagen müssen aus Gründen der Verschattung so in ihren Abmessungen und ihrer Lage dimensioniert bzw. positioniert werden, dass ein Höhenwinkel von 20 Grad ab OK Attika zur Oberkante der Aufbauten nicht überschritten wird. Damit ist sichergestellt, dass es zu keinen beurteilungsrelevanten Änderungen der Prognoseergebnisse nach Abschnitt 8 der Besonnungsstudie und der Schattensilhouetten nach Abschnitt 9 der Besonnungsstudie kommen kann. Diese Bedingung bezieht sich nur auf die nordöstliche Dachkante und den nördlichen Bereich der nordwestlichen Dachkante des Hochregallagers.

Entsprechende Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Als Dachform wird Flachdach festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Dachausbildung von großflächigen Gewerbebauten und insbesondere Hochregallagern.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da durch die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen das Maß der Nutzung in Verbindung mit der sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden Grundfläche ausreichend geregelt ist. Zudem ist die Verwendung von Vollgeschossen durch die Eigenart des Vorhabens (Hochregallager) nicht sinnvoll.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die festgesetzte Lage der Baugrenzen wird sichergestellt, dass die notwendige Anbauverbotszone zu der angrenzenden Umgehungsstraße (künftige Staatsstraße) weiterhin eingehalten wird. Dieser Abstand beträgt von der Außenkante Fahrbahn 20,00 m. Einzige Ausnahme ist die Unterschreitung der Anbauverbotszone an der südlichsten Ecke des Hochregallagers mit ca. 1,50 m Eingriff in die Anbauverbotszone (siehe Zeichnung im Planteil). Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem staatlichen Straßenbauamt Amberg-Sulzbach (StBAAS) mit dem Ergebnis, dass eine Ausnahme für die geringfügige Unterschreitung erteilt werden kann. Das unterirdische Speicherbecken für die Sprinkleranlage ist davon nicht betroffen und liegt außerhalb der Anbauverbotszone. Die Größe ist derzeit noch nicht endgültig bestimmt, diese liegt aber vollständig in den überbaubaren Grundstücksflächen (Teilfläche 4) und somit außerhalb der Anbauverbotszone.

Offene Stellplätze sind außerhalb des Baufensters nur dort zulässig, wo sie durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt sind, da sie keine gebäudeähnliche Wirkung aufweisen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, aber seitliche Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten sind.

6.4 Abstandsflächenrecht

Im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden von der Bayerischen Bauordnung abweichende Festsetzungen getroffen. Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kommen nicht zur Anwendung. Vom Vorrang des Bauplanungsrechts nach Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird Gebrauch gemacht.

Es werden Abstandsflächen von 0,2 der Wandhöhe H, mindestens aber 3,0 m, festgesetzt. Dies ist gerechtfertigt, da nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3,0 m gilt. Da es sich bei dem gegenständlichen Verfahren um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird kein Gebietstyp nach BauNVO festgesetzt. Jedoch ist das geplante Vorhaben von der Art der Nutzung mit Nutzungen vergleichbar, welche in einem Gewerbegebiet "GE" nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wäre.

6.5 Verkehrsflächen und Stellplätze

Der nördlich an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Weg (Fl.-Nr. 2666/40) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient als Zu- und Abfahrt des gesamten Firmengeländes.

Die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Form der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze im Osten untergebracht werden. Somit ist sichergestellt, dass ein Großteil der Stellplätze im unmittelbaren Zufahrtsbereich gebündelt wird. Auf diesen Flächen können ausschließlich Stellplätze errichtet werden.

6.6 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken

Der Vorhabenträger besitzt für bestehende Betriebsflächen bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 09.09.2016 (AZ: 6321/01/02/24-23-Sp) mit Tektur vom 20.12.2017 über das „Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Bereich des Gewerbegebietes in einen namenlosen Vorflutgraben zur Kösseine.

Das vorhandene Regenrückhaltebecken soll an die neuen Gegebenheiten angepasst und unter Berücksichtigung der jeweiligen DWA Arbeits- und Merkblätter vergrößert werden. Ein entsprechender räumlicher Umgriff des erweiterten Beckens wird im Planteil festgesetzt.

Die Vorgaben des Merkblatts Blatt A-117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und des Merkblattes DWA-M-153 (Anwendung bei der Regenwasserbewirtschaftung) werden berücksichtigt. Zugleich wird die Niederschlagswassereinleitung über das bestehende RRB nach den Anforderungen gemäß dem DWA-Arbeitsblatt A-102 Teil 1 und 2 eingehalten.

6.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der Eigenart des Vorhabens (Hochregallager) ist die Herstellung einer annähernd ebenen Fläche notwendig. Zur optimalen Einpassung des Hochregallagers an die vorhandene Geländesituation sind Abgrabungen im gesamten Geltungsbereich nur bis 1,50 m Tiefe zulässig. Aufschüttungen sind nur bis 1,80 m Höhe zulässig. Dieser Spielraum ist notwendig, um das Hochregallager in das Gelände einzufügen. Im städtebaulichen Maßstab betrachtet sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dieser Größenordnung nicht relevant.

6.8 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung gewürdigt. Hierzu liegt ein Immissionsschutzgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 13.06.2024 vor, welches die Grundlage für die Emissionskontingentierung nach DIN 45691 der jeweiligen Fläche ermittelt und festgesetzt wurde. Das Gutachten liegt als Anlage bei. Detaillierte Informationen können dort eingesehen werden.

Die DIN 18005 und die TA-Lärm stellen die geeignete fachtechnische Grundlage dar, um die schalltechnischen Anforderungen im Städtebau zu bewältigen und diesbezügliche Konflikte zu vermeiden. Die DIN 18005 und die TA-Lärm sind zwar in Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar anwendbar, sie dienen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und seiner Abwägung aber als Erkenntnisquellen. Es handelt sich hierbei um eine allgemein eingeführte Vorgehensweise. Die Heranziehung der DIN 18005 und der TA-Lärm ist auch im vorliegenden Fall geeignet. Die Ergebnisse, im Wesentlichen in Form der ermittelten und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente, sind als Mittel zur Bewältigung schalltechnischer Konflikte im Städtebau angemessen und gerecht.

Im künftigen Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Westlich der Marktrechwitzter Straße“, der Festsetzungen zum Schallschutz in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 enthält.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Hochregallager reagiert bzgl. Immissionsschutz auf den bisherigen Bebauungsplan.

Die Ergebnisse der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen sind im IBAS-Bericht Nr. 14.7305-b01, vom 06.02.2014, dokumentiert.

Der Vorabzug zum B-Plan zeigt gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan u. a. auch Änderungen im Bereich der Gewerbeflächen. Dies erfordert eine entsprechende Anpassung der Emissionskontingentierung im gegenständlichen Bereich.

Mittels einer **Emissionskontingentierung** gemäß DIN 45691 wurden für die entsprechenden Flächen Emissionskontingente L_{EK} erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen sind in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit Umsetzung der Kontingentierungsvorgaben im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass sich die geplante gewerbliche Nutzung schallimmissionsverträglich in die Bestandssituation einfügen lässt und durch die Überplanung der Flächen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen für Anwohner und Gewerbe entstehen und die Immissionskontingente der verbleibenden Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplans /2.1.1/ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Summe den Planwerten weiterhin entsprechen. Die ergänzenden Prognoseberechnungen zum Betrieb der Firma FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG haben gezeigt, dass die durch den Gesamtbetrieb verursachten Schallimmissionen die Vorgaben aus der Kontingentierung der Bebauungspläne in Summe sicherstellen.

6.9 Grünordnung

Zur grünordnerischen Einbindung des Hochregallagers in das Umfeld wird am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ein breiter Grünstreifen angelegt, der mit einer hochstämmigen Baumreihe (innerhalb der Anbauverbotszone zur Ortsumgehungsstraße) bepflanzt wird. Zur Absicherung der gewünschten Eingrünungswirkung wird eine Mindestpflanzqualität der Solitäräume festgesetzt: 5 x verpflanzt mDb, Kronenbreite 200–300 cm, Gesamthöhe 500–700 cm.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind 3 m breite Grünstreifen mit Heckenpflanzungen und abschnittsweise eingestreuten Baumpflanzungen geplant, die gleichzeitig als Pufferstreifen zwischen den parkenden Autos und der vorbeiführenden Staatsstraße dienen.

Im Südosten befindet sich zudem eine Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem bestehenden Gewerbegebiet. Das Becken ist weitestgehend, in Abhängigkeit der technischen Bauausführung, naturnah gestaltet. Der restliche nicht überbaute Bereich wird als Pflanzfläche angelegt. Aus Gründen der Ortsgestaltung ist die Anlage von Stein- und Schottergärten ausgeschlossen.

Es ist bei den Grünflächen ein natürlicher Bodenaufbau vorzusehen. Folien o.ä. sind nicht zulässig. Die vegetations- und klimaaktive Begrünung bzw. Bepflanzung jeglicher relevanten Flächen im besiedelten Bereich stellt eine wichtige Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im kommunalen Kontext dar.

Die grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Einzelnen den Festsetzungen zur Grünordnung (Nr. 9) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

6.10 Örtliche Bauvorschriften entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften werden Vorgaben zur gestalterischen Entwicklung der Fassadenausbildung, Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen getroffen.

Photovoltaikanlagen

Die nutzbare Dachfläche des Hochregallagers (Teilfläche 1) ist zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der anfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Weitere Dachaufbauten sind nicht zulässig. Blitzschutzantennen sind jedoch von den Höhenfestsetzungen davon ausgenommen.

Fassadengestaltung

Grundlage zur Fassadengestaltung ist der abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Hier werden gestalterische Grundvorgaben getroffen und entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Strukturierung ist durch Gliederung von abgestimmten Grautönen in den Fassadenelementen definiert. Dabei wird die prägende umgebende Landschaftssilhouette in der Hauptfassade beginnend mit Anthrazitgrau (RAL 7016) im unteren Bereich, Staubgrau (RAL 7037) im mittleren Bereich und mit Lichtgrau (RAL 7035) im oberen Bereich nachgebildet.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Fassadenflächen des Hochregallagers zulässig. Schriftform (Logo) und Lage sind wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt umzusetzen. Die Werbeanlagen sind mit LED-Einzelbuchstaben nach vorne leuchtend geplant. Die Größe wird mit max. 15,0 m x 3,71 m festgesetzt. Rückwand, Zargen und Haltewinkel in Aluminium lackiert, Spiegel aus Acrylglas. Die Werbeanlage an der Nord-Ost-Seite in Richtung Wohnbebauung wird entsprechend der Anforderung so gesteuert, dass die Beleuchtung nachts in der Zeit zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 morgens ausgeschaltet wird. Eine nächtliche Blendwirkung Richtung Wohnbebauung ist somit ausgeschlossen. Werbeanlagen mit Lauflicht- oder Blinklichtschaltungen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Werbeanlagen jeglicher Art auf dem Flachdach sind ebenfalls unzulässig, da diese ein negatives Erscheinungsbild in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zur Folge hätten.

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Eingriffe in die Insektenfauna und generell die Tierwelt durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung werden umweltverträglich vermieden. Grundsätzlich werden keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus verwendet. Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke werden mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so umgesetzt und betrieben, dass Tiere und Pflanzen vor nachtei-

ligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. (Art. 11 a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG).

Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800–3000 Kelvin, geringem Blau-lichtanteil, Zielrichtung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenem Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020).

Aufgrund der betrieblichen Schichtzeiten die derzeit von 05.00 Uhr bis 01.00 geregelt sind, muss der Parkplatz über Nacht beleuchtet werden. Die Beleuchtung ist darüber hinaus für den Objektschutz dringend notwendig, da die Kameraüberwachung nur bei ausreichender Beleuchtung funktioniert. Mit dem Bau des Hochregallagers reduziert sich aber der Parkplatz an dieser Stelle und somit auch die Anzahl der bisherigen Mastleuchten. Neben der Sicherheit und Energieeffizienz wird hier eine maximale Umweltverträglichkeit sichergestellt. Eine entsprechende Festsetzung für eine Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt verkehrsmäßig günstig an der in Bau befindlichen Ortsumgehung Waldershof mit direkter Anbindung an die Auffahrt zur Bundesautobahn A93 Hof–Regensburg (ca. 5 km). Die gesamte Betriebszufahrt zum Werksge-lände erfolgt weiterhin über die direkt angrenzende Staatsstraße 2177 (Marktredwitzer Straße) unter Hinzunahme des öffentlichen Weges Fl.-Nr. 2666/40. Von Waldershof kommend steht hierfür eigens eine Linksabbiegespur bereits zur Verfügung. Mit Inbetriebnahme des Hochregallagers wird sich künftig der gesamte Wareneingang und Warenausgang zwischen der bestehenden Produktionshalle und dem neuen Hochregallager abspielen.

Die Zu- und Abfahrt zu den Mitarbeiter Stellplätzen erfolgt in gleicher Art und Weise.

7.2 Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die bereits auf dem Betriebs-gelände vorhandene Hauptversorgungsleitung gewährleistet. Trinkwasser wird im Wesentli-chen für die Sanitäranlagen im Bereich der Kletterwand und für die Befüllung des unterirdi-schen Wasserbehälters der Sprinkleranlage benötigt.

7.3 Abwasserbeseitigung

Gewerbliches Schmutzwasser fällt aufgrund der geplanten Nutzung als Hochregallager nicht an. Abwasser entsteht lediglich aus den Toiletten für Besucher und Gäste der geplanten Klet-

terwand auf der Südseite. Das anfallende Schmutzwasser wird ordnungsgemäß dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.

7.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Der Wasserabfluss von Dachflächen wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken und weiter zum namenlosen Vorfluter zur Kösseine eingeleitet und damit wieder dem Naturhaushalt zugeführt. Bei der Konzipierung der Niederschlagswasserableitung sind die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten. Genaue Dimensionierung, notwendige Einrichtungen, etc. sind im Rahmen der nachgeschalteten Erschließungsplanung abzustimmen.

7.5 Stromversorgung

Die Elektrizitätsversorgung für den vorhandenen Betrieb existiert bereits und erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Für das geplante Hochregallager kann somit die Stromversorgung durch Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Es besteht weiterhin die Verpflichtung alle Leitungen unterirdisch zu verlegen.

7.6 Telekommunikation

Durch die Deutsche Telekom ist die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsleitungen bereits gesichert. Aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung der Sicherheit sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

7.7 Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung ist bereits zentral geregelt und erfolgt durch die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsbetriebe. Es ist nicht zu erwarten, dass durch das Hochregallager erhöhte Abfallmengen anfallen.

8. Vorbeugender Brandschutz

Der Brandschutz für das geplante vollautomatische Hochregallager wird über einen unterirdischen Wasserbehälter sichergestellt, aus dem sich eine Sprinkleranlage speist. Zur Brandbekämpfung werden automatisch auslösende Decken- und Regalsprinkleranlagen eingesetzt. Grundsätzlich muss in einem vollautomatischen Hochregallager die Sprinkleranlage das Feuer weitestgehend selbstständig ablöschen. Ein Innenangriff ist nur mit äußerster Vorsicht möglich.

Die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h über Hydranten ist sichergestellt.

Vom Vorhabenträger ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept beizubringen. Die einschlägigen rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten sowie die Fachempfehlung „Brandschutz – Empfehlungen für Hochregalanlagen“ ist als Planungsgrundlage für die spätere Ausführung heranzuziehen.

9. **Besonnungsstudie nach DIN 17037**

Eine Besonnungsstudie zur Errichtung des Hochregallagers am Standort Waldershof vom Ingenieur- und Gutachterbüros Dip.-Phys. Thomas Lung, Berlin vom 13.03.2024 liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben. Weitere Informationen sh. Gutachten!

Die von dem geplanten Hochregallager ausgehenden Verschattungswirkungen waren im nördlich angrenzenden Wohngebiet und im Bereich der westlich angrenzenden bestehenden Hallen und der bodennah aufgeständerten Photovoltaikanlage sowie der geplanten PV-Erweiterung zu prognostizieren und darzustellen. Als Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Prognoseergebnisse wird die DIN EN 17037 herangezogen, die mit der Novellierung der DIN 5034-1 ab August 2021 in die nationalen Normenwerke aufgenommen wurde.

Die DIN 5034-1 stellt die geeignete fachtechnische Grundlage dar, um die Aspekte der Verschattung umliegender Nutzungen und sich gegebenenfalls daraus ergebender potenzieller Konflikte zu lösen. Die DIN-Normen sind zwar in Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar anwendbar, sie dienen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und seiner Abwägung aber als Erkenntnisquellen. Es handelt sich hierbei um eine allgemein eingeführte Vorgehensweise. Die Heranziehung der DIN 5034-1 ist auch im vorliegenden Fall geeignet. Die Ergebnisse sind als Mittel zur Bewältigung von Konflikten in Bezug auf Verschattung angemessen und gerecht.

Grundlage der Studie ist das geplante Hochregallager mit einer Bauhöhe von 38,25 m, eine Breite von 47,07 m sowie der Länge auf 160,78 m.

Im Ergebnis der Besonnungsprognosen zeigte sich, dass sowohl in der Bestands- wie auch in der Planungssituation an allen beurteilungsrelevanten Südfassaden der nächstgelegenen untersuchten Wohnhäuser die Empfehlungsstufe "Hoch" nach DIN EN 17037 für den Beurteilungstag erreicht wird. Es werden keine Unterschiede bezüglich der Besonnungsdauer zwischen Bestandssituation und Planungssituation festgestellt.

Die Prognosen der eingestrahelten Sonnenleistung an den beiden PV-Anlagen ergaben, dass für die bestehende PV-Anlage mit einer Leistungsminderung von 0,03% und für die geplante PV-Anlage mit einer sehr geringen Minderung von 0,07% infolge des Bauvorhabens zu rechnen ist. Die ermittelte Leistungsminderung von 0,03% (PV-Anlage 1) bzw. 0,07% (PV-Anlage 2) ist derart gering, dass diese unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt. Mögliche Regelungen zu Entschädigungen o.ä. wären, soweit relevant, mit dem Betreiber der Photovoltaik-Anlagen privatrechtlich zu regeln.

Eventuell geplante Aufbauten auf dem Dach des Hochregallagers wie z. B. PV-Anlagen werden so in ihren Abmessungen und ihrer Lage dimensioniert bzw. positioniert, dass ein Höhenwinkel von 20 Grad ab OK Attika zur Oberkante der Aufbauten nicht überschritten wird. Damit ist sichergestellt, dass es zu keinen beurteilungsrelevanten Änderungen der Prognoseergebnisse nach Abschnitt 8 und der Schattensilhouetten nach Abschnitt 9 kommen kann. Diese Bedingung bezieht sich nur auf die nordöstliche Dachkante und den nördlichen Bereich der nordwestlichen Dachkante des Hochregallagers. Entsprechende Festsetzungen sind im Planwerk enthalten.

10. Klimaschutz / Anpassung an Klimawandel

Folgende Maßnahmen werden im Zuge des geplanten Vorhabens bezüglich Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel durchgeführt:

Nutzung regenerativer Energien

Der Vorhabenträger beabsichtigt verstärkt Elektrizität aus regenerativer Energie zum Betrieb des Hochregallagers einzusetzen. Es werden daher auf mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaikanlagen zur Nutzung der anfallenden solaren Strahlungsenergie installiert. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Auf den bestehenden Hallen befinden sich bereits großflächige PV-Anlagen. Im Abwägungsprozess in Richtung PV-Anlage zur Nutzung regenerativer Energien wurde auf Dachbegrünung verzichtet. Die zur Verfügung stehende Fläche wird neben den PV-Anlagen weiterhin durch freizuhaltende Flächen wie Randstreifen eingeschränkt. Zudem wäre ein Zugang für Pflege des Gründachs nur schwierig zu realisieren.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Es wird gedrosselt über das Regenrückhaltebecken einem namenlosen Vorfluter zugeführt. Auf diese Weise wird die öffentliche Kanalisation entlastet und das Volumen des Niederschlagswassers gepuffert und kontrollierbar abgeleitet. Durch dieses Entwässerungskonzept wird Oberflächenwasser nicht dem Straßengrund zugeführt und die Entwässerungsanlagen der Straße werden in keiner Weise beeinträchtigt. Es entstehen Nebeneffekte wie Kühlung des Mikroklimas und Begünstigung von Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Versiegelung

Das Planungsareal ist derzeit durch die hauptsächliche Nutzung als Betriebsparkplatz bereits großflächig versiegelt. Der größere Teil der Fläche ist zwar mit Schotterbelag versehen, aber auch Schotterflächen stellen eine Teilversiegelung dar. Mit der Errichtung des Hochregallagers geht jedoch eine Vollversiegelung einher. Durch das geplante Vorhaben wird der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verschlechtert. Aufgrund der Anlage von Pflanzflächen etc. wird die Versiegelungsbilanz wieder annähernd ausgeglichen. Insgesamt liegt der Versiegelungsgrad unter 0,8 – d.h. mehr als 20% des Baugrundstücks bleiben unversiegelt. Durch die Entwicklung der geplanten Funktionen in die Höhe in Form des Hochregallagers ("Stapelung") wird grundsätzlich wesentlich weniger Fläche versiegelt, als in herkömmlichen Lagerhallen mit gleicher Nutzfläche.

Bepflanzung

Zur grünordnerischen Einbindung des Hochregallagers in das Umfeld werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch diese werden Baum- und Strauchpflanzungen sowie Pflanzflächen festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken ist weitestgehend – in Abhängigkeit der

technischen Bauausführung – naturnah gestaltet. Eine Fassadenbegrünung ist wegen der großen Gebäude-Höhe nicht umsetzbar (siehe Kap. 6.9 „Grünordnung“).

Beleuchtung

Durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gesichert, dass Außenbeleuchtungen insekten- und fledermausfreundlich auszurüsten sind (siehe auch Kap. 6.10 „Örtliche Bauvorschriften“).

11. Umweltauswirkungen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FLZ Hochregallager Marktreidwitzer Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Für Informationen hierzu wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Marktplatz 1, 92536 Pfreimd vom 14.11.2024 verwiesen. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung (Teil F2) gemäß § 2a BauGB.

12. Ausgleichskonzept der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch eine Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung geregelt. Das Ausgleichskonzept des Landschaftsarchitekturbüros Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Marktplatz 1, 92536 Pfreimd vom 25.07.2024 und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Die Umsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird im Durchführungsvertrag gesichert.

13. Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland	ca. 18.544,96 m²
(entspricht Gesamtfläche Geltungsbereich)	
öffentliche Erschließung	ca. 386,18 m ²
öffentliche Grünfläche	---
private Pflanzfläche	ca. 3.728,15 m ²
Fläche Regenrückhaltebecken	ca. 806,04 m ²
Bruttogrundfläche geplantes HRL	ca. 7.600 m ²

14. Kosten- und Realisierungsrahmen

Der Antragsteller ist bereit,

- über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Waldershof abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten;
- die im Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten auf eigene Kosten in Auftrag zu geben und diese der Stadt Waldershof kostenlos zur Aufstellung der Satzung zur Verfügung zu stellen;

- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem städtebaulichen Durchführungsvertrag zu verpflichten;

Es ist beabsichtigt im Herbst 2024 die Bauantragsunterlagen zum Hochregallager einzureichen und das Vorhaben so bald als möglich in einem Bauabschnitt zu realisieren. Einzelheiten zu den Realisierungsfristen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

15. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit folgenden wesentlichen Auswirkungen zu rechnen:

- Sicherung des Produktionsstandortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze
- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals
- Sicherung der Einfügung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen
- Flächensparende Entwicklung durch Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Stadtgebiets
- Grünordnerische Einfügung des gesamten Planungsareals durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen
- deutlich verringertes Verkehrsaufkommen wegen wegfallender Logistiktransporte

Teil F2 – Umweltbericht – siehe gesondertes Textdokument!