Saalepark Sparneck

Landkreis Hof / Saale

Teil I Begründung zum
Vorhaben bezogenen Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Saalepark Sparneck“

Verfahrensschritt:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

ENTWURF
in der Fassung vom März 2019

Vorhabensträger:
KH Foliotec GmbH, Sparneck

Planträger:
Marktgemeinde Sparneck

Verfasser:
Susanne Augsten Landschaftsarchitektur, Erbsbühl 10, 95119 Naila

Inhaltsübersicht

1. Einführung in die Planungsgrundlagen 3
1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche 3
1.2 Rechtsgrundlagen 4
1.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) 4

2. Erfordernis der Planaufstellung 6

3. Planungskonzeption 6
3.1 Städtebauliches Konzept 6
3.2 Geplante bauliche Nutzung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7
3.3 Grünordnerische Maßnahmen 8

4. Bodenverhältnisse 10

5. Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur 10
5.1 Verkehrliche Erschließung 10
5.2 Ver- und Entsorgungsleitungen 10
5.2.1 Trinkwasserversorgung 10
5.2.2 Abwasserbeseitigung 11
5.2.3 Stromversorgung 11
5.2.4 Gasversorgung 11
5.2.5 Telekommunikationsversorgung 12
5.3 Müllbeseitigung 12
5.4 Löschwasserversorgung 12
5.5 Wasserwirtschaft 12
5.5.1 Hochwasserschutz 12
5.5.2 Retentionsraumausgleich 12
5.5.3 Teichumgestaltung 13
5.5.4 Grundwassersanierung 13
5.5.5 Niederschlagswasser 13

6. Bodendenkmäler 13

7. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen 13

8. Forst 14

9. Bodenordnende Maßnahmen 14

10. Immissionseinflüsse und Vorkehrungen 15

11. Größe und zukünftige Dichte des Baugebietes 17

12. Auswirkungen der Planung 17
11.1 Umweltprüfung 17
11.2 Eingriffsregelung 17
11.3 Artenschutz 17
11.4 Wasserwirtschaft 17
11.5 Immissionsschutz 18

13. Entwurfsverfasser 18

1 Einführung in die Planungsgrundlagen

1.1 Lage im Raum, räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung der Planungsfläche

Lage:

Die Marktgemeinde Sparneck liegt im Nordrand des Fichtelgebirges und gehört zur Planungsregion Oberfranken-Ost. Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Sparneck, Lkr. Hof, und liegt westlich der Ortslage.
Die Anbindung der Marktgemeinde Sparneck an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über die Kreisstraße HO 18 (Münchberg-Weißenstadt). Über Münchberg lässt sich direkt die BAB A9 erreichen. Über die Kreisstraße HO 20 erfolgt die Anbindung in Weißdorf an die B 289 (Coburg-Rehau).
Die Stadt Hof als Oberzentrum ist ca. 25 km entfernt und Bayreuth liegt ca. 40 km entfernt. Das Mittelzentrum Münchberg ist nur 7 km entfernt.

Übersichtslageplan o. M.

Größe und Topografie:

Die Planungsfläche umfasst ca. 8,52 ha und liegt zwischen 538 m und 547 m ü. NN. Das Gelände steigt dabei von Norden nach Südwesten hin leicht an.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst die Flurstücke 1492, 1493, 1493/2, 1493/3, 1494, 1494/8, 1496 und 1496/2 sowie Teilflächen von den Flur-Nr. 1486 und 1504 der Gemarkung Sparneck.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Sparneck.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs.7 BauGB dargestellt.

Beschreibung der Planungsfläche:

Das Gebiet liegt im Westen des Marktes Sparneck unmittelbar an der Münchberger Straße. Es wird im Osten von der Sächsischen Saale und deren Aue begrenzt, bzw. nimmt Abschnitte des Auenbereiches auf. Auf der Süd- und Westseite schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Waldnutzung an.

Das Gelände wurde schon früher als Industriegelände genutzt. Auf dem Flurstück 1493, befand sich das ehemalige Ziegelwerk Stockenroth, eine Dampfziegelei, deren Gebäude bereits 1988 in Teilen abgebrochen wurden. Die Textilveredlungsfirma „Textile Finishing GmbH“ wurde 2007 aufgegeben. Im Zuge der Städtebauförderung beabsichtigte der Markt Sparneck eine Revitalisierung der Industriebrache „Flehmig-Gelände Sparneck“. Das Gelände wurde zwischenzeitlich von Altlasten saniert bzw. die Sanierung dauert noch an.

Im Norden des Flurstückes 1494 existiert eine Grundwasserreinigungsanlage.

Das Gebiet wird derzeit in Teilflächen landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt. Im Osten liegt der Überschwemmungsbereich der Sächsischen Saale. Ein Hochwasserschutzdamm grenzt die Überschwemmungsflächen von den übrigen Flächen ab.

Im Südosten der Planungsfläche befindet sich ein Wasserreservoir, welches in der Vergangenheit zur Löschwasserentnahme genutzt wurde.

1.2 Rechtsgrundlagen

Es werden folgende Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung zu Grunde gelegt:

1. Baugesetzbuch (BauGB, Stand 03.11.2017)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, Stand 21.11.2017)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV, Stand 04.05.2017)
4. Bayer. Bauordnung (BayBO, Stand 12.07.2017)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 29.07.2009, geä. 15.09.2017)
6. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG, Stand 23.02.2011)

1.3 Planungsrechtliche Situation (Anpassung an die Ziele der Raumordnung)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus folgenden übergeordneten Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

Regionalplan:

Die Marktgemeinde Sparneck ist im Regionalplan der Region 5 Oberfranken-Ost als Grundzentrum beschrieben und hinsichtlich der Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung als ländlicher Teilraum, der nachhaltig gestärkt werden soll, charakterisiert.

Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken Ost

Das Landschaftsentwicklungskonzept gibt für das Untersuchungsgebiet keine Ziele vor, die der geplanten Entwicklung im Untersuchungsgebiet entgegenstehen könnten.

Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „…sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ (Entwicklungsgebot).

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Sparneck seit der Flächennutzungsplanänderung 2012 als Gewerbegebiet dargestellt.

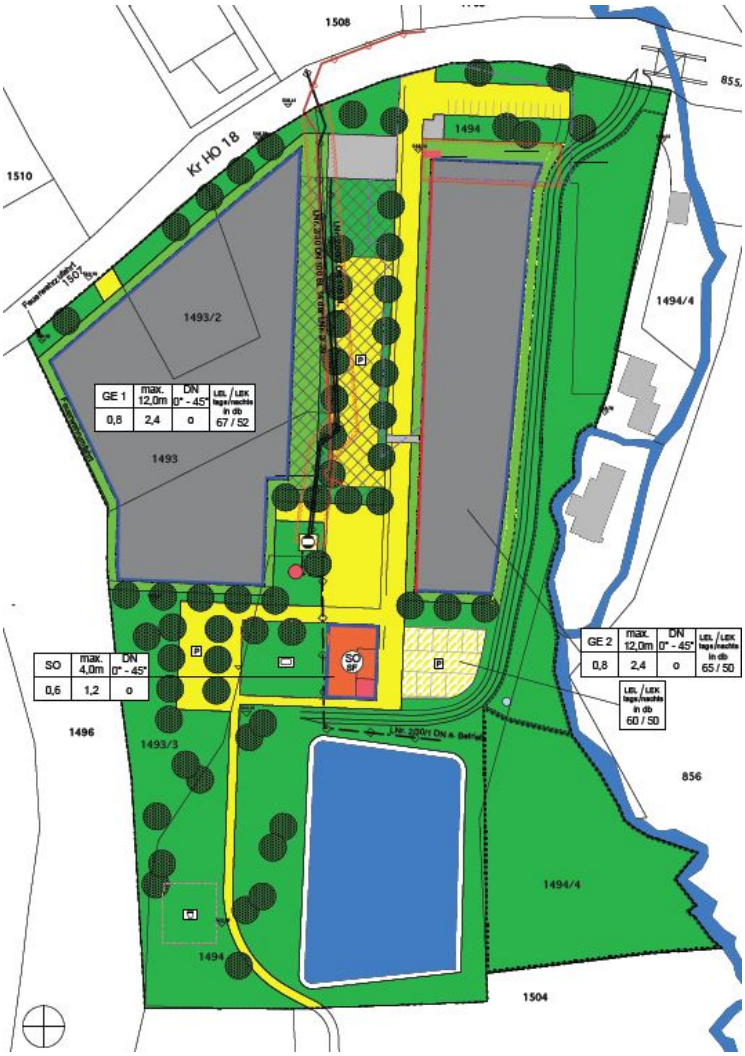
Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan.

Landschaftsplan:

Es liegt kein Landschaftsplan vor.

Bebauungsplan:

Für dieses Gebiet liegt für einen Teilbereich (im östlichen Bereich) ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 25.06.2012 vor. Dieser sieht auf dem Gelände die Entwicklung eines neuen Gewerbeparks im nördlichen Teil und eines Freizeit- und Erholungsgebietes im südlichen Teil vor. Mit diesem B-Plan wurde eine Revitalisierung der ehem. Industriebrache „Flehmig-Gelände Sparneck“ beabsichtigt.



Planzeichnung des genehmigten Bebauungsplan o. M.

Die Neuaufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach § 8 bis 10 BauGB.

Der Grünordnungsplan wird in einem gemeinsamen Verfahren in den Bebauungsplan integriert.

Der vorliegende Vorhaben bezogene Bebauungsplan ersetzt den bestehenden Bebauungs-

plan. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans treten dessen Festsetzungen an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

2 Erfordernis der Planaufstellung

Das Grundstück hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den nord- / östlichen Teilbereich im Jahr 2012 nicht entsprechend des Bebauungsplanes entwickelt. Nunmehr soll für das Gelände, welches sich um weitere Flächen im Westen vergrößert, ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan entwickelt werden, da eine ortsansässige Firma ihren Standort in Sparneck erweitern möchte.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches soll eine erweiterbare Produktionsstätte der Firma KH Foliotec GmbH Sparneck errichtet werden. Die Firma ist bereits mit 250 Mitarbeitern in Sparneck angesiedelt und möchte sich am vorliegenden Standort erweitern. Den Produktionsschwerpunkt der Firma bilden anspruchsvolle technische Bauteile mit High-End-Oberflächen, die in einer Vielzahl von innovativen Verfahren realisiert werden. Die KH-Group besteht inzwischen aus fünf Unternehmen in vier Ländern.

3 Planungskonzeption

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet wird in zwei Bereiche unterteilt. Zum einem gibt es die Entwicklung der Firma Foliotec (als Bereich A bezeichnet) auf einer Grundstücksgröße von ca. 62.600 m^2 und zum anderen den gemeindlichen Teil (Bereich B), wo ebenfalls gewerbliche Flächen entwickelt werden sollen bzw. Flächen für den Hochwasserschutz vorgehalten werden mit einer Flächengröße von 2.100 m² für den gewerblichen Teil und einer Flächengröße von 12.306 m² für den wasserwirtschaftlichen Bereich.
Als Grundlage für die Entwicklung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans dient der nachfolgend dargestellte städtebauliche Entwurf für den Bereich A. Aus diesem Entwurf entwickelt sich der Bebauungsplan. Dabei ist farblich unterschieden in einen ersten Bauabschnitt (innerer Kern, blaue Darstellung) und möglichen Erweiterungsbauten (orange Darstellung) für eine spätere Firmenerweiterung.

Masterplan

Für den Bereich B ist es der Wunsch der Gemeinde, weitere Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung (z.B. zur Ansiedelung ortsansässiger Firmen) zur Verfügung zu stellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Gewerbegebietes sowie eine angemessene Durchgrünung sichergestellt werden.

3.2 Geplante bauliche Gestaltung und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes M 1:1.000.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt entsprechend dem Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) gem. § 8 BauNVO.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Bereich A

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt für Bereich A bei 0,8. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird für den Bereich A mit 0,5 festgesetzt (bezogen auf die Gesamtfläche des Bereichs A).

Der Bereich A weist eine Flächengröße von 62.600 m^2 auf. Die Planung sieht eine überbaubare Fläche von ca. 44.000 m^2 vor. Diese Flächengröße bleibt damit niedriger als die maximal zulässige überbaubare Fläche.

Die GFZ wird für den Bereich mit 0,5 festgesetzt und bleibt damit niedriger als die GRZ. Diese Größe kann niedriger festgesetzt werden, da im Bereich A der Anteil der Erschließungsflächen sehr hoch ist im Vergleich zur eigentlichen Bebauung, insbesondere bei einer Bebauung, die mit nur einem Geschoss auskommt.

Bereich B

Der Bereich B weist eine Flächengröße von 22.660 m^2 auf. Die Planung sieht eine überbaubare Fläche von ca 2.100 m^2 vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt für Bereich B bei 0,8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht damit dem bereits genehmigten B-Plan für diesen Bereich.

Bereiche A und B

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO.

Die zulässige Bebauung wird mit einer max. Firsthöhe von 15,00 m ü OK Fertigfußboden EG festgesetzt. Untergeordnete bauliche Anlagen, z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Aufzugsbauten, Werbe- und Antennenanlagen) bleiben davon unberücksichtigt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Angleichung an die Verkehrsflächen zulässig.

Dachgestaltung

Es werden dem gewerblichen Bebauungstyp entsprechend verschiedene Dachformen (Pultdach, Flachdach, Sheddach) zugelassen. Die Dachneigung ist mit max. 45° Neigung zulässig.

Für die Dacheindeckung sind graue, schieferfarbene, dunkel- oder rotbraune Farben zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Nebenanlagen
Es werden Nebenlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Einfriedungen

Es sind nur Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Auf gemauerte Einfriedungen oder Sockelmauern ist zu verzichten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden sowie auf einer Sammelwerbeanlagen zulässig. Bei Lichtreklame ist Wechsellicht unzulässig. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Kreisverkehr ausgerichtet sind. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung und sonstige Beeinträchtigung für den Straßenverkehr auftritt (Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStr.WG).

Feuerschutz

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 von 8/2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W313, W331 und W405 sicherzustellen. Das Hydrantennetz ist nach dem neuesten Stand des DVGW Arbeitsblatt W 405 auszubauen. Es dürfen nur Überflurhydranten nach DIN 3222 eingeplant werden. Der notwendige Löschwasserbedarf (3.200l/min) muss über 2 Stunden durch die gemeindliche Wasserversorgung bzw. über weitere Entnahmemöglichkeiten sichergestellt sein. Das vorhandene Wasserreservoir und Sächsische Saale sowie weitere Löschwasserbehälter können als Löschwasserversorgung hinzugezogen werden.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich werden Grünflächen durch Kennzeichnung im Plan festgesetzt. Dadurch wird die mögliche Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt. Diese Flächen dienen auch der Umsetzung der erforderlichen Minimierungsmaßnahmen sowie als Abstandsfläche zu den angrenzenden Nutzungen.

Als grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet ist neben der Bepflanzung der straßenbegleitenden Baumreihe mit standortgerechten Bäumen 1. Wuchsordnung die Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden Flächen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Im Osten wird der Auenbereich erhalten.

Im Einzelnen wird festgelegt:

A) Be- und Durchgrünung des Gewerbegebietes (Bereich A und Bereich B):

Die Hauptzufahrten sowie die Parkplätze sind mit Laubbäumen im Abstand von ca. 12 bis 15 m bzw. mit 1 Laubbaum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme mit einem STU von mind. 18/20 für Bäume jeweils 3xv mB aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Grünstreifen im Parkplatzbereich sind mit bodendeckenden Gehölzen / Stauden zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind mit einer Gras- und Kräutermischung einzusäen.

<u>Bäume I. Ordnung:</u>

Acer i. A. und Sorten	Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus i. A. und S.	Eiche
Tilia i. A. und S.	Linde

<u>Bäume II. Ordnung:</u>

Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Die Pflanzung ist zeitlich im Rahmen der Erschließung durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

B) Ausgleichsmaßnahmen im südlichen und westlichen Areal des Gewerbegebietes:

Das Gelände ist im südlichen Bereich mit einem mind. 2 m breiten Heckenstreifen einzugrünen. Für die Bepflanzungsdichte der mind. 2-reihig zu pflanzenden Hecke ist der Pflanzverbund von 1,50x1,50 m vorzusehen. Die Qualität der Heckengehölze wird als Hei o.B. 60-100cm mit 5-8 Trieben festgesetzt.

Folgenden Arten sind zu verwenden:

Gehölze:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist ein offener Übergang in die Landschaft gewünscht. Deshalb sind Wiesen- und Rasenfläche mit einer lockeren Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäume I. Ordnung als Hochstämme mit einem STU von mind. 18/20 jeweils 3xv mB, Bäume II. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch mit einem STU von mind. 14/16) aus nachfolgender Pflanzenliste herzustellen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

C) Maßnahmen im Auenbereich zwischen Hochwasserschutzdamm - Sächsische Saale:

Überlassung einer standorttypischen Entwicklung (Feuchtwiese) als Auenbereich mit entspr. Pflegemaßnahmen (Freihalten der Flutmulde von Bewuchs durch Bäume und Sträuchern).

Materialien für Straßen, Zufahrten, Wege und Stellplätze

Straßen und Wege, die innerhalb der Gewerbegebietsflächen befahren werden, werden mit Asphalt- bzw. Betonbelägen befestigt werden.
Weitere Wege und Stellplätze sind möglichst unversiegelt auszubilden, sofern die Altlastensituation dies erlaubt.

4 Bodenverhältnisse

Hinsichtlich der Boden- bzw. Baugrundverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung bzw. ein Bodengutachten erstellt.

5 Erschließung der Planungsfläche und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an die Kreisstraße
Das Gewerbegebiet wird für den Bereich A und B über die Münchberger Straße (Kreisstraße HO 18) durch eine bereits vorhandene Einfahrt in den Bereich B erschlossen. Über diese Einfahrt und einer neuen zusätzlichen Stichstraße (private Erschließung) wird der Bereich B (Gelände Firma KH Foliotec GmbH) angedient. Diese Zufahrt ist für den ersten Bauabschnitt der Firma ausreichend. Mit Firmenerweiterung in einem weiteren Bauabschnitt ist eine zusätzliche Anbindung an die Kreisstraße im Westen erforderlich.

Im Ausbauprogramm des Landkreises ist der Ausbau der Kreisstraße HO 18 zwischen Stockenroth und Sparneck für das Jahr 2021 vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist geplant, die Saalebrücke zu sanieren und ggf. zu verbreitern. Von Sparneck aus ggf. bis Stockenroth ist eine Geh- und Radwegverbindung inkl. Querungsstellen zu berücksichtigen.

Es ist beabsichtigt, die Ortstafel mit Entstehung des Baugebietes bis zum Ende des Gewerbegebietes zu versetzen, um die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren und ein ungefährliches Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Hierzu sind die Verkehrsbehörde des Landratsamtes und die Verkehrspolizei mit einzubinden.

Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zum Gewerbegebiet sind von Bewuchs und Zäunen freizuhalten. Durch Bepflanzungen dürfen keine Sichtbehinderungen entstehen. Die Bepflanzung muss einen Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 7,50 m (gem. RPS 2009) aufweisen.

Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt. Es ist unterstellt, dass die Ortstafel entsprechend versetzt werden kann und eine entsprechend niedrigere Geschwindigkeit angenommen werden kann.

Die Knotenpunktausbildung für die noch zu errichtende Einmündung im westlichen Bereich ist entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL unter Pkt. 6) bzw. nach den RIN Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung oder nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße RASt 06 zu gestalten.

Für jede Einmündung in die Kreisstraße ist rechtzeitig vor dem Bau eine Kreuzungsvereinbarung zu erstellen. Hierzu sind Ausführungspläne bei Fachbereich B 2 Tiefbau vorzulegen. Die Ausführung (Entwässerung, Höhenlage, Aufbau, Sicht usw.) ist im Vorfeld mit dem FB B 2 abzustimmen. Für die genannten Punkte ist ein Fachplaner einzuschalten (Abstimmung mit FB b 2 Tiefbau, Untere Naturschutzbehörde, Verkehrsbehörde, Polizei, WWA usw.)

Innerbetriebliche Erschließung im Bereich A
Momentan hat die Firma ca. 5 LKW-Anlieferungen/Tag am Standort in Sparneck, prognostiziert sind 10-15 LKW-Anlieferungen/Tag. Es werden ca. 400 bis 500 Mitarbeiter arbeiten, davon 2/3 tagsüber und 1/3 nachts.
Die Andienung innerhalb der betrieblichen Flächen im Bereich B mit LKW erfolgt im Richtungsverkehr.
Eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätze wird vorgehalten.

5.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

5.2.1 Trinkwasserversorgung

Ein Anschluss des Planungsgebietes an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Sparneck ist möglich und erfolgt jeweils von bestehenden Leitungen im Bereich der Münchberger Straße.

5.2.2 Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das kommunale Abwassernetz ist möglich.

Das Planungsgebiet ist über ein Trennsystem zu entwässern, wobei der Schmutzwasseranteil über den Kanal an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes angeschlossen wird.

Das anfallende Grund- oder Oberflächenwasser ist in die Saale abzuleiten. Es darf nicht in den bestehenden Hauptsammler eingeleitet werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

Es dürfen keine gefährdenden Stoffe in die Entwässerungseinrichtungen des Verbandes eingebracht werden. Es ergeht ein Hinweis, dass evtl. für das Einleiten von produktspezifischem Abwasser in die öffentliche Kanalisation eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der Abwasserverordnung erforderlich wird.
Die bestehende Anlage (Trennkanalisation in den Straßen/ unterirdische Anlage zur Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) ist hinsichtlich der künftigen Anforderungen zu überprüfen und es ist ein tragfähiges Konzept zur Niederschlagswasserableitung (gem. Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA) zu erarbeiten.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Zuge der Erschließungsplanung die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens beantragt (s. auch Ausführungen unter Pkt. 5.5 Wasserwirtschaft)

Der Baubeginn und die Fertigstellung der Maßnahmen sind dem Abwasserverband Saale anzuzeigen. Entsprechende Bestandspläne sind zu übergeben.

5.2.3 Stromversorgung

Das Planungsgebiet kann an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH über neu zu verlegende Erdleitungen angeschlossen werden. Übergabepunkt bildet dabei das ehemalige Pförtnerhaus.

Zur Erschließung der geplanten Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation (Übergabestation Foliotec) sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel (20-kV-Leitung) erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Bauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig dem Versorgungsträger schriftlich mitgeteilt werden.

Nach § 123 Bau GB sind die Erschließungsstraßen und -wege soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

5.2.4 Gasversorgung

Eine Ferngasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH aus Schwaig bei Nürnberg verläuft nördlich der Münchberger Straße außerhalb des Geltungsbereiches. Im Planungsraum wurde die vorhandene Ferngasleitung zurückgebaut, so dass sich keine Ferngasleitung im Geltungsbereich befindet.

Die Licht- und Kraftwerke Helmbrechts GmbH hat im Jahr 2012 im Zuge der Errichtung einer Erschließungsstraße vorab eine PE-Gasleitung da 160/180 mitverlegt. Ein entsprechender Schutzstreifen von 6,00 m ist zu berücksichtigen. Eine Versorgung für das neue Gebiet wäre möglich, hierzu müsste entlang der Münchberger Straße noch eine Verbindungsleitung zum vorhandenen Leitungsnetz errichtet werden.

5.2.5 Telekommunikationsversorgung

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG ist möglich.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich die Kommune während der Planungsphase, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn schriftlich mit der zuständigen Technischen Infrastruktur der Telekom in Verbindung setzt.

In allen Straßen sind geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindern.

5.3 Müllbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallentsorgung entsprechend der Art und Menge der anfallenden Abfälle zur Beseitigung und der Art und Menge zur Verwertung gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen hat.

5.4 Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 von 8/2000 des Bayr. Landesamtes für Wasserwirtschaft, jetzt Landesamt für Umweltschutz und nach den Techn. Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und 405 sicherzustellen.

Zur Erzielung der notwendigen Löschwassermenge können der vorhandene Teich und die Sächsische Saale herangezogen werden. Der Zugriff auf dieses Wasser muss das ganze Jahr über sichergestellt sein. Eine geeignete Löschwasserentnahmestelle aus dem Teich für die Feuerwehr ist einzurichten. Die Löschwasserentnahmestelle ist höhenmäßig auf das Niveau des Hochwasserschutzes anzupassen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 1,6 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

5.5 Wasserwirtschaft

5.5.1 Hochwasserschutz

Entlang des Hochwasserschutzdammes wird auf die Respektierung des Deichverteidigungsweges von 3,0 m Breite am landseitigen westlichen Deichfuß hingewiesen, der für schwere Fahrzeuge (SLW 60) auszulegen ist.

Der vorhandene Hochwasserschutzdamm wird in seiner Lage bis auf Höhe der beiden benachbarten Anwesen nicht verändert.

Zum Schutz der geplanten Baumaßnahme ist eine Deichverlängerung erforderlich. Die Höhen der geplanten Verlängerung sind entsprechend der berechneten Wasserspiegelhöhen des Entwurfes vom 22.02.11 zu planen.

Die genaue Lage und Länge der Deichverlängerung wurden im Rahmen der Erstellung der Wasserrechtsunterlagen bestimmt und sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Der Damm sieht eine Überfahrung vor, um die dahinter liegenden südlichen Flächen erreichbar zu halten.

5.5.2 Retentionsraumausgleich

Die geplante Flächennutzung durch Überbauung verringert den Retentionsraum des 100-jährigen Hochwasserabflusses. Der Verlust ist über eine hydraulische Berechnung nachzuweisen. Diese Berechnung wurde im Rahmen der Erstellung der Wasserrechtsunterlagen errechnet und liegt vor. Entsprechende ermittelte Flächengrößen für den Retentionsraumausgleich liegen vor und sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.5.3 Teichumgestaltung (Wasserreservoir)

Der vorhandene Teich (Wasserreservoir) dient der Löschwasserentnahme. Es ist beabsichtigt, dieses Wasserreservoir weiterhin zur Entnahme von Löschwasser zu nutzen.

Aufgrund der Flächennutzung wird er verkleinert. Diese Verkleinerung ist genehmigungspflichtig. Eine Verfüllung ist nur mit unbelastetem Material (Z0) erlaubt.

5.5.4 Grundwassersanierung

Im Bereich des Geländes findet eine hydraulische Grundwassersanierung statt. Sämtliche Maßnahmen sind darauf abzustimmen.

Insbesondere sind die zur Grundwassersanierung herangezogenen Messstellen GWM14, GWM16, GWM5, SB-Abstrom und PS1 (Drainageschacht) auf der Teilfläche GE 4, die im Eigentum des Marktes Sparneck verbleibt, entsprechend zu erhalten bzw. in die vorgesehenen Maßnahmen zu integrieren. Für die Pegel L09, L10, L11, B4, B5, GWM13, S60 sowie GWM B1 kann - wie im Rahmen einer gemeinsamen Besprechung am 18.01.2018 abgestimmt - ein Rückbau unter fachtechnischer Betreuung erfolgen.
Der bislang noch nicht lokalisierte Tiefbrunnen 1 (Tiefe 20 m) ist im Zuge der weiteren Baufeldfreimachung ordnungsgemäß zurückzubauen.

5.5.5 Niederschlagswasser

Es ist eine geordnete Beseitigung im Sinne einer gesicherten Erschließung für das Gebiet gewährleistet. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben abzuleiten (s. hierzu auch Ausführungen unter Pkt 5.2.2 Abwasserbeseitigung).
Die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den unversiegelten Flächen sowie einen möglichen Eintrag von verunreinigtem Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen sind zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.
Aufgrund der komplexen Situation im Planungsgebiet ist die Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Zuge der Erschließungsplanung die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens beantragt.

6 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies

unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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.

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 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Auf dem Gelände findet eine Altlastensanierung statt. Eine fachgutachterliche Begleitung (Monitoring) erfolgt durch das Büro Geoteam, Naila.

Die Sanierung ist durch eine Bebauung der Fläche nicht zu gefährden. Es ist insbesondere die Grundwassermessstelle zu berücksichtigen.

Es ergeht der Hinweis auf den Mustererlass (vom 26.09.2001) zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren.

Es ist grundsätzlich anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass nahezu der gesamte Standortbereich mit Bauschuttmaterial aufgefüllt worden ist, dem abfallrechtlicher Charakter zukommt. Die zu erwartenden Abfallmaterialien bei Eingriffen in den Untergrund sind entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen oder zu verwerten.

8 Forst

Zur Realisierung des Gewerbegebietes ist es erforderlich im Bereich einer Teilfläche Flur-Nr. 1496 und Flur-Nr. 1496/2 sowie einer Teilfläche von 1486 den vorhandenen Wald zu roden. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 2,25 ha mit folgender Flächenzusammensetzung:

- 0,50 ha Fichtenbaumholz
- 0,20 ha Birkenjungwuchs
- 0,95 ha strukturreich (Bestand mit älteren Pappeln, Kiefern, Fichten, Birken und einzelnen Alteichen)
- 0,60 ha Erlenbestand mit einzelnen Birken, Kiefern und Alteichen

Laut Waldfunktionskarte hat dieser Wald eine besondere Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher die Umwandlung von Waldflächen erforderlich. Die Rodung von Wald bedarf nach Art. 9 Abs. 2 Satz 1 und Art. 39 Abs. 1 und 2 BayWaldG der Erlaubnis des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Eine entsprechende Rodungserlaubnis kann im Zuge der rechtsverbindlichen Bebauungsplanverfahren durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ausgesprochen werden.

In Verbindung mit der Rodungserlaubnis ist ein entsprechender Ausgleich wegen der erforderlichen Waldrodung notwendig. Der zugrunde zu legende Ausgleichsfaktor/Waldrodungsfläche wird im weiteren Verfahren festgelegt. Es ist beabsichtigt, einen forstrechtlichen notwendigen

Ausgleich auf der südlich angrenzenden Fläche, die sich im Gemeindeeigentum befindet, vorzunehmen.

Wegen möglicher Gefährdung durch umstürzende Bäume ergeht der Hinweis, dass sich nördlich und südlich des geplanten Gewerbegebietes Waldflächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein Abstand von einer Baumlänge (ca. 35 m) als Baumfallgrenze zur Bebauung zu berücksichtigen ist.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Marktes Sparneck.

Es ist beabsichtigt, dass der Vorhabensträger die Fläche des Bereiches A erwirbt, so dass entsprechende bodenordnende Maßnahmen nach § 45ff BauGB erforderlich werden.

10 Immissionseinflüsse und Vorkehrungen

Das Gebiet ist zur Nordseite von der Münchberger Straße (Kreisstraße) flankiert. Entlang der Ostseite verläuft die Sächsische Saale mit Überflutungsbereich und jenseits der Saale befinden sich zwei Wohngebäude, die als Nachweisorte ip1 und ip2 zu berücksichtigen sind. Zur Grundstückssüd- und Westseite schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00Uhr bis 22:00Uhr) und nachts (06:00Uhr bis 22:00Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei Wohnhäuser, Münchberger Straße 53 (ip1) und 55 (ip2). Diese sind von möglicher Lärmbelastung unmittelbar betroffen. Laut Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Daraus lässt sich schließen, dass die Nachweisorte im Außenbereich liegen. Für Nachweisorte im Außenbereich sind die Immissionswerte der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1, heranzuziehen.

Es ist mit Lärmbelastung durch den Produktionsbetrieb der Fa. KH Foliotec (Bereich A) bzw. für die geplante Nutzung im Bereich B sowie durch deren Anliefer- bzw. Anliegerverkehr für die jeweiligen Nutzungen zu rechnen, da sich der Logistikhof der Fa. Foliotec für den LKW-Verkehr auf der Ostseite bzw. Gebäuderückseite befindet bzw. die Einheiten in direkter Nachbarschaft zu den Nachweisorten befinden. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird das Gebiet in Bereiche wie folgt untergliedert:

Anordnung der Gewerbeflächen

Eine Flächenaufteilung bzw. die Gebäudeausrichtung ermöglicht eine Aufteilung in unterschiedliche Emissionskontingente. Die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Emissionskontingente sind in den gekennzeichneten Bereichen tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einzuhalten.

Teilflächen	**Tag (dB(A)/m²)**	**Nacht (dB(A)/m²)**
GE 1 (Fa. Foliotec)	63	50
GE 2 (Fa. Foliotec)	67	50
GE 3 (Fa. Foliotec)	70	54
GE 4 (Markt Sparneck)	60	45
GE 5 (Markt Sparneck)	64	55

Es wird angenommen, dass diese Kontingente Einschränkungen bezüglich des Fassaden- und Dachmaterials sowie der Anordnung von luft- und klimatechnischen Aggregaten bedingen, die allerdings hinnehmbar sind.

Weitere Einschränkungen sind hinsichtlich von Liefer- und Verladevorgänge während der Nacht zu erwarten.

11 Größe und zukünftige Dichte des Baugebietes

Die Fläche des Bruttobaulandes (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) beträgt ca. 8,52 ha.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

vorh. Bebauung		0,05 ha
Gewerbeflächen		3,20 ha
Erschließung		1,78 ha
Grünflächen		3,22 ha
davon:		
Überflutungsbereich	0,71 ha	
Hochwasserschutzdamm	0,58 ha	
sonst. öffentl. Grünfläche	0,45 ha	
priv. Grünfläche	1,49 ha	
Wasserflächen:		0,26 ha
Gesamtfläche		8,52 ha

12 Auswirkungen der Planung

12.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß Anlage zum BauGB bildet einen gesonderten Teil II der Begründung.

12.2 Eingriffsregelung

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelt sich im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Bilanzierungsmodell sog. „Bayer. Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Nach dieser Methode ist die Anordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen auf dem Grundstück möglich.

In Verbindung mit der Rodungserlaubnis ist ein entsprechender Ausgleich wegen der erforderlichen Waldrodung notwendig. Der zugrunde zu legende Ausgleichsfaktor/Waldrodungsfläche wird im weiteren Verfahren festgelegt.

12.3 Artenschutz

Für das Plangebiet hat keine nähere Betrachtung der Fauna zu erfolgen. Das faunistische Artenpotenzial im Untersuchungsraum wird auf Grund der vorgefundenen Biodiversität als nicht relevant eingeschätzt.

Im Umkehrschluss wird davon ausgegangen, dass kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote gegeben ist.

12.4 Wasserwirtschaft

Eine hydraulische Berechnung liegt für das Bauvorhaben vor.

Für die Belange der Wasserwirtschaft Hochwasserschutz und Bauen im Überschwemmungsgebiet wurde ein Antrag aus wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 68“ WHG parallel zum Plangenehmigungsverfahren gestellt.

Das Schmutzwasser geht in den Hauptsammler der Marktgemeinde Sparneck.

Die Niederschlagseinleitung geht in das Trennsystem der Marktgemeinde Sparneck. Die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen werden gemäß der erlaubten Einleitungsmenge dimensioniert.

12.5 Immissionsschutz

Ein Lärmschutzgutachten liegt vor. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

13 Entwurfsverfasser

Entwurf aufgestellt:

Naila, am 22.03.2019

……..
Augsten Landschaftsarchitektur
Susanne Augsten, Landschaftsarchitektin

gesehen:

……..
Marktgemeinde Sparneck
Dr. Reinhard Schmalz, 1. Bürgermeister

……..
Fa. KH Foliotec GmbH, Sparneck
Ingmar Heil, Geschäftsführer