

Begründung zum Bebauungsplan Schoppenäcker

1 Bestandaufnahme

1.1 Lage, Nutzung und Umgriff des Bebauungsgebietes

Das Bebauungsgebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Streitberg im Markt Wiesenttal, Landkreis Forchheim. Es betrifft die Flurnummern 199, 200, 203, 204, 207, 214, 214/1, 214/2, 220 und Teilflächen der Flurnummern 161, 161/3, 205, 205/1, 206, 224, 261 alle Gemarkung Streitberg. Dieser Geltungsbereich ist 38.672 m² groß.



Abbildung 1 zeigt das aktuellste Luftbild des Geltungsbereiches.

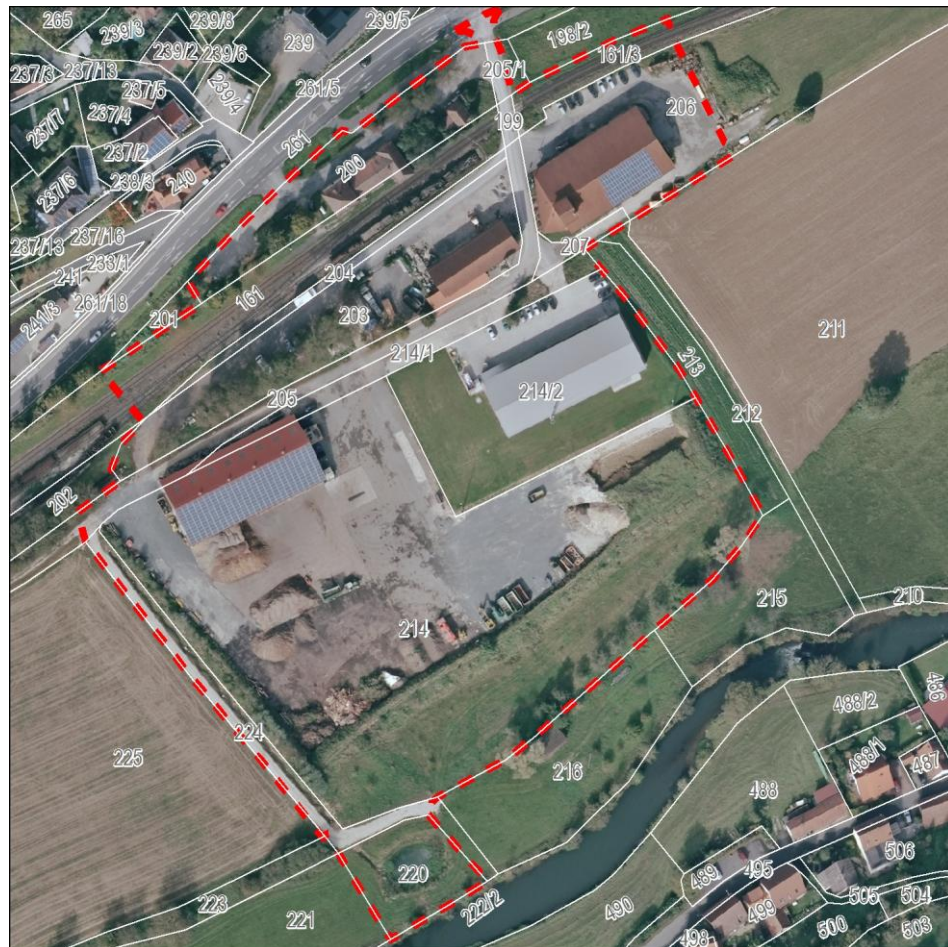


Abbildung 1: Tatsächliche Nutzung des Geltungsbereiches (Maßstab 1:2.500)

Die Flurnummer 214 wird von einem Hackschnitzelbetrieb genutzt bzw. ist Ausgleichsfläche. Die Baugenehmigung wurde am 11.10.2007 erteilt. Der Betrieb wurde als privilegiertes Bauen im Außenbereich genehmigt (Forstwirtschaft). Für das Flurstück 214/2 wurde am 01.03.2012 die Baugenehmigung für ein Fabrikations- und Bürogebäude erteilt.

Auf weiteren Flächen im Geltungsbereich liegt bereits eine eindeutige, langfristige Nutzung vor:

Flurnummer	TF	Gesamtfläche [m]	Fläche im Geltungsbereich [m]	Nutzung
161	ja	7.394	2.461	Gleise Museumsbahn
161/3	ja	2.758	571	Gleise Museumsbahn
199	nein	78	78	Bahnübergang Museumsbah
200	nein	2.159	2.159	Bahnhofsgelände

Flurnummer	TF	Gesamtfläche [m]	Fläche im Geltungsbereich [m]	Nutzung
203	nein	3.406	3.406	Bauhof, Wertstoffhof, Wohnmobilstellplatz
204	nein	402	402	Bahnsteig
205	ja	3.418	1.372	Schotterweg
205/1	ja	185	102	Schotterweg
206	ja	6.536	2.748	Zimmereibetrieb
207	nein	209	209	Schotterweg
214	nein	17.750	17.750	Hackschnitzelbetrieb mit Erdwall und Ausgleichsfläche
214/1	nein	863	863	Parkfläche
214/2	nein	4.408	4.408	Gewerbebetrieb
220	nein	1.095	1.095	Rückhaltebecken
224	ja	1.117	953	Schotterweg
261	ja	3.941	75	Bundesstraße

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Somit sind diese Flächen im Geltungsbereich bereits baurechtlich gewidmet, der Bebauungsplan schafft für diese Einrichtungen nachhaltig Rechtssicherheit. Gleichzeitig soll die Regelung der Verkehrsflächen erfolgen, da die Erschließung nach BauGB noch nicht erfolgt ist.

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist folgendermaßen gegliedert:

Im Osten schließt sich landwirtschaftliche Fläche, im Süden Grünland und Streuobst z.T. Ausgleichsflächen des Hackschnitzelbetriebes, im Westen ein Graben sowie ein weiterer Erdwall des Hackschnitzelbetriebes und im Norden die Bundesstraße B470 mit der Ortsdurchfahrt Streitberg an.

Parallel zu den Planungen erfolgte eine Verlegung des Grabens und des Grünweges auf die westliche Seite des Erdwalls und Schließung der Lücke zwischen den Wällen. Dadurch wurde die Erschließung über einen Teil der Flurnummer 223 notwendig. Dadurch wurden keine naturnahen Strukturen entfernt. Auf dem Teilflächen der Flurnummer 218, 219 und 224 zwischen Weg und Erdwall bzw. Ausgleichsfläche wurde die bestehende Ausgleichsfläche durch weitere Obstbaumpflanzungen erweitert.

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzt landwirtschaftliche Fläche und Siedlungsbereich an, lediglich in Richtung der Wiesent sind naturnahe Strukturen vorhanden.

1.2 Träger öffentlicher Belange

Am Verfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange sind:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Gemeinde Unterleinleiter
- Kreisbrandrat, Oliver Flake
- Landratsamt Forchheim, Gesundheitsamt
- Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt
- Markt Gößweinstein
- Regierung von Oberfranken - Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberfranken
- Regionaler Planungsverband Oberfranken West
- Staatliches Bauamt -Straßenbau-
- Stadt Ebermannstadt
- Stadtwerke Ebermannstadt
- Verein Naturpark Fränkische Schweiz - Frankenjura
- Vermessungsamt Forchheim
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Dampfbahngesellschaft Fränkische Schweiz
- Regierung von Mittelfranken

1.3 Landes- und Regionalplanung

Der Markt Wiesenttal gehört laut Regionalplan/Landesentwicklungsprogramm vom 1.3.2018 zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf an. Das nächste Mittelzent-

rum ist Ebermannstadt in ca. 5 km Entfernung. Das nächste Oberzentrum ist Forchheim in ca. 20 km Entfernung. Weitere Grundzentren sind Pretzfeld und Kirchehrenbach.

Als Ziele des allgemeinen ländlichen Raums werden im Regionalplan u.a. genannt: „Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirtschaftlichen Struktur, der Infrastrukturausstattung und der Verkehrserschließung weiter erhöht werden.“ (Ziel 1.2.1). In der Begründung heißt es hierzu: „Die Entwicklung im benachbarten großen Verdichtungsraum beeinflusst den Süden der Region, insbesondere den Mittelbereich Forchheim und die Nahbereiche Gößweinstein, Gräfenberg und Igensdorf. Im Interesse einer eigenständigen Entwicklung ist es notwendig, auch hier weitere Arbeitsplätze zu schaffen, die Auspendlerzahlen damit zu verringern und eine stärkere Ausgeglichenheit der Arbeitsmärkte anzustreben.“

1.4 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Abbildung 2 gibt einen Ausschnitt aus dem aktuell noch gültigen Flächennutzungsplan wieder, auf dem der Geltungsbereich eingetragen wurde. Der Flächennutzungsplan wurde seit seiner Genehmigung zum 8. Mal geändert. Die Änderungen mit den Inhalten des Landschaftsplans sind auf Abbildung 3 ersichtlich.

Die Flächen sind überwiegend als gewerbliche Bauflächen gewidmet, lediglich die Gleise der Dampfbahn sind als Flächen für Gemeinbedarf und die südlichen Bahnsteige als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

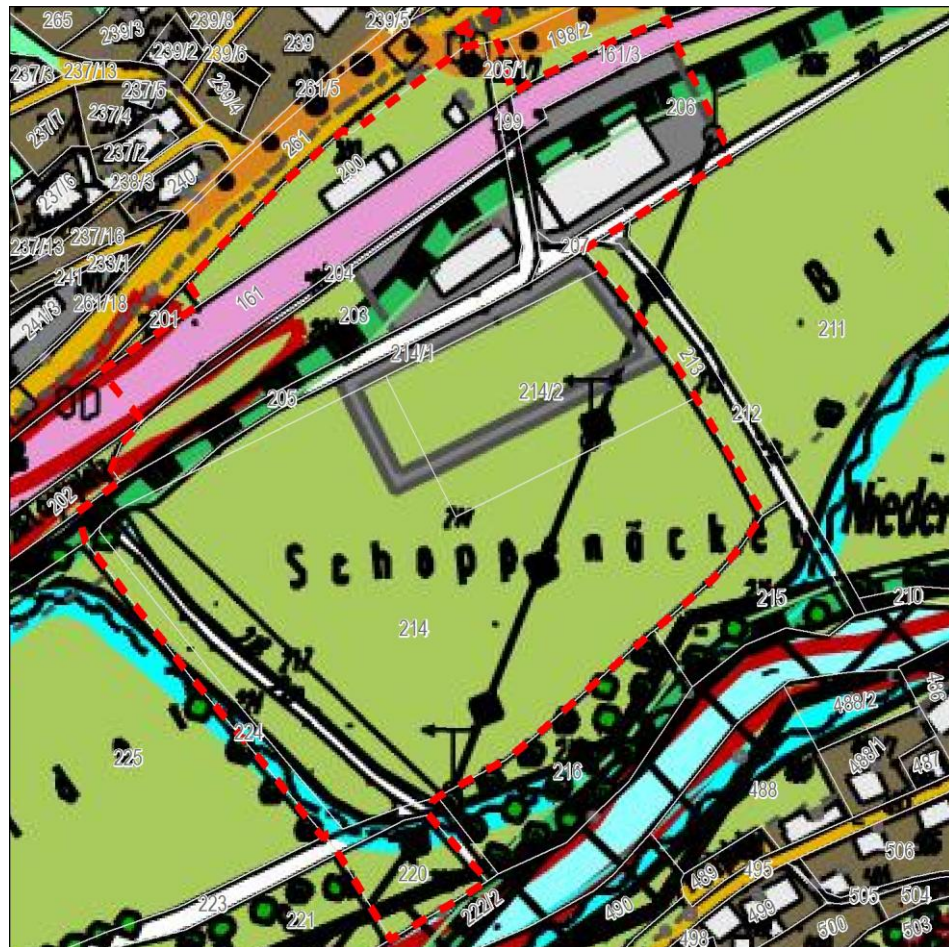


Abbildung 2: Widmungen aus dem Flächennutzungsplan

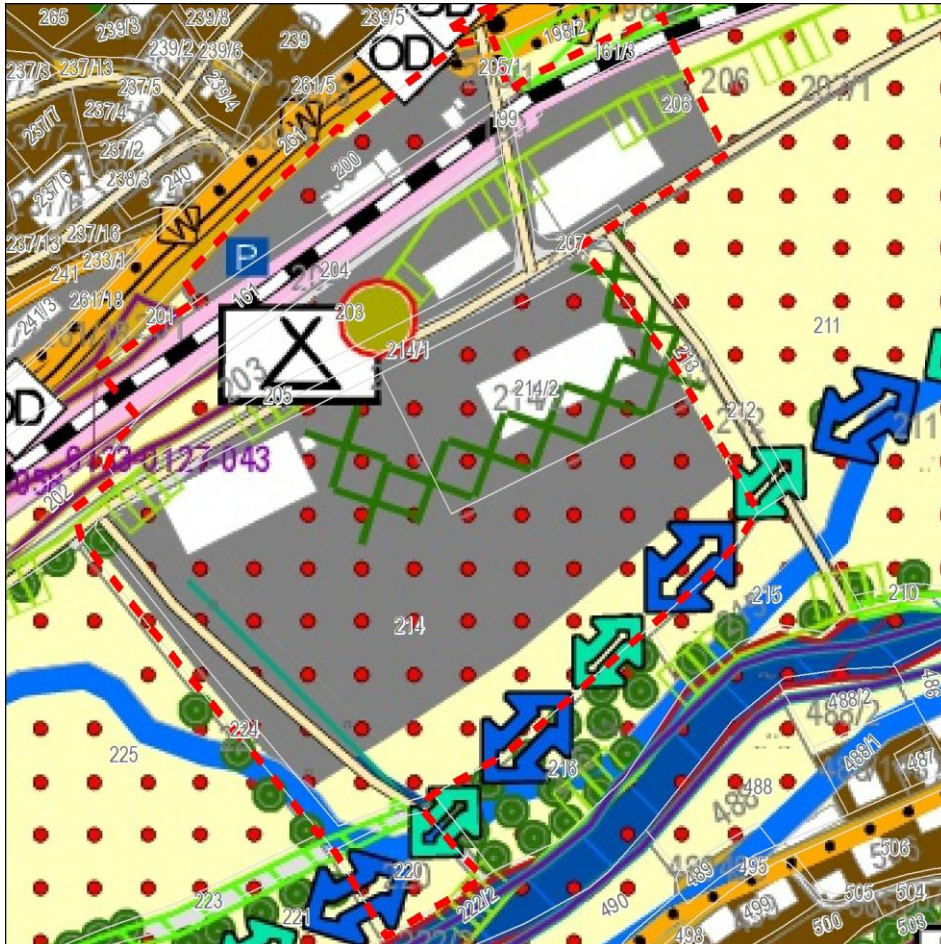


Abbildung 3: geänderter FNP mit Landschaftsplan - derzeit in Genehmigung

In der Begründung zu dieser Ausweisung heißt es hierzu: „Es soll zur Neuansiedlung von Gewerbe und zur Erweiterung bzw. Aussiedlung von bestehenden Betrieben dienen. Insgesamt ist durch das Gewerbegebiet eine wirtschaftliche Stärkung der Markt-gemeinde zu erwarten.“

Der Landschaftsplan wird derzeit erstellt. Es sind keine planungsrelevanten Aussagen zu diesem Vorhaben im Landschaftsplan enthalten, lediglich, dass die Bauten der Gewerbefläche auf FINr. 214/2 eingegrünt werden sollten und der Talbereich von Auffors-tung freizuhalten ist.

1.5 Abiotische Grundlagen

1.5.1 Topographie

Das Gebiet liegt in der Flussaue der Wiesent in ebenem Gelände.

1.5.2 Siedlungsstruktur

Die eingebundenen Flächen sind bebaut. Es sind als Bauwerke vorhanden: Der Hackschnitzelbetrieb mit einer Halle und Erdwall, ein Zimmereibetrieb mit einer Halle, der Bauhof des Marktes Wiesenttal mit einer Halle, der Wertstoffhof des Landkreises mit Containerstandflächen auf versiegelter Fläche sowie der historische Bahnhof mit den Bahnhofsgebäuden, Nebengebäuden sowie Gleisanlagen. Erste sind funktionale Zweckbauten mit umgebenden Lagerflächen.

Im ehemaligen Bahnhofsgebäude befindet sich eine Wohneinheit. Laut Verwaltung liegt keine Widmung lt. §23 AEG vor.

1.5.3 Vegetationsstruktur

Im Geltungsbereich gibt es kaum naturschutzfachlich wertvolle Flächen. Sie beschränken sich auf die Raine mit Gehölzen im Grabenbereich dazu siehe dazu auch 1.5.4.

Weiterhin befinden sich auf dem Geltungsbereich Ausgleichsflächen des Hackschnitzelbetriebes. Sie sind in den Karten entsprechend gekennzeichnet.

Auf dem Bahnhofsgelände (südlicher Bahnsteig) stehen mehrere Nussbäume. Die Verkehrssicherheit ist teilweise nicht mehr gewährleistet.

1.5.4 Bestehendes Baurecht

Die bestehenden Nutzungen gestalten das bestehende Baurecht diffizil:

- Der historische Bahnhof ist bestehende Bebauung, im FNP ist der Umgriff zukünftig als gewerbliche Fläche gewidmet.
- Der Bauhof und der Zimmereibetrieb bestehen ebenfalls länger, besitzen Baurecht und sind im FNP als Gewerbliche Bauflächen gewidmet
- Die Gleisanlagen der Museumsbahn bestehen ebenfalls länger und sind im FNP als Flächen für den Gemeinbedarf – Bahnanlagen eingetragen
- Der Hackschnitzelbetrieb hat ebenfalls Baurecht auf Grund privilegierten Bauens im Außenbereich, ist im FNP als gewerbliche Baufläche eingetragen
- Die Fläche des Flurstücks 214/2, ist mit einer Fertigungshalle bebaut
- Die Erschließungsstraße der Flächen erfolgt derzeit über einen Schotterweg

1.5.5 Verkehr

Das Gebiet ist derzeit über eine Ortsstraße (Schotterbelag, teilweise mit Teerdecke) erschlossen, der von der Bundesstraße abzweigt. Eine Planung für die Erschließungsstraße erfolgte durch das Büro Dahlem Beratende Ingenieure GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG. Sie wurde bisher bis auf weiteres aus Kostengründen zurückgestellt.

Die Einmündung auf die Bundesstraße erfolgt innerorts, die Anbindung erfolgt nach den derzeit geltenden Richtlinien und ist verkehrssicher.

1.5.6 Eisenbahn

Durch das Bebauungsplangebiet führt die gewidmete Bahnlinie, die von der Dampfbahn Fränkische Schweiz betrieben wird. Der Betrieb der Linie ist mit Emissionen durch Lärm (Fahrbetrieb und Pfeifen am Bahnübergang) und Fein- bzw. Schadstoffe bei Dampftrieb verbunden. Dieser Betrieb besitzt Bestandskraft. Die ortsüblichen Immissionen sind von jedermann hinzunehmen, da es sich um zugelassene, bestandskräftige Bahnanlagen handelt (§ 75 VwVfG bzw. Art. 75 BayVwVfG).

Die derzeitige Nutzung der Strecke erfolgt derzeit vorwiegend an Wochenenden und Feiertagen zu hauptsächlich touristischen und musealen Zwecken. Jedoch ist eine weitergehende, eventuell tägliche Benutzung künftig nicht ausgeschlossen, da es sich um eine öffentliche Infrastruktur handelt. Die Dampfbahn Fränkische Schweiz ist gesetzlich verpflichtet, jedes zugelassene Eisenbahnverkehrsunternehmen auf ihrer Infrastruktur fahren zu lassen. Dies kann künftig zu einer deutlich höheren Frequentierung der Trasse durch Personen und Güterverkehr führen.

Die Bahntrasse mit den anliegenden baulichen Einrichtungen (in Streitberg das Bahnhofsgebäude und Nebengebäude) stehen unter Denkmalschutz (Nr. 913969), siehe Abschnitt 1.5.11.

1.5.7 Einrichtung der technischen Ver- und Entsorgung

Quer durch den Geltungsbereich ist im FNP eine oberirdische Stromleitung eingetragen. Diese ist so nicht vorhanden (siehe Stellungnahme der Stadtwerke Ebermannstadt zum 3. Änderungsverfahren FNP Wiesenttal), sie wird in den Plandarstellungen zur Vereinfachung weggelassen.

Die Betriebe sind mit Wasser-, Abwasser-, Strom und Telefon an die jeweiligen Netze angebunden.

1.5.8 Abiototische und Biotische Standortgegebenheiten

Eine ausführliche Erläuterung der abiotischen und biotischen Standortgegebenheiten erfolgt im Umweltbericht.

1.5.9 Bodenwasser

Angaben zu Grundwasserständen lt. Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

1.5.10 Schutzgebiete

Eine ausführliche Erläuterung der bestehenden und angrenzenden Schutzgebiete erfolgt im Umweltbericht.

Die Flächen liegen vollständig im Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst und im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Nach dem Bescheid vom Landratsamt vom 22.06.2013 (Nr. 4-6100-06) liegt eine Befreiungslage vor.

Im Süden, in ca. 80 m Entfernung fließt die Wiesent. Sie ist gleichzeitig FFH- und SPA-Gebiet. Ausführliche Aussagen hierzu im Umweltbericht.

1.5.11 Denkmalschutz

Die Bahntrasse mit den anliegenden baulichen Einrichtungen (in Streitberg das Bahnhofsgebäude und Nebengebäude) stehen unter Denkmalschutz (Nr. 913969). Es wird folgendermaßen beschrieben. Lokalbahn Ebermannstadt-Behringersmühle, Nebenstrecke der Ludwig-Süd-Nord-Bahn, ca. 16 km lange Trasse, erbaut 1922 und 1930; mit Stationsgebäuden, Brücken, Wasserdurchlässen und den entsprechenden Ingenieurbauten.

Bodendenkmäler sind auf dem Geltungsbereich nicht bekannt.

1.6 Zusammenfassung und Bewertung der Bestandsaufnahme

Der Markt Wiesenttal verfügt auf Grund der Topographie und der damit resultierenden Infrastruktur nur über die Entwicklungsmöglichkeit im Wiesenttal und hat daher im Flächennutzungsplan nur im Wiesenttal Gewerbegebiete ausgewiesen. Bei der Auswahl geeigneter Flächen wurde Erhaltung von Sichtbeziehungen zum Wahrzeichen der Fränkischen Schweiz, der Neideck, speziell berücksichtigt. Die Bündelung von Anlagen hin-

ter dem Bahnhof soll den Landschaftsverbrauch im Wiesental gering halten und die Ausblicke auf die Schönheiten des Tales erhalten.

Es gilt nun die Flächen ordnungsgemäß zu erschließen und Rechtssicherheit für die Anlagen zu schaffen sowie die Erschließung zu regeln.

2 Beschreibung der Planungen

2.1 Verbale Beschreibung

2.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht und Rechtssicherheit für die bisher angesiedelten Betriebe und Erschließung des Geländes sowie die Regelung der Erschließung. Es wird auf die Baugenehmigungen und Berichte zu den Bauvorhaben verwiesen.

Planungen, die noch nicht genehmigt wurden und im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen finden sich lediglich auf der FINr. 214: es soll aktuell die bestehende Halle nach Westen erweitert werden. Weiterhin wird derzeit die Errichtung eines Biomasseheizwerks auf der Fläche geplant. Die Umsetzung hängt von wirtschaftlichen Faktoren ab, die derzeit geprüft werden. Die Planungen werden im B-Plan berücksichtigt. Hierzu sollen die Anlagen (Lagerung von Heizmaterial und Brenner sowie Pumpen, etc.) in einer Hallenkonstruktion untergebracht werden. Hierzu wird der Erdwall vom Gelände des Hackschnitzelbetriebes der Länge nach zur Hälfte abgetragen und mit baulichen Mitteln (Schwergewichtsmauer, Winkelstützmauer, etc.) abgestützt. An die Spitze des Erdwalls bzw. der Stützkonstruktion soll sich die Dachkonstruktion der Halle anschließen, die auf dem Gelände des Hackschnitzelbetriebes auf Stützen steht.

In Orientierung an das Gutachten (Plendl, Thaler) einer gleichartigen Anlage in Ebermannstadt wird die Anlage wie folgt beschrieben: Die Holzfeuerung soll eine maximale Feuerungswärmeleistung von 1,0 MW aufweisen. Als Brennstoff kommt ausschließlich naturbelassenes Holz zum Einsatz (Holzhackschnitzel und Rinde aus der Land- und Forstwirtschaft sowie der Landespflege). Die Holzfeuerung soll zur Abgasreinigung mit einem Filtersystem ausgerüstet werden.

Es ist davon auszugehen, dass Heizwerk nach der 1. BImSch (Feuerungswärmeleistung <1000 kW) genehmigt wird.

Weiterhin ist geplant (Zeitpunkt der Umsetzung noch unklar), die bestehende Halle nach Osten zu erweitern und ein Bürogebäude sowie ein Tor einzurichten.

2.1.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsstraße wurden von dem Büro Dahlem Ingenieure ermittelt und liegen der Gemeinde vor.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden, bzw. wird im Fall der Erschließung im Rahmen einer Beitragssatzung auf die Anrainer umgelegt.

Die Kosten des Bebauungsplans können auf die Anlieger umgelegt werden.

Die Kosten auf den Bauflächen tragen die Eigentümer.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Festlegungen für die Flächen

Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bauleitplanung dem sich ergebenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung.

Für die Flächen wird entsprechend der angestrebten Nutzung eine Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung folgendermaßen vorgesehen:

2.2.1 Flächen um den Bahnhof Flurnummer 200

Art der Baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

Maß der Baulichen Nutzung:

keine Planungen auf der Fläche, daher keine Festsetzungen; Die Vorgaben des Landesamtes für Denkmalschutz sind einzuhalten.

Begründung:

Die Bestehenden Anlagen besitzen Bestandsschutz; Um die Ansiedlung eines gastronomischen Betriebs oder eines kleinen Handwerks-, Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebes problemlos zu ermöglichen, war die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in eine gewerbliche Baufläche erforderlich. Dabei soll die Grünfläche vor dem Bahnhofsgelände als Warteraum und Rastmöglichkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer erhalten bleiben.

Schutzvorkehrungen gegenüber der Eisenbahn bei Planungen zu Um- und Anbau am ehemaligen Bahnhofsgebäude sind bei der Baugenehmigung festzusetzen. Diese gehen zu Lasten der Gemeinde oder des Bauwerbers.

2.2.2 Flächen eines Zimmereibetriebes Flurnummer 206

Art der Baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

Maß der Baulichen Nutzung:

keine Planungen auf der Fläche, daher keine Festsetzungen

Begründung:

Die Bestehenden Anlagen besitzen Bestandsschutz

2.2.3 Bauhof nördlich der Erschließungsstraße und Wertstoffhof (Teilfläche von Flurnummer 203)

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaße für das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nach der BauNVO festgelegt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,4 Baumassenzahl: 10

Begründung:

Die bestehenden Gebäude und Anlagen besitzen Bestandsschutz. Mit den Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und ein Höchstmaß an Flächen sparender und wirtschaftlicher Erschließung der Baugebiete ermöglicht. Auf diese Weise kann den funktionalen Bedürfnissen der anzusiedelnden Betriebe entsprechend, ein kompaktes und dicht genutztes, aber dennoch gut eingegrüntes Gewerbegebiet geschaffen werden.

Die Darstellung der geplanten Erweiterung des Bauhofs erfolgt ohne Eintrag der Baugrenzen. Gebäude können auf diesem Bereich ohne Baugrenzeinschränkung errichtet werden.

2.2.4 Gleisflächen, Flurnummer 161

Art der baulichen Nutzung:

Flächen für Gemeinbedarf, Eisenbahnverkehr

Maß der baulichen Nutzung:

keine

Begründung:

Die bestehenden Anlagen besitzen Bestandsschutz

2.2.5 Gewerbebetrieb Werbetechnik auf der Flurnummer 214/2

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Derzeit sind keine baulichen Maßnahmen geplant

2.2.6 Häckselbetrieb auf der Flurnummer 214 (TF)

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Als Höchstmaße für das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nach der BauNVO festgelegt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschößflächenzahl (GFZ) 2,4, max. Höhe der baulichen Anlagen: 10 m.

Durch die Baugrenze wird der maximal mögliche umbaute Raum definiert. Auf der verbleibenden Innenfläche ist das Parken von Fahrzeugen und Lagerung von Materialien zulässig.

Um eine Zufahrt zur innenliegenden Lagerfläche auch bei voller Ausnutzung der Baugrenzen zu ermöglichen, ist eine Durchfahrt durch Gebäudeteile zulässig (Tor mit überliegendem Vollgeschoß).

Begründung:

Mit den Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und ein Höchstmaß an Flächen sparerer und wirtschaftlicher Erschließung der Baugebiete ermöglicht. Auf diese Weise kann den funktionalen Bedürfnissen der anzusiedeln-

den Betriebe entsprechend, ein kompaktes und dicht genutztes, aber dennoch gut eingegrüntes Gewerbegebiet geschaffen werden.

Geplante Maßnahmen siehe Abschnitt 2.1.1.

2.2.7 Ausgleichsflächen und Erdwall des Häckselbetriebes Flurnummer 214 (TF) und 220

Art der Nutzung:

Private Grünfläche

Begründung:

Um die Ausgleichsflächen und den Erdwall des Hackschnitzelbetriebes zu sichern und dem Eingriffsort zuzuordnen, werden die Flächen als private Grünfläche aufgenommen. Im Plan wird nach dem Zweck unterschieden.

2.2.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind so konzipiert, dass ein Begegnungsverkehr stattfinden kann. Eine Zufahrt mit ausreichendem Wendekreis für Rettungsfahrzeuge ist gegeben. Vor den Firmengebäuden- und Grundstücken ist jeweils Parkfläche für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

2.2.9 Landwirtschaftlicher Weg

Der bestehende landwirtschaftliche Weg (FINr. 205) besteht weiterhin. Der weitere Verlauf des landwirtschaftlichen Weges sowie der Abzweig nach Süden bleiben bestehen und deren Funktionen erhalten.

Die Wegbreite wird durchwegs auf 6m festgelegt, so dass ein Ausbau mit Begegnungsverkehr stattfinden kann.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze ist im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulässt, um für die Betriebe einen entsprechenden Rahmen zu schaffen. Gemäß § 23 BauNVO wird die überbaubare Fläche durch die Baugrenze festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Bundesstraße B 470. Die geplante Erschließungsstraße mündet südlich des Abzweigs der St 2186 in die Bundesstraße. Die Einmündung auf die Bundesstraße erfolgt innerorts, die Anbindung erfolgt nach den derzeit geltenden Richtlinien und ist verkehrssicher.

Die Entwässerung einer möglichen Versiegelung der Straße erfolgt über den vorhandenen Graben über das Rückhaltebecken in die Wiesent.

Durch die Ausweisung der Bauflächen und Verwirklichung der Maßnahmen zum Heizwerk ist mit einem Rückgang des Auslieferverkehrs an der Kreuzung bei STA 1,960/ABS 1160 zu rechnen. Dies erklärt sich durch die direkte Verwertung des Materials auf dem Gelände.

Über die Änderung der Kreuzung/Einmündung ist beim Staatlichen Bauamt, Bereich Straßenbau den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten (insbesondere die Ausbildung des Einmündungsbereiches) sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung (u. a. unter Beachtung des Geh- und Radweges) vorzulegen. Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die Regelung des Abbiegeverkehrs innerhalb des Bebauungsgebietes möglich ist. Eine Behinderung des Verkehrs auf der Bundesstraße wird somit ausgeschlossen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

2.5 Feuerwehr/Brandschutz

Die Zufahrt zu den Schutzobjekten für die Feuerwehr mit einer Achslast von 10t ist über die Erschließungsstraße gesichert. Eine ausreichende Wendefläche ist vorhanden.

Die Wasserversorgung ist mit einer Leitung DN100 und einem Unterflurhydranten ausgestattet. Die Löschgruppe 2 mit 13,3 l/s kann gewährleistet werden.

2.6 Querung der Eisenbahnlinie

Die Zufahrt kreuzt die bestehende Bahnstrecke bei Bahnkilometer 19,137 höhengleich. Auf der Ortstraße findet derzeit nur schwacher Verkehr statt. Die Sicherung am Bahnübergang findet deshalb aus Richtung Ebermannstadt mittels Pfeifen und aus Richtung Behrinquersmühle mittels Übersicht statt. Derzeit wird eine Verkehrsmengenzählung durchgeführt, um die Einordnung in die Kategorie „Schwacher Verkehr“ zu bestätigen. Es wird auf von Verantwortlichen der DFS davon ausgegangen, dass sich an dieser Einstufung nichts ändert.

Sollte sich daran etwas ändern, so gilt folgendes: Geplante Maßnahmen am Bahnübergang unterliegen dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EkrG). Wird an einem Bahnübergang eine Änderung durchgeführt, so tragen die Beteiligten je ein Drittel der Kosten. Das letzte Drittel trägt das Land. Beteiligte an einer Kreuzung sind das Unternehmen, das die Baulast des Schienenweges der kreuzenden Eisenbahn trägt, und der Träger der Baulast der Straße.

Es ist sicherzustellen, dass erforderliche Abstandsflächen zu den Bahnanlagen eingehalten werden. Insbesondere darf das Lichtraumprofil gemäß der EBO nicht angetastet werden.

2.7 Versorgungsanlagen und Leitungen

Da die Gebäude und Anlagen im Geltungsbereich sämtlich geplant sind, werden im Bebauungsplan keine weiteren Vorgaben zu Versorgungsanlagen gemacht.

Sollte sich nach wirtschaftlichen Erwägungen ergeben, dass ein Biomasseheizwerk errichtet werden soll, so sind Nahwärmeleitungen erforderlich. Diese sollen vom Hack-schnitzelbetrieb auf öffentlichen Straßenflächen verlaufen. Zeitgleich soll zur Kontrolle der Heizleistung eine Glasfaser-Datenleitung verlegt werden.

Ausreichender Leitungsabstand zu bestehenden Leitungen ist hierzu vorzusehen.

2.8 Abwasser

Zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den Bauflächen wird auf die vorhandenen Baugenehmigungen verwiesen. Bei den Neubauten ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das DWA Arbeitsblatt A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser), sowie des DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen zu beachten).

Das Schmutzwasser wird über Trennsystem und Schmutzwasserpumpwerk entwässert.

Die Straßenfläche bis zum Bahnübergang wird wie bisher über das unbefestigte Bankett entwässert. Die übrige spätere versiegelte Straßenfläche wird über den Graben westlich des Erdwalles in das Regenrückhaltbecken entwässert. Laut Aussage des Landratsamtes Forchheim ist hierfür keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Erläuterungsbericht Straßenbau, Dahlem Ingenieure).

2.9 Wohnmobilstellplatz

Der Standort des Wohnmobilstellplatzes ist nicht attraktiv und wird kaum angenommen. Der Markt Wiesenttal plant, diesen Standort aufzugeben und einen attraktiveren zu aktivieren, daher wird er im Bebauungsplan nicht als solcher dargestellt.

2.10 Grünflächen

Die Ausgleichsflächen des Hackschnitzelbetriebes sollen als private Grünflächen gesichert werden. Auf ihnen bildet sich ein wertvoller Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Daher werden sie in den Bebauungsplan ebenso aufgenommen wie der verlegte Graben im Westen des Geltungsbereiches.

2.11 Landschaftspflege und Bepflanzung

Auf den Flächen und für die geforderten Eingrünungen sollen lediglich einheimische Baumarten angepflanzt werden.

Das Bauvorhaben Gieseggi ist an der östlichen Grundstücksgrenze durch Pflanzung von heimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen bis spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes einzugrünen. Der Hackschnitzelbetrieb ist durch einen 5 m breiten, mindestens 2 m hohen Erdwall mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt.

2.12 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen für die bestehenden Anlagen sowie die Flächen, auf denen vorhandene Strukturen weitestgehend erhalten bleiben sollen, sind im Plan angegeben.

Der Ausgleich für die geplanten Anlagen auf dem geplanten Gewerbegebiet wurde durch Kompensationszahlungen erbracht.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen auf dem Geltungsbereich sind nicht bekannt.

Die zu sichernden Flächen werden wo möglich aus der Baugenehmigung übernommen. Durch den Lückenschluss und Verlegung des Grabens wird er naturnah gestaltet: Entfernung der bestehenden Betonhalbschalen, Anlegen eines Staudensaumes im Osten des neuen Grabens entlang des bestehenden Erdwalles, dem vereinzelt Einbau von Totholz, Steinen und in Teilbereichen einer Kiessohle in Verbindung mit einer Gewässeraufweitung um ca. das Doppelte bewirken eine Gewässeraufwertung, die dem natürlichen Standort entspricht und dem Biotopverbund in der Aue dient.

Die Vorgaben zur Gestaltung des Erdwalles aus der Baugenehmigung gelten für den verlegten Wall analog.

2.13 Minderungsmaßnahmen

Die Park- und Stellplätze sollten soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Für die Ortsrandlage sind Obstbäume typisch. Gehölzpflanzungen zur Ortseingrünung sollen aus ausschließlich heimischen Laubgehölzen sowie Obstbäumen bestehen.

2.14 Lärm- und Emissionsschutz

Es gelten die Auflagen der jeweiligen Baugenehmigungen.

Ein eventuelles Biomasseheizwerk ist schallschutztechnisch so auszulegen, dass die die Beurteilungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte lt. der DIN 18005 bzw. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Weitere Angaben folgen im weiteren Verfahren.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Die Emissionen des Bahnbetriebs sind als Bestand hinzunehmen (siehe Abschnitt 1.5.6).

2.15 Gewässerschutz

Es gelten die Auflagen der jeweiligen Baugenehmigungen.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Minderungsmaßnahmen

Da die meisten Anlagen bereits bestehen und ausgeglichen sind, wird auf die Minderungsmaßnahmen in den Baugenehmigungen verwiesen. Sie beziehen sich in erster Linie auf Eingrünungsmaßnahmen zur besseren Einbindung der Baukörper in die Landschaft und Schaffen von Puffer- und Rückzugsräumen für Tiere und Pflanzen, Durchgrünungsmaßnahmen zur Auflockerung des Gebietes, Verbesserung des Kleinklimas und als Mikrohabitat für einzelne Individuen sowie der Erholung der Arbeitnehmer.

Weiterhin sind Maßnahmen zu Versickerung von Oberflächenwasser (Dachwasser und Wasser von Parkflächen) auf der Fläche aufgeführt.

3.2 NATURA 2000

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b i.V.m. § 1a Abs. 4 BauGB sehen eine Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 20 ff BNatSchG) vor, wenn aufgrund der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung von Gebieten nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiete zu befürchten ist.

Hierfür wurde im Umweltbericht eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung angefertigt. Eine solche erhebliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

4 Weitere Regelungen

4.1 Denkmalschutz

4.1.1 Bodendenkmäler

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

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 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.

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.

4.1.2 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Bahntrasse mit den anliegenden baulichen Einrichtungen (in Streitberg das Bahnhofsgebäude und Nebengebäude) stehen unter Denkmalschutz (Nr. 913969). Vorhaben in diesem Bereich sind mit den Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

4.2 Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Evtl. ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4.3 Telekommunikation

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist si-

cherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung neu zu errichtenden Gebäude, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Die Deutsche Telekom AG bittet zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.4 Straßenbau

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Soweit entlang der Bundesstraße Einfriedungen errichtet werden, sind diese ohne Tür- und Toröffnungen zur Straße hin zu erstellen. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße ist mit dem Staatlichen Bauamt festzulegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Stand: 05.05.2020

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ingrid Saal