

Gemeinde Neuenmarkt

Landkreis Kulmbach



Qualifizierter BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan GEWERBEGEBIET „HEGNABRUNN-SÜD II“

Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2026

Billigungs- / Auslegungsbeschluss vom

Satzungsbeschluss vom

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 Ott
Am Jurablick 10
95512 Neudrossenfeld

Fon 09203 686985

Fax 09203 686988

Astrid Ott, Architektin



Stand: 01.07.2026 - ENTWURF

Inhalt

1. Allgemeines zur Planung	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Übersichtslageplan	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
 2. Ausgangslage des Plangebietes	 5
2.1 Größe und Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Schutzgebiete.....	8
 3. Planung.....	 9
3.1 Plankonzept	9
3.2 Infrastruktur	11
3.3 Immissionsschutz	12
3.4 Zielsetzung.....	14
 4. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft	 17
4.1 Einfügung in Umgebung	17
4.2 Umweltprüfung und Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ..	18
 5. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	 19
 6. Anlagen.....	 22
Umweltbericht	
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	

1. Allgemeines zur Planung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Neuenmarkt plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Hegnabrunn-Süd“ auf Veranlassung des Vorhabenträgers Robert Gammisch in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Die Fläche ist von der Lage, der Topografie und der Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet bzw. das Firmengelände ideal für die angedachte Nutzung. Es liegt südlich des Bestandes und ist von der Ortslage geografisch und topografisch abgewandt.

Es dient der Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen der Firmengruppe Gammisch und ist als Lager- und Logistikfläche geplant. Die bestehenden Flächen können den Bedarf nicht mehr abdecken. Um die Entwicklung des Unternehmens nicht zu hemmen, den Standort Neuenmarkt zu stärken, und zuletzt einer Abwanderung des Unternehmens vorzubeugen, unterstützt die Gemeinde Neuenmarkt das Vorhaben.

Die Gemeinde Neuenmarkt hat mit der Sitzung vom 12.04.2021 das Bauleitplanverfahren „Erweiterung des Gewerbegebietes Hegnabrunn-Süd II“ eingeleitet. Der Antrag auf Ergänzung und Änderung des Geltungsbereiches aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse wurde Mitte des Jahres 2024 gestellt. Im Zuge der Neuvermessung und Abtrennung der bestehenden Ausgleichsflächen haben sich die Flurnummern Ende des Jahres 2024 geändert.

In der Gemeinderatssitzung vom 07.04.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, Landratsamt Kulmbach erfolgt der Antrag auf Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd II“ im Regelverfahren.

Der Geltungsbereich für die Gewerbeflächen beläuft sich auf folgende Flurstücke: Fl.-Nrn. 701, 702, 711, 712/1, 718, 730/3, 730/4, TFl. 730 (RRB) Gem. Hegnabrunn

Südlich angrenzend werden Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 712, 718/4 und 730 Gem. Hegnabrunn angeordnet.

Für externe Ausgleichsflächen werden zudem folgende Flurnummern vorgehalten: 648, 467, 890 und 890/2, Gem. Hegnabrunn.

Die Planungen der Grünordnung, der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kulmbach, und deren Vorgaben im weiteren Verfahren.

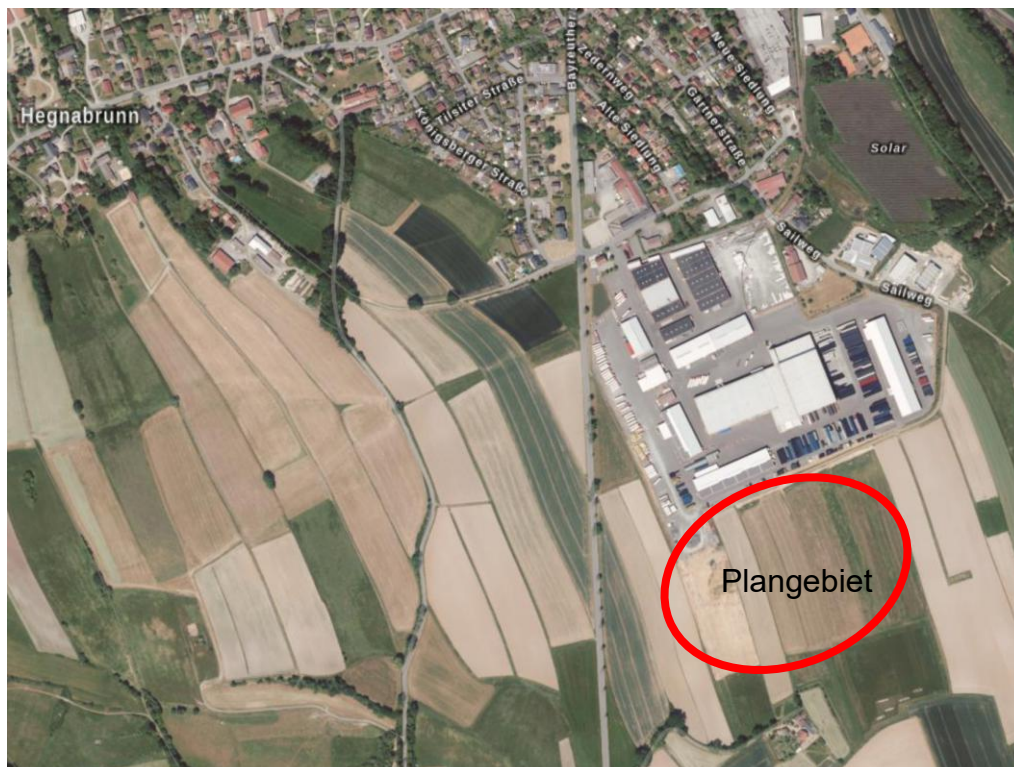
Der Gemeinderat der Gemeinde Neuenmarkt fasst in seiner Gemeinderatssitzung am 02.02.2026 den Beschluss für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des Änderungsverfahrens wurde die A+I Ingenieurbüro GmbH, Architekten und Ingenieure, A+I Architektin vom Vorhabenträger beauftragt.

Ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Neuenmarkt und dem Vorhabenträger, Robert Gammisch, wird aufgesetzt.

1.2 Übersichtslageplan

Ausschnitt Luftbilder (Quelle Bayernatlas), o.M.:



1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hegnabrunn-Süd II“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bayerische Bauordnung (BayBO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landpflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNATSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

2. Ausgangslage des Plangebietes

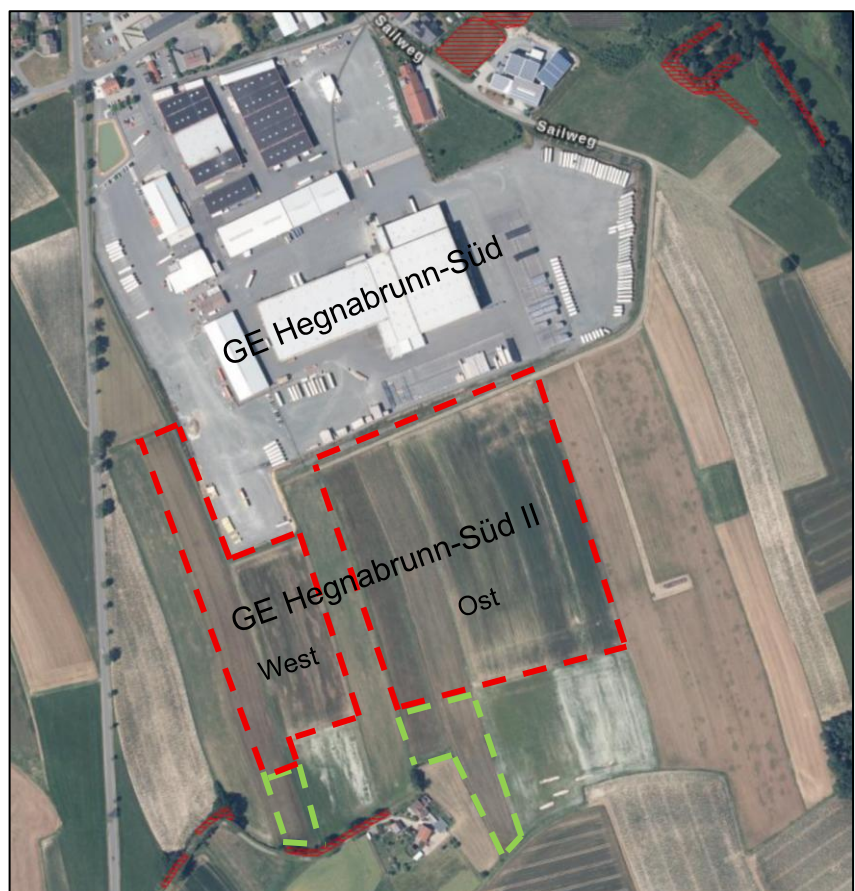
2.1 Größe und Lage

Die Planfläche Gewerbegebiet hat eine Fläche von ca. 8,6 ha (Geltungsbereich).

Die südlich angrenzenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben eine Größe von ca. 1 ha und werden als externe Ausgleichsflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich des Gewerbegebiets „Hegnabrunn-Süd II“ teilt sich in die Bereiche Ost und West auf. Der Bereich Ost beinhaltet die Flurnummern 701, 702, 711, 712/1, 718, Gem. Hegnabrunn, mit einer Größe von ca. 5,9 ha, der Bereich West beinhaltet die Flurnummern 730/3, 730/4 und Teilfläche der Flurnummer 730 (Bereich Regenrückhaltebecken) Gem. Hegnabrunn, mit einer Größe von ca. 2,7 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd“ und das Firmengelände Fa. Gammisch. Im Süden der Erweiterung grenzen bestehende externe Ausgleichsflächen an, die aus der Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplans „Hegnabrunn-Süd“ stammen (das Firmengelände Gammisch betreffend), sowie (externe) Ausgleichsflächen, die für die Erweiterung des Firmengeländes Gammisch bereits vorgehalten worden sind. Des Weiteren befinden sich landwirtschaftliche Flächen angrenzend.



Ausschnitt Bayernatlas, Luftbild (Quelle Bayernatlas), o.M.

Fotos Planfläche:

*Blickrichtung von Süden auf das
Plangebiet*



*Blickrichtung von Norden auf das
Plangebiet*

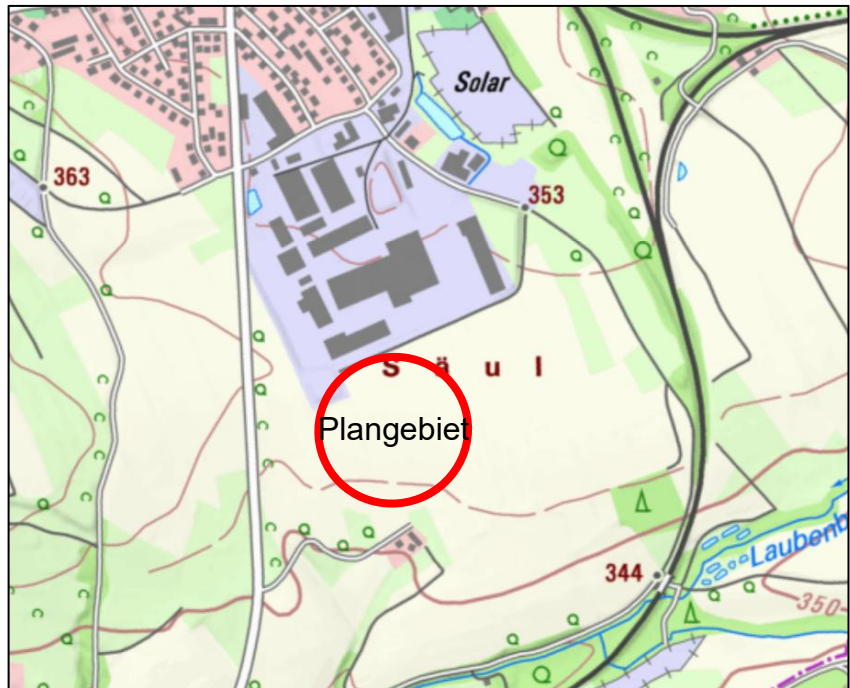


*Blickrichtung von Westen auf das
Plangebiet*



2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 355 m üNN und fällt nach Süden / Südwesten ab.



Ausschnitt Bayernatlas, Topografische Karte (Quelle Bayernatlas), o.M.

2.3 Flächennutzungsplan

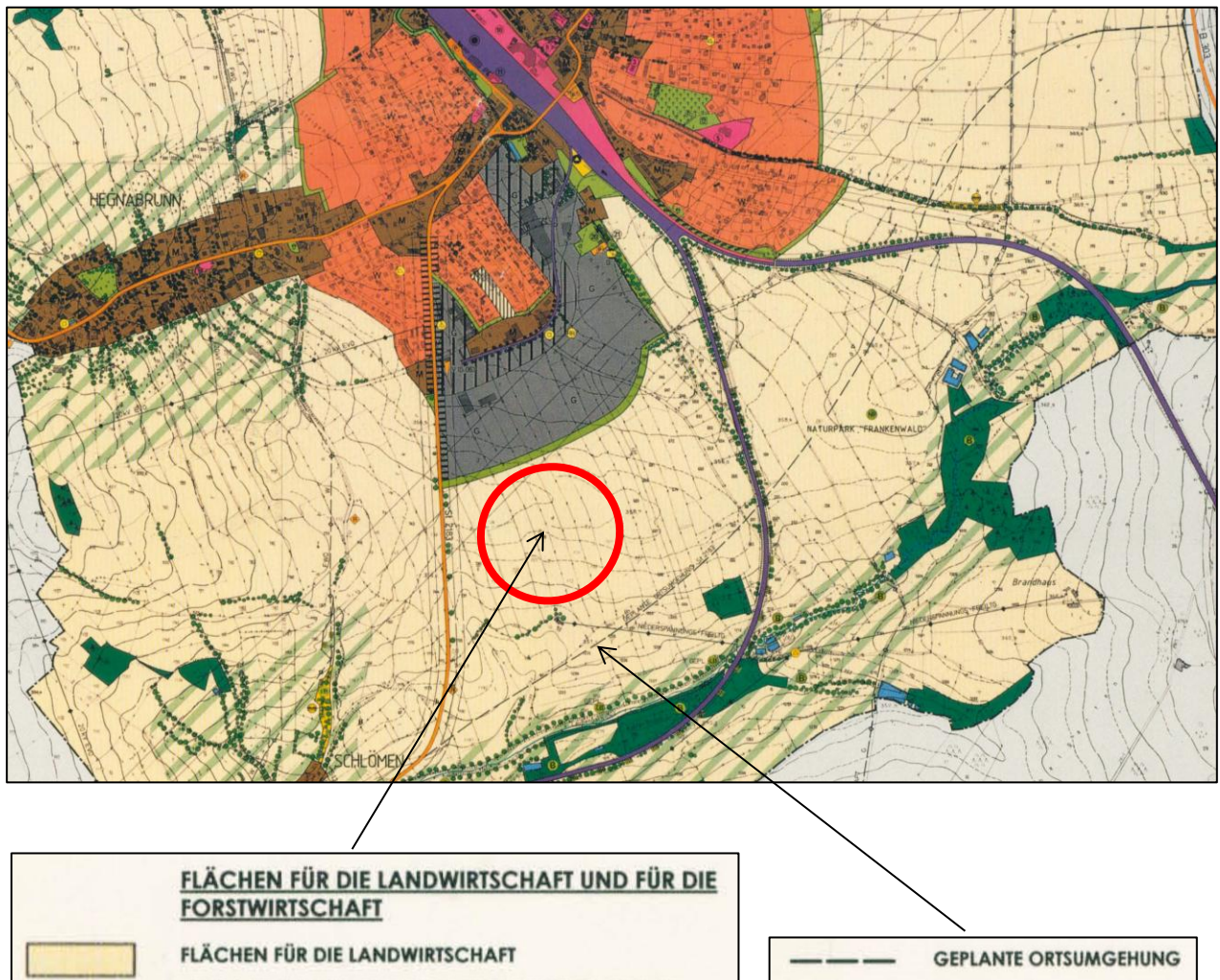
Für die Gemeinde Neuenmarkt liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Genehmigung 04./12.01.1995) mit Änderungsverfahren vor.

Das Plangebiet ist als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Südlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan die Trasse für eine geplante Ortsumgehung ST2183 eingetragen.

Im Geltungsbereich sind keine baulichen und archäologischen Denkmäler bekannt.

Ausschnitt FNP Gemeinde Neuenmarkt, o.M.:



2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes. Biotopkartierungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

3. Planung

3.1 Plankonzept

Der Geltungsbereich Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd II“ beträgt ca. 8,6 ha (inkl. Regenrückhaltebecken). Die Fläche wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Höhenbeschränkung ist durchgehend auf die max. Höhe 12 m festgesetzt.

Die Dichte der Bebauung ist abgestuft (Baumassenzahl in östliche Teilfläche GE1 mit 10,0 als Orientierungswert BMZ für Gewerbegebiete nach §17 BauNVO, in westlicher Teilfläche GE 2 mit 7,5 als reduzierte BMZ).

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- GE – Gewerbegebiet:
 - GE 1: GRZ 0,8 / BMZ 10,0 / Gebäudehöhe max. 12 m
 - GE 2: GRZ 0,8 / BMZ 7,5 / Gebäudehöhe max. 12 m
- Naturschutzrechtliche Belange: externe Ausgleichsflächen angrenzend (Fl.-Nrn. 712, 718/4, 730) und weitere externe Ausgleichsflächen (Fl.-Nrn. 648, 467, 890, 890/2)
- Wasserrechtliche Belange: Regenrückhaltebecken (Erdbauweise)
- Wirtschaftsweg zur Erschließung der Fl.-Nr. 721, Gem. Hegnabrunn

Nutzung:

Das Gewerbegebiet dient der Erweiterung des Firmengeländes der Firmengruppe Gammisch. Es besteht aus Lagerflächen und Hallen.

Das Unternehmen ist im Bereich der Logistik tätig und deckt Spedition, Lager und Recycling ab. Grundflächenzahl und Baumassenzahl beschränken die zulässige maximale Bebaubarkeit der Fläche. Der Versiegelungsgrad wird den wasserrechtlichen Belangen zugrunde gelegt.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen (20m und 40m) sind im Bebauungsplan enthalten und werden eingehalten. Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen werden über das bestehende Gewerbegebiet über die firmeneigenen Flächen abgewickelt. Auf eine möglichst flächen- und bodenschonende Planung wurde hingewirkt. Belange der Schutzgüter wurde Rechnung getragen.

Grünordnung:

Begrünung und Ausgleich innerhalb des Gewerbegebietes ist aus sicherheitstechnischen Belangen, firmeninternen Abläufen und Anforderungen der Firmengruppe Gammisch nicht

möglich. Das Pflanzen von Bäumen entlang der Zäune ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Aspekten untersagt (freie Sicht im Sicherheitsbereich).

Begrünung und Ausgleich werden auf Flächen, die im südlichen Bereich des Geltungsbereiches angrenzen, geplant, sowie auf externen Ausgleichsflächen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Der Abstand von Bepflanzung und angrenzenden landwirtschaftliche Flurstücken beträgt durchgehend ca. 5 m aufgrund des umlaufenden Wirtschaftsweges.

Der Ausgleich beinhaltet die vorgezogenen Maßnahmen Geländeabtrag und Auffüllung auf Teilflächen der Flurnummern 730/3 und 730/4, Gem. Hegnabrunn, und die CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion).

Für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden folgende Grundstücke vorgehalten:

Flurnummern 712, 718/4, 730 und 648, 467, 890, 890/2, Gem. Hegnabrunn.

Die Planung des Ausgleichs erfolgte im Laufe des Verfahrens, in Abhängigkeit des Kartierungsergebnisses und in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kulmbach.

Ökologie:

Aufgrund der Regenwasser-Gebühren der Gemeinde Neuenmarkt ist es im Eigeninteresse der Firmengruppe Gammisch, sparsam mit der Versiegelung im Gewerbegebiet umzugehen.

Der Versiegelungsgrad ist Bestandteil der Bilanzierung (Ausgleichsflächenberechnung) und des Entwässerungskonzeptes (Oberflächen- / Niederschlagswasser).

Der Grad der Beleuchtung hat versicherungsrechtliche / sicherheitstechnische / brandschutzrechtliche Gründe, sowie die der Arbeitsstättenrichtlinie ASR 3.4 (Ausleuchtung Arbeitsräume) und der Ausleuchtung Verkehrsräume gem. ASR 3.4 für Umschlagplätze und Verladestellen (Vorschrift). Im Eigeninteresse der FG Gammisch bzgl. des Stromverbrauches wird die Beleuchtung so gering wie möglich gehalten. Beleuchtungen sind so anzubringen, dass Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Die vorgenannten Vorschriften sind dennoch einzuhalten.

Auf den Dächern der bestehenden Gewerbehallen sind PV-Anlagen installiert; die Einspeisung in das Stromnetz ist derzeit nicht sichergestellt. Sobald die Nutzung des Stromes gesichert ist, kann über weitere Anlagen nachgedacht werden. Im Eigeninteresse wird der Vorhabenträger die Möglichkeiten regenerativer Energien weiterverfolgen, wenn die äußeren Gegebenheiten es zulassen.

Es wurde geprüft, ob Teilbereiche versickerungsfähig gestaltet werden können. Aufgrund der Bodenverhältnisse (nicht versickerungsfähiger Boden / bindiger Boden) ist keine Versickerung gegeben. Mulden-Rigolen-Systeme können daher nicht eingesetzt werden. Böschungen werden begrünt, Wirtschaftswege nur minimalversigelt. Zum Sammeln von Oberflächenwasser wurde bereits ein provisorisches RRB errichtet, da der Boden nicht versickerungsfähig ist.

Eine Bewertung der Bodenfunktion findet bei jeder Planung / Baumaßnahme / Ausführung statt, in dem die natürlichen Bodenfunktionen bewertet wird. Das Bodenmanagement ist Teil der Ausführung: lagenweiser Aushub (Oberboden, Unterboden), Wiederverwertung (Wiedereinbau), Qualitätskontrolle (Prüfung Schadstoffbelastung), fachgerechte Zwischenlagerung (Mieten).

Auf eine möglichst flächen- und bodenschonende Planung wurde hingewirkt. Den Belangen der Landwirtschaft und den Schutzgütern Boden und Fläche wird Rechnung getragen.

3.2 Infrastruktur

Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd“ bzw. über das Firmengelände der FG Gammisch.

Es wird sichergestellt, dass Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleiben bzw. neu angelegt werden. Das Flurstück 721 ist über den neu anzulegenden Wirtschaftsweg erreichbar, der auch als Wirtschaftsweg für die angrenzenden Ausgleichsflächen dient.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen auf dem Firmengelände.

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung bzw. die Entsorgung des Schmutzwassers wird an das bestehende Netz auf dem Firmengelände angebunden.

Oberflächen - Niederschlagswasser

Die Sammlung des Oberflächenwassers erfolgt in zwei RRB. Die Anordnung erfolgt nach Einzugsfläche und Gefälle (natürliches Gelände und geplanter Geländeverlauf). Nach überschlägiger Ermittlung (Einzugsbereich und Volumen) werden die Flächen für 2 RRB im Bebauungsplan vorgehalten. Der Einzugsbereich für das RRB Ost ist die Fläche Ost, für das RRB

West die Fläche West. Die RRB dienen ausschließlich der Aufnahme von Regen-/Niederschlagswasser. Der Überlauf wird dem jeweiligen Vorfluter zugeführt.

Finale Größen und Volumina erfolgen nach Bemessung und Planung im wasserrechtlichen Verfahren.

Im Zuge der vorgezogenen Maßnahmen wurden vorsorglich Regenrückhaltebecken (RRB) als Schutz der Unterlieger gebaut, bis die Bauleitplanverfahren und das wasserrechtliche Verfahren erstellt und genehmigt sind, und letztlich die Maßnahmen umgesetzt werden.

Zum Eigenschutz des Bauherrn finden Starkregenereignisse Berücksichtigung in der Planung.

Brandschutz

Die bestehende Löschwasserversorgung der FG Gammisch wird durch die interne Löschwasserversorgung sichergestellt, die den Löschwasserteich (1.200m³) und die innerbetriebliche Löschwasserleitung (DN100) beinhaltet.

Die Versorgung wird auf die Erweiterung des Gewerbegebietes abgestimmt und ausgebaut. Im Plangebiet bzw. dem Firmengelände werden ausreichend Löschwasserentnahmestellen vorgehalten, um die Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen.

3.3 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich grenzt südlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Weitergehende Emissionen sind nicht zu erwarten.

Während bei vielen Schallquellen (speziell beim Straßenverkehr) aufgrund bekannter spezifischer Emissionen eine sehr sichere Immissionsprognose erstellt werden kann, besteht bei der individuellen Vielzahl gewerblich-industrieller Anlagen im Stadium der Bauleitplanung eine solche Vorausberechnung der Lärmimmission nur auf der Grundlage von Vorgaben oder stark vereinfachenden Annahmen. Die DIN 18 005-1 bietet hier aber eine gute Hilfestellung.

Für das Plangebiet gelten die Emissionswerte des Gewerbegebietes. Diese sind gemäß Tabelle 3/2 aus der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für GE – Gewerbegebiet für den Tag 65 bzw. Nacht 55 dB(A).

Die Entfernung des geplanten Gewerbegebietes zur nächsten Wohnbebauung nördlich beträgt ca. 500 m, die Entfernung zu einer einzelnen landwirtschaftlichen Hofstelle südlich ca. 100 m. Die Abstände zur Wohnbebauung (55/45 dB(A)) und zur landwirtschaftlichen Hofstelle analog MD (60/50 dB(A)) werden eingehalten.

Fläche ha	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet (in dB(A))					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	35/ ...
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)					
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

Tab. 4/1: Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.

Auszug aus der Stellungnahme des Landratsamtes, Fachlicher Immissionsschutz, 16.03.2026:

„Durch die geplante Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes rückt eine emissionsrelevante Nutzung von ursprünglich rund 300 m auf unter 100 m an das südlich bestehende Anwesen „Schlömen 28“ heran. Damit ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht auch eine Erhöhung der Immissionen an den dort bestehenden schutzwürdigen Räumen (Wohnräumen) zu erwarten. Im Rahmen einer ersten Abschätzung wird eine Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 - Teil 1 „Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (Juli 2023) durchgeführt. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ (1987) sind für den südlichen Immissionsort, mit dem Schutzanspruch MI/MD, Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts heranzuziehen. Für allgemeine Wohngebiete werden für den Tagzeitraum 55 dB(A) vergeben, und in der Nachtzeit sind 40 dB(A) einzuhalten. Um den Immissionswert von 60 dB(A) für den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) einzuhalten, ist laut Tabelle 2 ein Mindestabstand von weniger als 40 m erforderlich. Dieser wird im vorliegenden Fall mit rund 85 m zum maßgeblichen Immissionsort im Süden gut eingehalten. Um jedoch den Orientierungswert von 45 dB(A) innerhalb der Nachtzeit einhalten zu können, ist für Gewerbegebiet von rund 10 ha Größe ein erforderlicher Mindestabstand von 300 m erforderlich. Dieser Abstand wird bei der vorliegenden Planung mit rund 85 m deutlich unterschritten. Für allgemeine Wohngebiete ist für die Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes von 40 dB(A) ein Mindestabstand von 550 m angegeben. Auch dieser Abstand wird mit einem Abstand von rund 500 m Entfernung unterschritten. Der erforderliche Mindestabstand von 40 m für den Tagzeitraum wird jedoch zum nördlichen Wohngebiet gut eingehalten.“

Die Mindestabstände zu schutzwürdiger Bebauung werden zur Tagzeit eingehalten:

- Wohnbebauung (WA) Abstand 500m bei gefordertem Mindestabstand 100 m

- (Orientierungswert Tagzeitraum 55 dB(A))
- Mischbebauung (MI/MD) Abstand 100m bei gefordertem Mindestabstand 40m.
(Orientierungswert Tagzeitraum 60 dB(A))

Die Mindestabstände zu schutzwürdiger Bebauung werden zur Nachtzeit nicht eingehalten:

- Wohnbebauung (WA) Abstand 500m bei gefordertem Mindestabstand 550m
(Orientierungswert Nachtzeitraum 40 dB(A))
- Mischbebauung (MI/MD) Abstand 100m bei gefordertem Mindestabstand 300m).
(Orientierungswert Nachtzeitraum 45 dB(A))

Die bestehenden Gewerbegebiete der Gemeinde Hegnabrunn liegen in kürzerer Entfernung zu schutzwürdiger Bebauung, und das ohne einer zeitlichen Beschränkung oder einer Lärmkontingentierung.

Für das geplante Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd II“ wird die seit 01.01.2026 geltende Rechtsgrundlage für die Einschränkung der Nutzungen in der Nachtzeit zur Einhaltung der Richtwerte des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB zu Grunde gelegt.

Zur Tagzeit werden die o.g. Werte im geplanten Gewerbegebiet nicht überschritten, zur Nachtzeit werden die Werte überschritten.

Um dem Schutz der umliegenden Gebiete gerecht zu werden und die Richtwerte einzuhalten, wird die Nutzung zur Nachtzeit eingeschränkt mit folgender Festsetzung:

„In der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr sind alle Tätigkeiten zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung bzw. Dorfgebietsbebauung unzulässig, die die einzuhaltenden Richtwerte von 40 dB(A) zum WA und 45 dB(A) zum MD überschreiten.“

3.4 Zielsetzung

Raumordnung / Regionalplan Oberfranken-Ost

Die Gemeinde Neuenmarkt gehört zur Region Oberfranken-Ost. Unter den Fachlichen Zielen (Teil B) des Regionalplans unter Punkt IV. Gewerbliche Wirtschaft steht unter dem Punkt 2.2. Wirtschaftsnahe Infrastruktur: „Die wirtschaftliche Attraktivität der Oberzentren Bayreuth und Hof soll weiter gestärkt werden. In allen Teilen der Region, insbesondere im ehemaligen Zonenrandgebiet, soll durch den weiteren Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur die Möglichkeit für eine Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung eröffnet werden. Dabei sollen

geeignete gewerbliche Flächen gesichert und für konkrete Ansiedlungs-, Verlagerungs- sowie Erweiterungsvorhaben erschlossen werden.“

Das Vorhaben der Betriebserweiterung wird in den fachlichen Zielen des Regionalplanes beschreiben und geht konform mit den Zielen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung von 2023 setzt einen starken Fokus auf eine flächenschonende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Kernstück ist dabei die "Flächensparoffensive" der Bayerischen Staatsregierung.

Ziele und Maßnahmen bei Gewerbegebieten:

- Senkung des Flächenverbrauchs in Bayern
- Qualitätsvolle Innenentwicklung: Im Vordergrund steht die Aktivierung von Leerständen, Baulücken und die Nachverdichtung im gewerblichen Bereich vor der Ausweisung neuer Gebiete auf der "grünen Wiese".
- Flächeneffizientes Gewerbe: Durch den Einsatz von Planungsinstrumenten wie "grünen Gewerbegebieten", der Revitalisierung von Brachflächen und der Förderung von kompakter Bauweise wird versucht, den Flächenbedarf pro Arbeitsplatz zu senken.
- Bedarfsbegründung: Die Bedarfsnachweise für neue Gewerbegebiete wurden verschärft, um den Fokus auf die tatsächliche Nutzung zu legen

Die Gemeinde handelt auf Initiative eines gewerblichen Vorhabenträgers. Alle Kosten des Verfahrens, der innerbetrieblichen Erschließung und sonstigen Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. So liegt es im Eigeninteresse des Vorhabenträgers, nur so viel zu bebauen / zu versiegeln / zu erschließen, was für den wirtschaftlichen Fortbestand seines Betriebes benötigt wird.

Eine qualitätsvolle Innenentwicklung ist in Neuenmarkt für den gewerblichen Bereich nicht gegeben. Leerstände, Baulücken für eine Nachverdichtung im gewerblichen Bereich ist nicht gegeben, ebenso wie Brachflächen.

Die energiesparendste und effizienteste Variante ist, die benötigten Flächen direkt an die bestehenden Gewerbeflächen anzubinden. Das bedeutet, dass an die vorhandene Infrastruktur angebunden wird und keine weitere Energie zum Neubau dieser eingesetzt werden muss. Die kurzen betriebsinternen Wege sparen weitere Energie.

Der Bedarf begründet sich aus der Marktsituation. Die Nachfrage an Lagerflächen und Logistik ist Dank dem wirtschaftlichen und unternehmerischen Agieren des Eigentümers vorhanden. Die logistischen Abläufe und Lagerkapazitäten werden ausgeschöpft, Bedarf einer Erweiterung ist vorhanden.

Bebauungsstruktur:

Die Planfläche mit einem Geltungsbereich von ca. 8,6 ha Gewerbeausweisung (inkl. Regenrückhaltebecken) ist von der Struktur, der Größe und den Festsetzungen an die bestehenden Gewerbegebietsplanungen angepasst. Die Größe des Baugebietes ist zukunftsorientiert mit Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten angesetzt. Die Bebauung erfolgt bedarfs – und vorhabenorientiert.

Bedarf:

Die Gemeinde Neuenmarkt kommt der Nachfrage des Unternehmens nach. Um die Entwicklung des Unternehmens nicht einzuengen, den Standort zu stärken, und zuletzt einer Abwanderung vorzubeugen, unterstützt die Gemeinde Neuenmarkt das Vorhaben. Bedarf ist anhand der stetigen Entwicklung und baulichen Vorhaben nachgewiesen. Die Betriebserweiterung dient zur Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

4. Prüfung der Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft

4.1 Einfügung in Umgebung

Die Planung sieht das Gewerbegebiet „Hegnabrunn-Süd II“ als Erweiterung des Bestandes vor. Es grenzt an vorhandene Gewerbebebauung an. Lage und Topografie sind für die Nutzung prädestiniert. Die geplante Bebauung wird höhenmäßig begrenzt.

Die Haupteerschließung erfolgt über bestehende Infrastruktur. Die geplanten Grundstücke sind auf kurzem Weg und ohne weiteren Aufwand und bauliche Maßnahmen erschlossen.

Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen im Bereich der Grünordnung bzw. des Ausgleiches vor.

Der Ausgleich des Eingriffes und CEF-Maßnahmen werden in räumlicher Nähe kompensiert.

Die Planfläche befindet sich zudem in Nähe der im FNP geplanten Ortsumgebung St2183, sofern diese umgesetzt werden würde.

Eine Ausweisung des Gewerbegebietes am südlichen Ortsrand ist schlüssig aufgrund folgender Kriterien:

- Anschluss an Bestand
- Nutzung der vorhandenen firmeneigenen Infrastruktur
- Vorhandene und geplante Erschließungswege
- Anpassung / Einfügen an die Topografie
- Kompensation
- Berücksichtigung weitgehender Belange

„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 ein.

Kompensierungsmaßnahmen werden in der Umweltprüfung ebenfalls behandelt.

Zusammenfassend lässt sich in Verbindung mit den vorgesehenen direkt anschließenden Ausgleichsmaßnahmen darstellen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild als verträglich zu bezeichnen ist.

4.2 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. Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt.

5. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Hinweis zu Ausgleichsflächen

Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsflächen sind innerhalb eines Jahres ab dem Baubeginn auf den Eingriffsflächen, umzusetzen. Die Planung erfolgt in Absprache und Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kulmbach. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Planung umzusetzen.

Die Fertigstellung der Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Für die o. g. Ausgleichsfläche ist eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit (= Sicherung im Grundbuch) für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kulmbach zu bestellen. Die Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde Neuenmarkt ans Landesamt für Umwelt (LfU) für das Ökoflächenkataster (ÖFK) gemeldet. Den Meldebogen „Formblatt-B-Plan“ erhält man unter folgender Adresse:

<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.htm>

Hinweis zu Emissionen aus der Landwirtschaft

Auf Emissionen aus der Landwirtschaft im Allgemeinen, auf Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm, Gerüchen, Immissionen etc. aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird hingewiesen.

Hinweis zum Bodenschutz

Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau, hier v.a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) zu beachten.

Hinweis zu Bodendenkmälern

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.

Hinweis zum Bergbau

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Hinweis zum Grenzverlauf des Amtes für Digitalisierung

Der Grenzverlauf des Flurstückes 701 zu Flurstück 692/1 ist nicht durchgängig zentimetergenau rechtssicher ermittelt und abgemarkt. Bevor eine bauliche Anlage auf der Flurnummer 701 geplant wird, muss die Grenze gesichert sein. Die kostenpflichtige Ermittlung hat spätestens im konkreten Bauantragsverfahren zu erfolgen, um den Grenzverlauf rechtssicher zu ermitteln und abzumarken.

Hinweise des Staatlichen Bauamtes

- Zufahrt von der Staatsstraße unzulässig; Erschließung ist ausschließlich über das bestehende Gewerbegebiet bzw. untergeordnetes Straßennetz genehmigungsfähig.
- Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sind einzuhalten; Abstände zur Staatsstraße sind verbindlich einzuhalten.
- Niederschlagswasser aus dem Plangebiet darf nicht in die Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße oder auf die Staatsstraße selbst eingeleitet wird.
- Erdbaumaßnahmen, Auflagerung und Abgrabungen im Einflussbereich der Staatsstraße sind nur nach gesonderter Genehmigung zulässig. Dies geht gleichermaßen für Materiallager, Baustraßen oder Baulogistik.
- Alle Baumaßnahmen sind so zu organisieren, dass die Verkehrsabläufe auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigt werden.
- Beschädigungen der Staatsstraße infolge von Bautätigkeit sind vom Veranlasser auf dessen Kosten vollständig und fachgerecht zu beseitigen. Vor Baubeginn ist ein Vorzustandsprotokoll aufzunehmen.

- Leitungsquerungen der Staatsstraße bedürfen einer separaten Erlaubnis.
- Pflanzungen und aufwachsende Anpflanzungen im Bereich der Staatsstraße sind nur in Abstimmung mit der Straßenbaulastträgerin / dem Straßenbaulastträger zulässig.
- Hinweis, dass Entschädigungsansprüche gegen die Baulastträger der Staatsstraße wegen ausgehenden Emissionen auszuschließen sind, insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes.

6. Anlagen

Umweltbericht

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

