

Gemeinde Neuenmarkt

Landkreis Kulmbach



BEBAUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

GEWERBEGEBIET „WIRSBERGER STRASSE I“

- Erweiterung und 4. Änderung -

Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2013

Billigungsbeschlüsse vom 14.01.2015 und 08.06.2020

Satzungsbeschluss vom 07.09.2020

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt:

Gemeinde Neuenmarkt
1. Bgm. Alexander Wunderlich
Hauptstraße 18
95339 Neuenmarkt

Fon 09227 / 930-0
Fax 09227 / 93093

Alexander Wunderlich, 1. Bürgermeister

Bearbeitet:

A+I Architektin
Astrid Kromer-Ott
Am Jurablick 10
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 / 686985
Fax 09203 / 686988

Astrid Kromer-Ott, Architektin



Stand: 07.09.2020

Inhalt

1. Allgemeines zur Planung	3
1.1 Anlass der Planung / Vorbemerkung	3
1.2 Planungsauftrag.....	4
1.3 Übersichtslageplan	4
1.4 Rechtsgrundlagen.....	5
2. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes	6
2.1 Plangebiet.....	6
2.2 Lage und Abgrenzung	6
2.3 Topografie.....	7
2.4 Bestand.....	8
3. Planungsrecht.....	9
3.1 Flächennutzungsplan.....	9
3.2 Bestehende Planungen	11
3.3 Ziele und Grundzüge der Planung	12
4. Planung.....	14
4.1 Plankonzept	14
4.2 Bauliche Nutzung.....	15
4.3 Grünkonzept	15
4.4 Erschließung	15
4.5 Wasser / Abwasser	16
4.6 Immissionsschutz.....	16
4.7 Flächenbilanz.....	19

5. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft	20
5.1 Einfügung in Umgebung	20
5.2 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	21
6. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	23
6.1 Naturschutz.....	23
6.2 Bodendenkmäler.....	27
6.3 Wasserwirtschaft	24
6.4 Erschließungsplanung	26
7. Anlagen.....	28
- Umweltbericht einschließlich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung	

1. Allgemeines zur Planung

1.1 Anlass der Planung / Vorbemerkung

Die Gemeinde Neuenmarkt plant die Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wirsberger Straße I“, um den Nachfragen bzgl. Gewerbegrundstücken nachzukommen.

Die Gemeinde Neuenmarkt-Hegnabrunn weist seit Jahren eine mäßige aber stetige Entwicklung vor und hält so dem demografischen Wandel entgegen; dementsprechend gibt es immer wieder Nachfragen nach Gewerbeland.

Derzeitig kann die Gemeinde potentiellen Interessenten keine Flächen anbieten. Im Bebauungsplan enthaltene Flächen sind zum Teil nicht verfügbar. Andere Flächen, die sich im Gemeindeeigentum befinden, sind nicht erschlossen. Wie sich der rechtskräftige Bebauungsplan (3. Änderung) darstellt, ist weder die Erschließung umsetzbar noch Grundstücke verfügbar.

Die Gemeindeverwaltung hatte 2013 Erhebungen zu freien Grundstücken und leerstehenden Gebäuden im Zuge des Flächenmanagement gemacht. Die Ergebnisse aus den Kartierungen zeigten auf, dass im Gemeindegebiet eine gemeindeeigene verfügbare Baulücke bzw. Baugrundstück vorhanden war, das hätte sofort der Wohnbebauung zugeführt werden können. Bezogen auf reine Gewerbeflächen konnte die Gemeinde ein Gewerbegrundstück anbieten, das ihr gehörte, aber nur teilweise (in Form einer asphaltierten Zufahrt) erschlossen war. Die noch nicht bebauten Flächen in bestehenden Gewerbegebieten waren nicht verfügbar für mögliche Interessenten.

Um dem entgegenzuwirken, plant die Gemeinde die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Wirsberger Straße I“. Die Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Wirsberger Straße I" soll die planungsrechtliche Grundlage für die umsetzbare Bereitstellung von Gewerbeflächen schaffen.

Die Erweiterungsfläche grenzt an die Gewerbefläche an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wurde gleichzeitig der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich (Erweiterung) geändert werden.

Eine Wiederholung des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist auf Grund von Änderungen der Planung des gebilligten Entwurfes vom 14.01.2015 notwendig.

Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die Erschließung, die im Zuge der Belange eines Bauwerbers abgeändert wurde, und ein einzuplanendes Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich. Eine Lärmkontingentierung als Gesamtbetrachtung des Gebietes wird eingearbeitet und Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Planungsauftrag

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2013 die Aufstellung (Erweiterung und ggf. Änderung) des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wirsberger Straße I“ beschlossen. Mit der Bauleitplanung wurde das Architekturbüro A+I in Neudrossenfeld beauftragt.

1.3 Übersichtslageplan

Ausschnitt Luftbild Bayernatlas (o.M.)



1.4 Rechtsgrundlagen

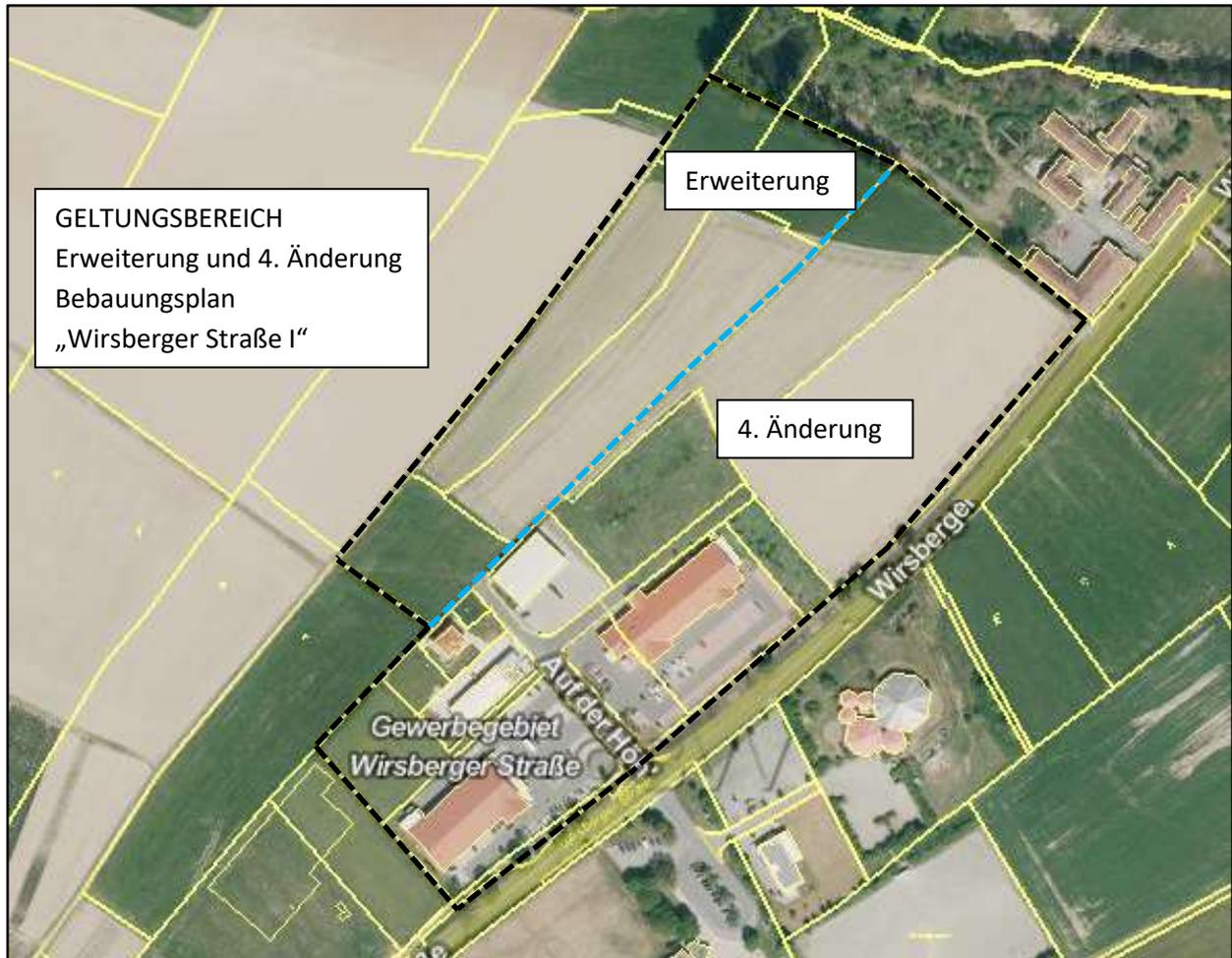
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und die Darstellung der Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wirsberger Straße I“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619) und vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV 90)** vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S.58), „Planzeichen für Bauleitpläne“, geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bayerische Bauordnung (BayBO 2017)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 7 Gesetz vom 22.7.2008 (GVBl. S. 479), Gesetz vom 25.8.2009 (GVBl. S. 218) durch § 1 Gesetz vom 27.7.2009, (GVBl. S. 385), § 5 Gesetz vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630) und durch Art. 78 Abs. 4 Gesetz vom 25.2.2010 (GVBl. S. 66) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); Geltung ab 01.03.2010; mit Gesetz vom 11.12.2012 geändert / in Kraft getreten zum 01.01.2013 bzw. 01.07.2013, § 1 Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), § 1 Nr. 177 VO vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), durch § 1 Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), §3 Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und §2 Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- **Gesetz über Naturschutz und Landpflege (Bundesnaturschutzgesetz)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. S. 95), vom 06.06.2013 (BGBl. S. 1482), vom 07.08.2013 (BGBl. S. 3154), vom 04.08.2016 (BGBl. S. 1972), vom 13.10.2016 (BGBl. S. 2258), vom 29.05.2017 (BGBl. S. 1298), vom 30.06.2017 (BGBl. S. 2193), vom 17.08.2017 (BGBl. S. 3202), vom 08.09.2017 (BGBl. S. 3370), vom 15.09.2017 (BGBl. S. 3434), vom 13.05.2019 (BGBl. S.706), vom 04.03.2020 (BGBl. S. 440), vom 05.03.2020 (BGBl. S. 319) und vom 06.03.2020 (BGBl. S. 422, 423)

2. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes

2.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst gesamt ca. 7,456 ha. Davon sind ca. 5,208 ha die 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und ca. 2,248 ha umfassen die Erweiterung. Die Fläche der Erweiterung wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



2.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Neuenmarkt, an der nördlichen Ortsausgangsstraße.

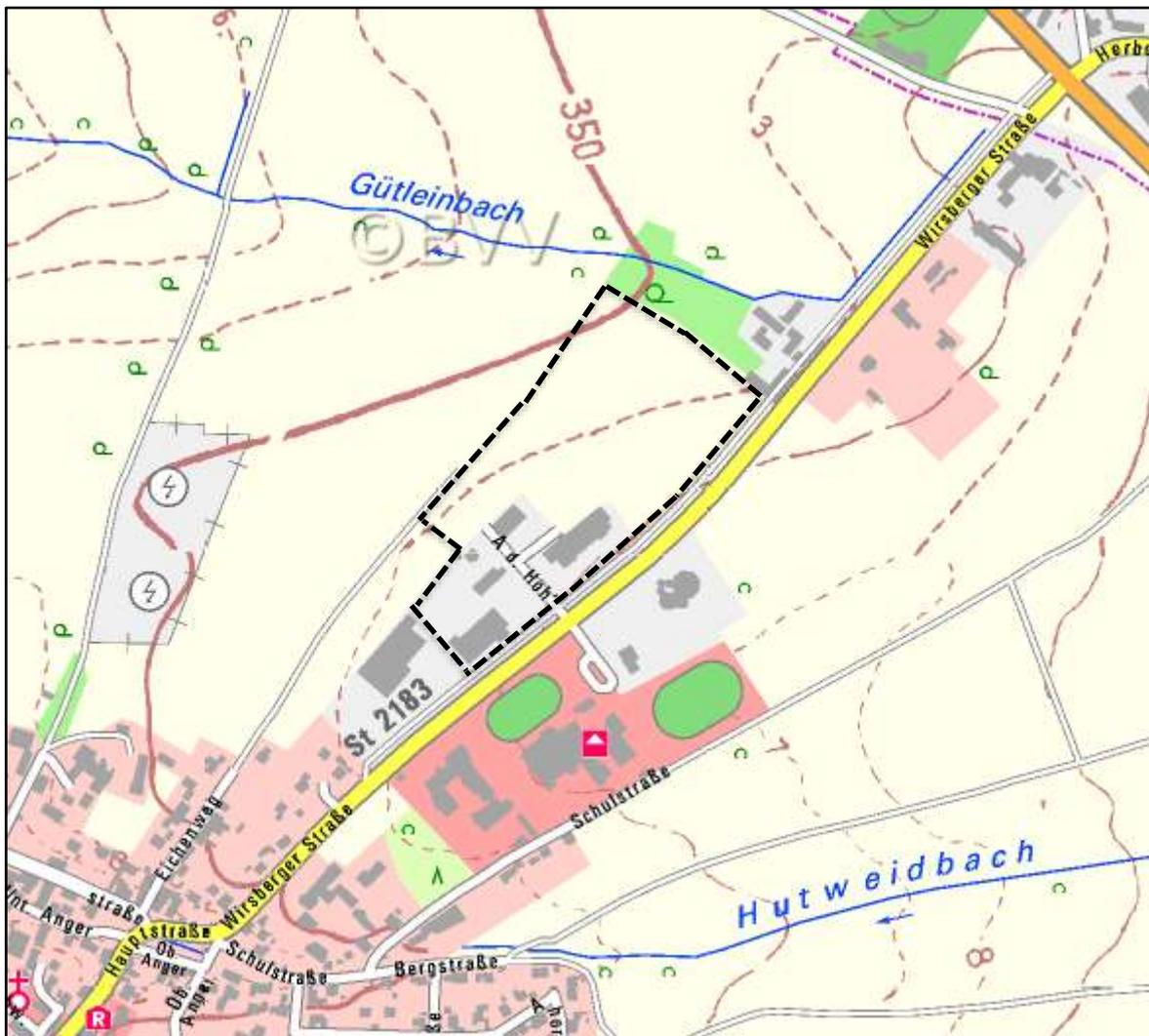
Der Geltungsbereich beträgt umfasst die Flurstücke Nr. 534/5, 534/3, 534/6, 534/9, 534/7, 534/12, 529/9, 534/8, 533/1, 534/2, 534, 533/3, 532, 542, 533/2, 534/10, 533, 529/1 Tfl. und 529/4 Tfl. (Gemarkung Neuenmarkt) für die Änderung, sowie die Flurnummer 539, 540, 541, 544 und 546 (Gemarkung Neuenmarkt) für die Erweiterung.

Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Wirsberger Straße an. Nordwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen (Äcker) an. Im Süden folgt ein Sondergebiet Einkaufsmarkt, und im Norden befinden sich Baum- und Strauchgruppen mit Gewässer (Gütleinbach).

2.3 Topografie

Die Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet ist als fast eben zu bezeichnen. Sie liegt bei ca. 350m ü. NN.

Topografische Karte: Ausschnitt Plangebiet (o.M.)



2.4 Bestand

Auszug Luftbild mit Biotop (o.M.)

Mit Bestandsfotos:



3. Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Neuenmarkt liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung mit Genehmigung vom 04.01.1995 mit Änderungsverfahren (1. – 9. Änderung) vor.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet wie folgt aus:

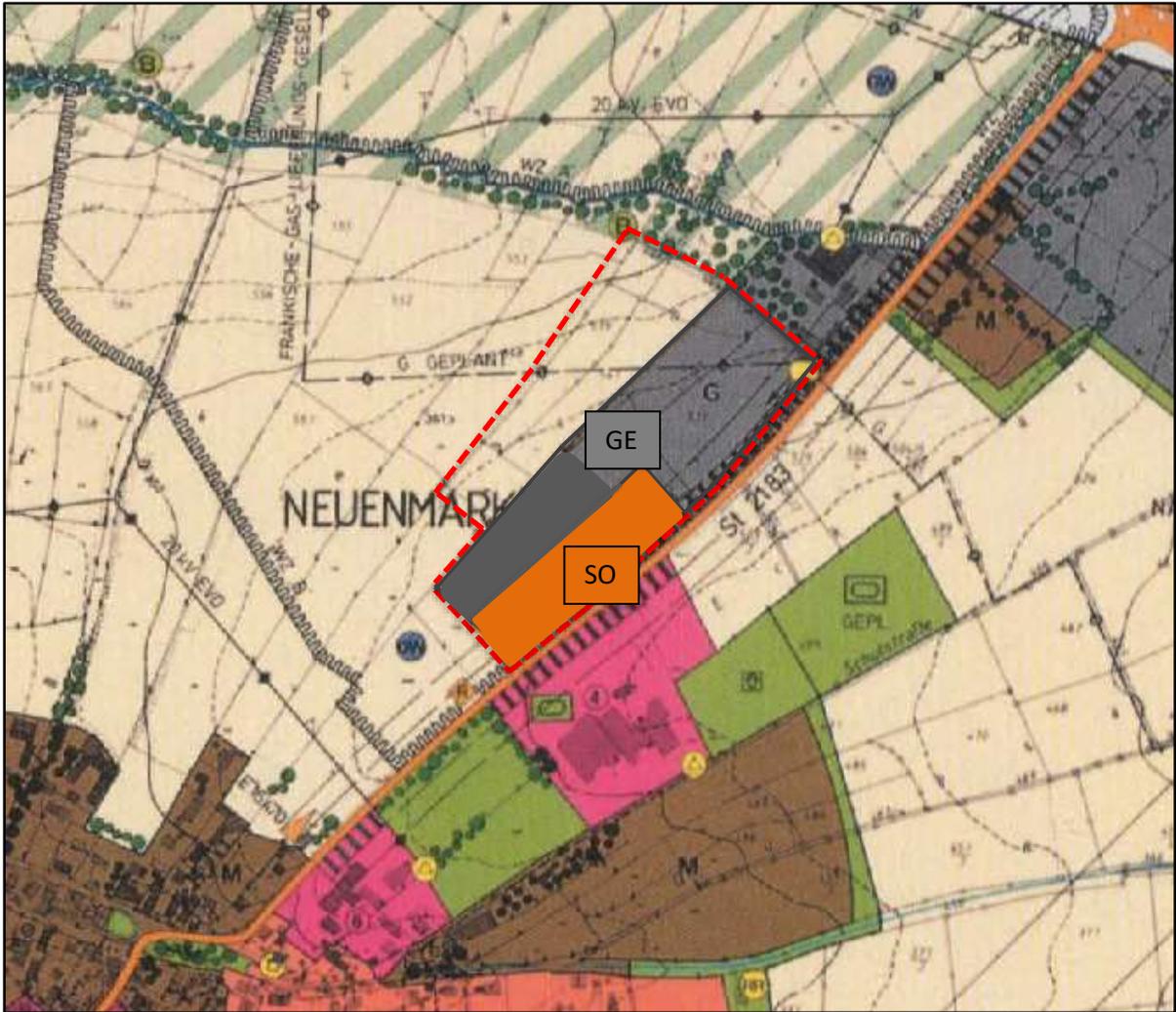
- Die Erweiterungsfläche ist im Bestand landwirtschaftliche Fläche.
- Die Änderungsfläche ist im Bestand als gewerbliche Baufläche und Sondergebietsfläche eingetragen.
- Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

Auf der Fl.-Nr. 331 befindet sich der Tiefbrunnen der Marktgemeinde Wirsberg, der bis 31.12.1992 durch ein Wasserschutzgebiet geschützt wurde. Ein neues Rechtsetzungsverfahren wurde eingeleitet (Stand 12/2002). Das Gewerbegebiet „Wirsberger Straße I“ (Bestand und geplante Erweiterung) würde in der weiteren Schutzzone WIIB liegen.

Die Untere Wasserrechtsbehörde kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage treffen, ob das Gewerbegebiet mit Erweiterung im neuen Schutzgebiet zu liegen kommt und welche verbotenen bzw. beschränkt zulässigen Handlungen zu beachten sind.

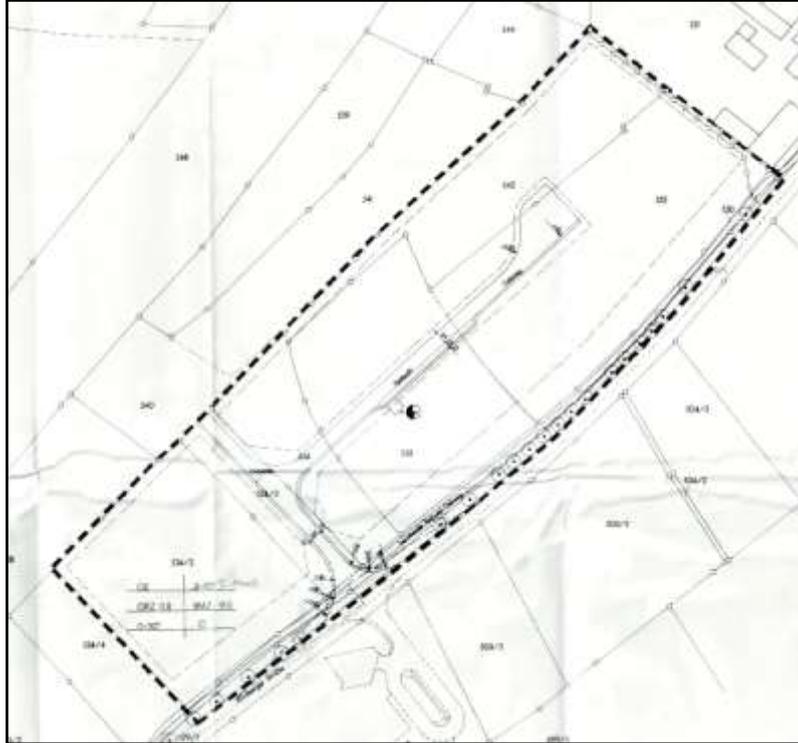
- Nördlich grenzen bedeutende landschaftsprägende Baum- und Strauchgruppen, sowie ein schützenswertes Biotop (Flachlandbiotop, Biotop-Daten Nr. 5835-1283) an. Das Biotop unterliegt dem gesetzlichen Schutz des § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG. Hierdurch sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung derartiger Biotope führen können, verboten.

Ausschnitt FNP (o.M.):



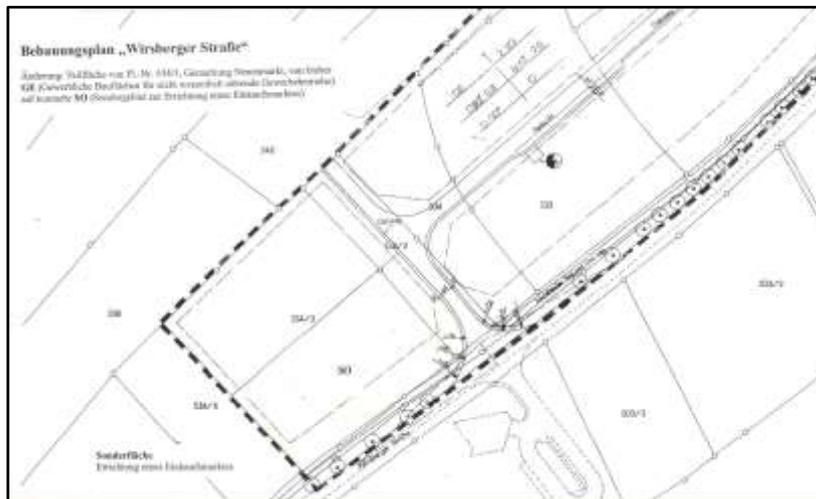
3.2 Bestehende Planungen

Es existiert der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wirsberger Straße I“, aufgestellt und rechtskräftig 1.11.1994 bzw. 01.03.1995:



mit den folgenden Änderungen:

1. Änderung des Bebauungsplanes / parallel Änderung des Flächennutzungsplanes
 Fl.-Nr. 534/3 Gem. Neuenmarkt:
 Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Sondergebiet (SO
 – Einkaufsmarkt mit einer Geschossfläche von über 1200 m²
 Rechtskräftig seit 15.01.2003



Die Erweiterungsfläche grenzt an die Gewerbefläche an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird diese als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB wurde gleichzeitig der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich (Erweiterung) geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes inkl. Umweltbericht und Grünordnungsplan kommt die Gemeinde Neuenmarkt der gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nach.

4. Planung

4.1 Plankonzept

Ausschnitt Bebauungsplan (o.M.):



Vorgesehen ist die Erweiterung des Gewerbegebietes „Wirsberger Straße I“ in nordwestlicher Richtung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen sinngemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Wirsberger Straße I“ / „Wirsberger Straße“ (und Änderungen) mit Anpassungen an die aktuellen Planungsanforderungen.

- Geplant ist ein Gewerbegebiet (GE) mit offener Bauweise, mit Dachneigungen von 0-30 Grad, und maximal 2 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8; die Baumassenzahl beträgt 9,0; eine Geschößflächenzahl wird nicht festgesetzt.
- Die Festsetzungen für die Sondergebietsflächen (SO) der 1. und 2. Änderung werden übernommen.

Es ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Durch eine am nordwestlichen Rand verlaufende private Grünfläche wird eine harmonische Ortsrandbebauung mit Eingrünung angestrebt.

4.2 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 74.560 m². Diese Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Änderung des GE: 52.560 m²

Erweiterung des GE: 22.480 m²

Teilflächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut.

Die unbebaute Fläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen unbebaut) beträgt 43.830 m²

Einen Großteil der verfügbaren Fläche übernimmt die Diakonie Neuendettelsau für den Bau einer Förderstätte. Die Erschließung wurde auf deren Bedürfnisse angepasst (Änderung der Straßenführung und der Wendeanlage). Die weiteren Grundstücke des Gewerbegebietes werden durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen erschlossen.

4.3 Grünkonzept

Das Grünkonzept sieht die Eingrünung am nordwestlichen Rand des Plangebietes vor, um einen harmonischen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen. Weiter sind Pflanzungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Öffentliches Grün ist als Straßenbegleitgrün mit Bäumen geplant.

Zudem wird der Kompensationspflicht Rechnung getragen durch Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und externe Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsfläche) - siehe Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Ausgleichsregelung.

4.4 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Straße „Auf der Höh“. Diese ist an die Wirsberger Straße (ST 2183) angebunden.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von ca. 7,50m vorhanden.

4.5 Wasser / Abwasser

Der Trinkwasseranschluss erfolgt an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Neuenmarkt.

Das bestehende Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung der Erweiterung des Gewerbegebietes soll ebenfalls an das bereits bestehende Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den in nordöstliche Richtung laufenden Kanal zum Hauptkanal in der Wirsberger Straße geführt. Das Regenwasser wird ein neu geplantes Regenrückhaltebecken geleitet. Dieser Regenrückhalteteich liegt innerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 546 und ist mit einem Volumen von 600m³ angesetzt (Angaben Gemeinde Neuenmarkt 06.02.2020). Die genannte Flurnummer ist von der Baufläche ausgenommen.

Die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung sind für die jetzt geplanten Flächen zu berechnen und nachzuweisen, zu realisieren und die dafür notwendigen wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

4.6 Immissionsschutz

Im Zuge der Bauleitplanung wurde der Immissionsschutz gemäß DIN 18005 überprüft. Hier wird der Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) in etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.

Laut Abstandstabelle der Norm können folgende Werte abzulesen werden:

- Fläche Gewerbegebiet gesamt: 7,456 ha
- Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Gewerbegebieten: Mischbebauung 50/45 (-> für Gewerbegebiet 45)
- Abstand vom Rand des Gebietes: 200 m bei Größe 5 ha bzw. 300 m bei Größe 10 ha -> im Mittel ca. 250m Richtwert
- Der Abstand real beträgt auf ca. 80 m auf kürzester Strecke im Nordosten, ca. 150 m im Süden.

Wenn bei einem geplanten Industrie- oder Gewerbegebiet die in der Norm aufgelisteten Abstände von schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten werden können, muss es deshalb nach der

BauNV (§1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) in Teilflächen untergliedert werden, die die zulässigen immissionswirksamen Emissionen durch Festlegungen von Geräuschkontingenten begrenzt werden (DIN 45691).

Die Gemeinde Neuenmarkt hat diesbezüglich Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung in Auftrag gegeben, die Bestandteil der Bauleitplanung sind. Die Ergebnisse aus dem Bericht-Nr.: 15.8164-b01 vom 28.10.2015 von der Ingenieurgesellschaft IBAS GmbH in Form einer Geräuschkontingentierung wurden in Bebauungsplan übernommen und eingearbeitet.

Zur Erreichung des gewünschten Planungszieles ermöglicht §1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete. Es werden sogenannten Emissionskontingente zur Gliederung festgesetzt.

Folgende textliche Festsetzungen wurden gemäß Vorschlag aufgenommen:

(S. 17, 18, 19 - Kapitel 8. Festsetzungen im Bebauungsplan)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr)
GE 1	63	48
GE 2	63	47
GE 3	64	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D mit dem Ursprung $x = 4470725$, $y = 5551545$ erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$:

Richtungssektor (0° = Nord)	Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ in dB	
	Tag	Nacht
A (165°-226°)	0	1
B (138°-165°)	3	0
C (55°-138°)	0	8
D (226°-55°)	3	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

IBAS, Anlage 4, Emissionskontingentierung nach DIN 45691 „Teilflächen und Richtungssektoren“



„Mit Umsetzung der Kontingentierungsvorgaben im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass sich das geplante Gewerbegebiet schallimmissionsverträglich in die Bestandssituation einfügen lässt“ (S. 21, Kapitel 10. Zusammenfassung).

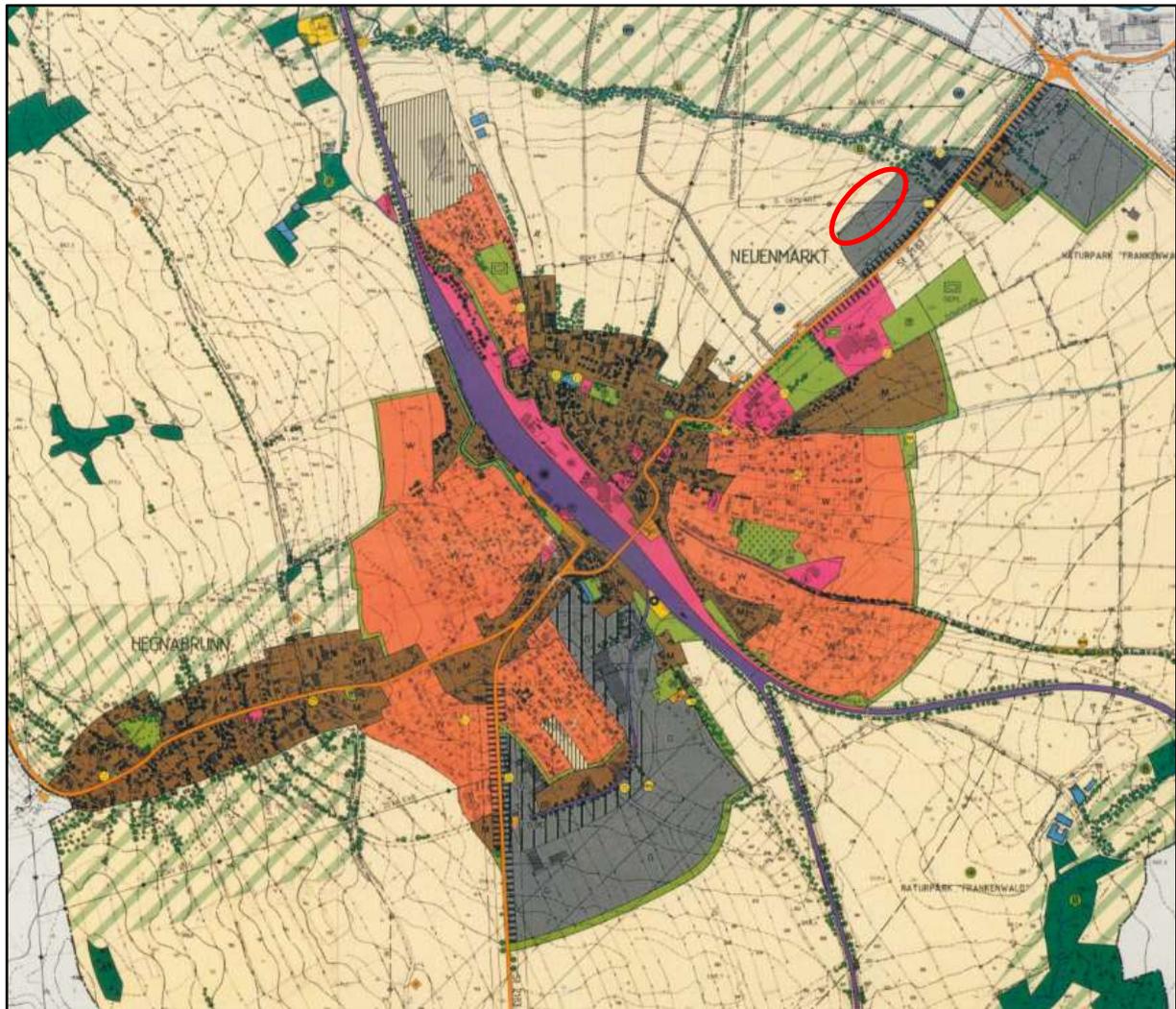
4.7 Flächenbilanz

Nutzung im Änderungsbereich	vor der Änderung	nach der Änderung	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	2,248 ha	0,00 ha	- 2,248 ha
Gewerbegebiet incl. SO „Wirsberger Straße I“	5,208 ha	7,456 ha	+ 2,248 ha
Summe	7,456 ha	7,456 ha	

5. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft

5.1 Einfügung in Umgebung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht Gewerbeflächen an zwei Ortsrändern des Gemeindegebietes vor.



Eine Erweiterung am nordöstlichen Ortsrand ist schlüssig aufgrund folgender Kriterien:

- Schnelle Anbindung an die Bundesstraße B303
- Kein Durchqueren des Ortskernes zur Bundesstraßenanbindung
- Fortführung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes
- Nutzung und Ausbau der bereits gebauten Infrastruktur (Straße, Kanal)

Von baulicher Seite bietet das Plangebiet auf Grund der fast ebenen Lage gute Voraussetzungen für Gewerbliche Bauten.

Das Ortsbild wird so gut wie nicht beeinträchtigt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes liegt hinter dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet. Die Erweiterungsflächen sind fast nicht einzusehen.

Zudem wird eine Eingrünung zur freien Landschaft (angrenzende Landwirtschaftliche Flächen) festgesetzt.

Ergebnis:

„Sich-Einfügen“ bedeutet, dass ein Bauvorhaben / Plangebiet einen sich aus der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen in Bezug auf Lage und Anordnung, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise einhält.

Unter Berücksichtigung und Prüfung der Einfügekriterien fügt sich das Plangebiet / die Erweiterung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise werden getroffen. Kompensierungsmaßnahmen und Grünmaßnahmen werden ebenfalls behandelt.

5.2 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen, wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen, umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht vor.

Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und ist Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs (vgl. Umweltbericht in der Anlage).

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.2001 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt, die dargestellten Maßnahmen werden durch Festsetzungen nach § 9 BauGB verbindlich (vgl. Grünordnerische Festsetzungen / Grünordnung).

6. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

6.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde (Naturschutz)

Die Ausgleichsflächen sind mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Kulmbach, im Grundbuch dinglich zu sichern.

Weiterhin besteht die Verpflichtung zur Meldung der Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt in das sog. „Ökoflächenkataster“. Die Fertigstellung des Ausgleichs ist der UNB mitzuteilen und eine gemeinsame Abnahme zu vereinbaren.

Die festgesetzten Ausgleichs- und grünordnerischen Maßnahmen sind verbindlich umzusetzen. Der Umweltbericht sowie die dargestellte Grünordnungsplanung mit integrierter Eingriffsregelung werden verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanung.

Das Flachlandbiotop (Biotop-Daten Nr. 5835-1283), namens Gütleinsbach, unterliegt dem gesetzlichen Schutz des § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG. Hierdurch sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung derartiger Biotope führen können, verboten.

6.2 Hinweise des Bayerischen Bauernverbandes (Bepflanzung, Landwirtschaft)

Hinweise zu den Rasenflächen und Blühstreifen gemäß „Rettet die Bienen“ als Empfehlung: Die Grün- und Rasenfläche sollte mit insektenfreundlichen Samenmischungen angesät werden. Die Fläche, bzw. mind. 10% der Grün- und Rasenfläche, sollte nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Die Anlage eines ganzjährigen Blühstreifens bestehend aus einer ganzjährigen blühenden Blümmischung mit ausschließlich heimischen Arten wird begrüßt.

Die Lichtemissionen, insbesondere durch Straßenbeleuchtung, sind insektenfreundlich zu gestalten sowie gleichzeitig auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Bepflanzung hat die gesetzlichen Abstände an den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten (§47 AGBGB). Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs ist Pflicht der Eigentümer und hat durch diese sichergestellt zu werden. Die Pflege hat beidseitig zu erfolgen ohne in Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückes.

Die Funktionstüchtigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainagen sind im Einvernehmen mit

den Grundstücksbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionstüchtig umzugestalten. Eine Einfriedung der eingezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzuges auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Es ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzlichen Abstandsfläche zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sind durch den Eigentümer durchzuführen.

6.3 Hinweise der Wasserbehörde und Wasserwirtschaftsamtes (Wasserschutzgebiet, Grundwasser, Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz)

Der Markt Wirsberg hat Untersuchungen zur Abgrenzung des Grundwassereinzugsgebietes beauftragt. Ob sich dadurch Änderungen bei den erforderlichen Schutzzonen ergibt, kann derzeit nicht beantwortet werden. Die Untere Wasserrechtsbehörde kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage treffen, ob das Gewerbegebiet mit Erweiterung im neuen Schutzgebiet zu liegen kommt und welche verbotenen bzw. beschränkt zulässigen Handlungen zu beachten sind. Die Planunterlagen besitzen keine Planreife. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt weder ein bestehendes noch ein geplantes Wasserschutzgebiet.

Eine Beeinträchtigung der Fl.-Nr. 544 und 546 durch den Gütleinsbach konnte nicht ausgeschlossen werden. Das Überschwemmungsgebiet Gütleinsbach wurde überprüft. Mit hydraulischer Berechnung vom 15.07.2017 wurde „... die kritische Fragestellung, ob das Wasser nach dem RRT in die tiefer liegenden Flächen des Gewerbegebietes Fl.-Nr. 546 zurückstaut, (...) durch die hydraulische Berechnung widerlegt. Die Flächen des Gewerbegebietes (...) liegen nicht im Überschwemmungsbereich des Gütleinsbaches. (...)“. Auszug Erläuterungsbericht Hydraulische Berechnung vom 15.05.2017, IBP GmbH, Punkt 4.6. Die ermittelten Grenzen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, werden dennoch in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Im Zuge der konkreten Bauvorhaben wird auf Grundwasser- und Bodenuntersuchung hingewiesen. Es liegen keine Angaben über Niveau und Fließrichtung des Grundwassers vor. Eine Bebauung ohne Unterkellerung empfohlen wird.

Das Vorhandensein eines quartären Grundwassersystems ist nach derzeitigen Informationen nicht auszuschließen. Das Vorhandensein von Grundwasser im tieferen Festgesteinsbereich ist nachgewiesen (Grundwassermessstelle kms1 im Bereich „Auf der Höh“ im Planungsgebiet). Ein

Eingriff in das Grundwasser durch geplante Maßnahmen kann grundsätzlich einen Nutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG darstellen. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten, im Bereich des Bebauungsplanes, zu Überflutungen kommen. Außergebietswasser sollte in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnkante / Geländeanslusshöhe wird empfohlen. Barrierefreie Zugänge sollten baulich so gestaltet werden, dass möglichst kein Außengebietswasser in die Bebauung eindringen kann. Von der Herstellung von bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss wird abgeraten. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

6.4 Hinweise der Wasserwirtschaftsamtes (Bodenschutz, Altlasten)

Im Zuge der weiteren Planung (Bauantrag Bauwerber o.ä.) sind Erkundungen durch Bohrungen zu ermitteln und Bodenuntersuchungen durch einen Fachgutachter zu veranlassen. Die vorkommenden Bodentypen sind zu benennen (Verweis BBodschG und Leitfaden zum Schutzgut Boden in der Planung GLA 2003). Die Hinweise zum Schutz des Bodens im Erd- und Tiefbau sind zu beachten (Verweis auf DIN 18915, DIN 19731, DIN 19639). Die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept hat bei Bedarf im Zuge der weiteren Planungen zu erfolgen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zu beachten. Zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen werden Festsetzungen zur Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf getroffen. Größere Abgrabungen sind nicht zulässig, unnötige Versiegelung sind zu vermeiden sind.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1, 12 Abs.2 BayBodSchG).

6.5 Hinweise Bayernwerk

Im Zuge der Erschließungsplanung ist das Bayernwerk zu beteiligen. Zwecks Transformatorenstation, Gasrohre und Erdkabel sind weitere Abstimmungen nötig. Eine mögliche Erdgasversorgung ist angedacht.

6.6 Hinweise Telekom

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. An allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

6.7 Hinweise Gemeindewerke Neuenmarkt

Entwässerungssystem: Die Entwässerung sollte im Trennsystem erfolgen.

Entwässerungseinrichtungen: Das Schmutzwasser soll über den bestehenden Regenwasserkanal und den Regenrückhalteteich Wirsberger Straße in den Gütleinsbach eingeleitet werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle zu überprüfen.

Niederschlagsbehandlung: Der Regenrückhalteteich ist laut Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom 22. Juli 2005 für eine zu entwässernde Gesamtfläche von 6,04 ha bemessen. Aus entwässerungstechnischer Sicht ist festzustellen, dass die Erweiterungsfläche bei der Bemessung des Regenrückhalteteiches nicht berücksichtigt ist. Das heißt, dass bei einer Nutzung der Erweiterungsfläche die Regenrückhalteeinrichtung im Zuge der Erschließungsplanung aktuell zu bemessen ist.

6.8 Hinweise Staatliches Bauamt (Staatsstraße 2183)

Erfordert das Verkehrs- und Unfallgeschehen innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren den Knotenpunkt verkehrsrechtlich oder baulich (z.B. Lichtsignalanlage) nachzurüsten, so erfolgt dies zu Lasten der Gemeinde Neuenmarkt. Entschädigungsansprüche gegen den Baulastträger der Staatsstraße wegen der von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

6.9 Hinweise des Denkmalschutzes (Bodendenkmäler)

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Anlagen

- **Umweltbericht einschließlich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- **Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung
IBAS vom 28.10.2015**