

S t a d t P l e y s t e i n

Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Industriegebiet „Am Spatwerk“ Ortsteil Ödhäuser

- BEGRÜNDUNG -

Vorhabensträger: Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	Aufgestellt: Bamler Bauingenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Pleystein, Rewitzer Erster Bürgermeister	Vohenstrauß, 04.07.2017

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Anlass der Bauleitplanung
- 2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung
 - 2.1 Ziele der Bauleitplanung (städtebauliche Zielvorstellung)
 - 2.2 Zwecke der Bauleitplanung
- 3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung
 - 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung
 - 3.3 Flächennutzungsplan
- 4 Beschreibung der Ausgangssituation
(Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Industriegebietes,
Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild)
- 5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung
(geplante bauliche Nutzung)
- 6 Standortwahl, Standortalternativen
 - 6.1 Standort Waidhaus
 - 6.2 Standort Pleystein
 - 6.3 Abwägung
- 7 Erschließung
 - 7.1 Verkehrsanlagen
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
- 8 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung
- 9 Belange des Umweltschutzes
- 10 Spezielle artenschutzrechtliche Belange
- 11 Grünordnung
- 12 Immissionsschutz
- 13 Verfahrensablauf
- 14 Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander

1 Anlass der Bauleitplanung

Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab hat mit Email-Schreiben vom 05. August 2016 an den Markt Waidhaus und die Stadt Pleystein mitgeteilt, dass im Zuge der geplanten Erweiterung eines Gewerbebetriebes aufgrund der Lage sowie der Größe der geplanten Erweiterung die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Bauleitpläne haben die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Erforderlichkeit ist gegeben, da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinden voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen Nutzung der Grundstücke in den Gemeinden führt.

Die Bauflächen befinden sich sowohl auf dem Gemeindegebiet des Marktes Waidhaus als auch auf dem Gemeindegebiet der Stadt Pleystein.

Es ist deshalb durch den Markt Waidhaus und die Stadt Pleystein ein gemeindeübergreifendes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Stadtrat der Stadt Pleystein hat am 14.02.2017 und der Marktgemeinderat Waidhaus am 20.02.2017 die Änderung des jeweiligen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Industriegebiet "Am Spatwerk" beschlossen.

2 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

2.1 Ziele der Bauleitplanung (städtebauliche Zielvorstellung)

Der Gewerbebetrieb produziert an diesem konkreten Standort bereits seit 01.05.2002. Die Anzahl der Beschäftigten betrug zu Beginn 3 und inzwischen werden 34 Personen dort beschäftigt. In dem Betrieb werden Metallträger zwischen 12 und 18 Meter mit einem jährlichen Volumen von inzwischen rund 4.000 to Stahl verarbeitet.

Nach dem vorliegenden Planungskonzept benötigt der Gewerbebetrieb in der Endausbaustufe eine Betriebsfläche von rd. 7,2 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Industriegebiet „Am Spatwerk“ wird das planerische Ziel verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, um Betriebsgebäude zu errichten, die bereits an baurechtlich genehmigte und gewerblich genutzte Betriebsgebäude anschließen.

2.2 Zwecke der Bauleitplanung

Zur Optimierung der Fertigung ist eine Betriebserweiterung notwendig. Mit der Erweiterung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um Produktionsprozesse zu verbessern und eine Produktionssteigerung zu erreichen. Mit der Erweiterung sollen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Für die Region ist das Unternehmen ein wichtiger Arbeitsgeber und Ausbildungsbetrieb.

3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

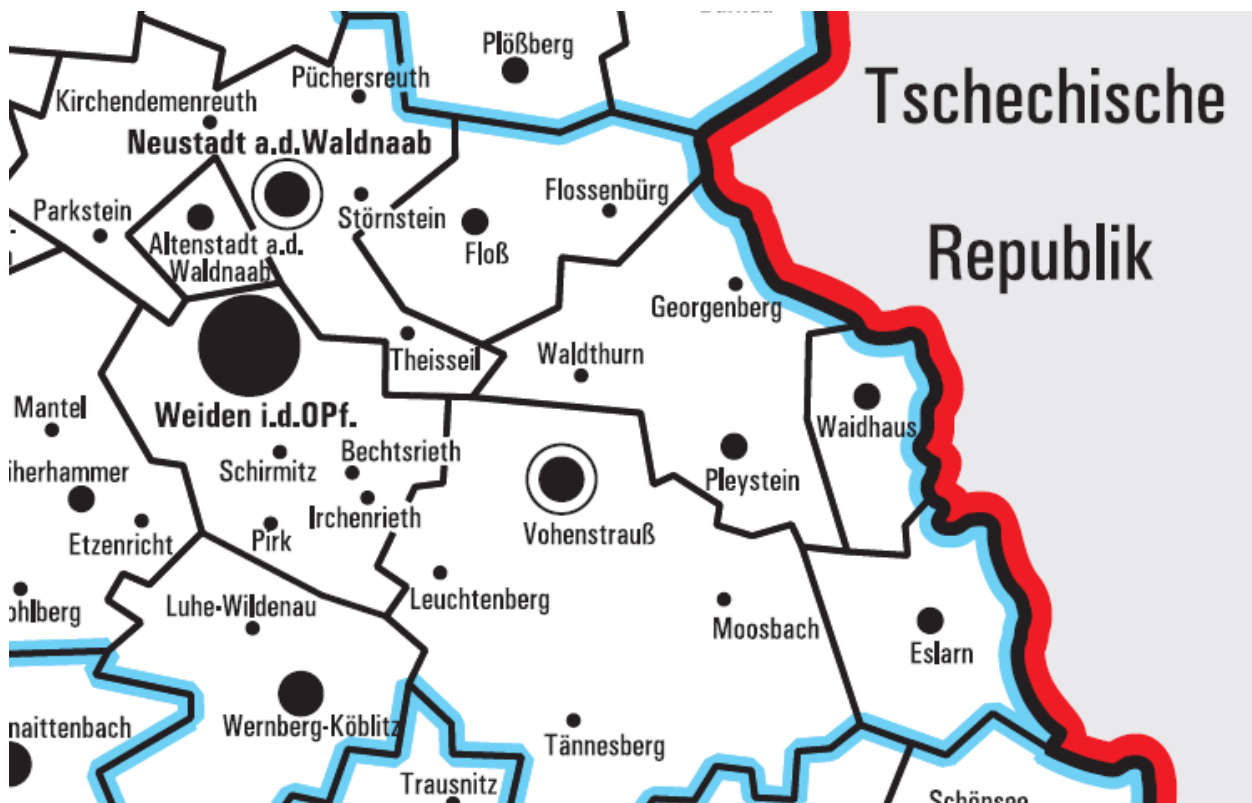
Die zu beplanende Fläche liegt südwestlich vom Ortsteil Hagendorf (Markt Waidhaus) und schließt in nördliche Richtung an die Siedlung „Am Spatwerk – Ödhäuser“ (Stadt Pleystein) an.

Das Industriegebiet „Am Spatwerk“ befindet sich direkt westlich neben der ehemaligen Feldspatgrube Wildenauer (Cornelia Schacht). Die Bauflächen grenzen an die Kreisstraße NEW 33 sowie an die Gemeindeverbindungsstraße Spielhof – Ödhäuser an.

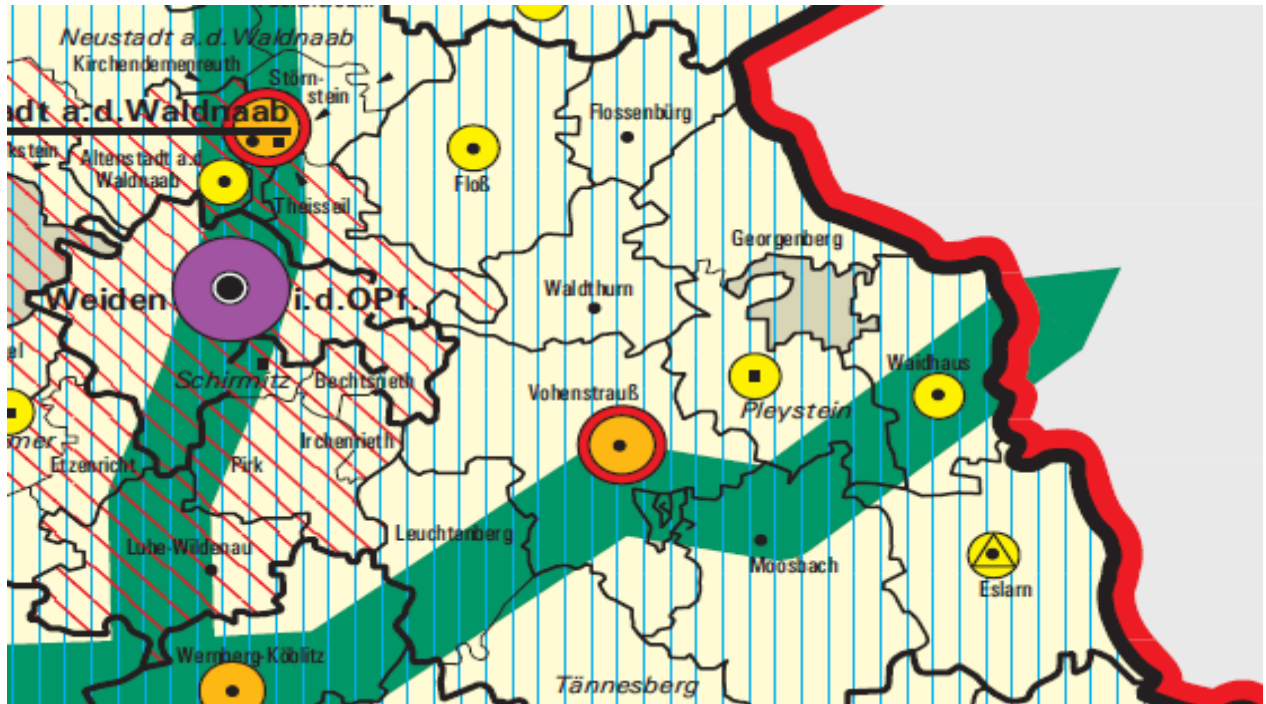
Pleystein und Waidhaus liegen im Nordostens Bayerns, ca. 10 bzw. 4 KM entfernt zur Tschechischen Republik im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab.

3.2 Landes- und Regionalplanung/Raumordnung

Im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP Bayern 2013) liegt das Kleinzentrum Pleystein und das Kleinzentrum Waidhaus im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Im Regionalplan wird die Stadt Pleystein und der Markt Waidhaus der Region „Oberpfalz-Nord“ zugeordnet. Das nächste Oberzentrum ist Weiden i.d.OPf. Das Stadtgebiet Pleystein wird im Süden durch die regionale Entwicklungsachse über das mögliche Mittelzentrum Vohenstrauß Richtung Tschechische Republik mit aufgenommen.



Ausschnitt Regionalplan
Begründungskarte 2
Zentrale Orte, 2007



Ausschnitt Regionalplan, Region Oberpfalz-Nord, RAUMSTRUKTUR; 2009

Auszug aus dem LEP vom 01.09.2013

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer

oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleis- anschluss angewiesen ist,

- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

3.3 Flächennutzungsplan

In den Flächennutzungsplänen des Marktes Waidhaus vom 16. Juni 2000 und der Stadt Pleys- tein in seiner Urfassung vom 05. Juli 1982 sind die Bauflächen als „Fläche für die Landwirt- schaft“ ausgewiesen.

Die jeweiligen Flächennutzungspläne und der zugehörige Landschaftsplan werden im Parallel- verfahren geändert.

4 Beschreibung der Ausgangssituation (Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Industriegebietes, Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild)

Die Industrieflächen liegen ca. 800 m südwestlich des Waidhauser Ortsteiles Hagendorf.

Ca. 200 m südlich der Flächen liegt entlang der GVS NEW 33 - Spielhof der Pleysteiner Ortsteil "Am Spatwerk - Ödhäuser".

Das Industriegebiet "Am Spatwerk" befindet sich direkt westlich neben der ehemaligen Feldspatgrube Wildenauer (Cornelia Schacht) und ist im Flächennutzungsplan als "**Fläche für die Landwirtschaft**" ausgewiesen.

Die vom Markt Waidhaus zu beplanende Fläche befindet sich auf den Fl.Nrn. 333/2 (TF), 333/3, 334/3, 334/4, 334/5, 334/6, 334/7, 280/1 (TF Kr NEW 33), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF Kr NEW 33), 352/1 (TF), 368 (TF), 367 (TF), 353 (TF), jeweils Gemarkung Reinhardsrieth.

Die Gesamtgröße dieser Flächen auf Gemeindegebiet Waidhaus beträgt ca. **4,18 ha**.

Die von der Stadt Pleystein zu beplanende Fläche umfasst die Fl.Nrn. 987 (TF), 988 (TF), 989, 989/4, 989/5, 990/1 (TF), 1000/1 (TF), 1001/1 (TF), 1001/3 (TF), jeweils Gemarkung Miesbrunn.

Die Gesamtgröße dieser Flächen auf Gemeindegebiet Pleystein beträgt ca. **3,02 ha**.

Somit ergibt sich ein Gesamtumgriff des Bebauungsplanes "Am Spatwerk" von ca. 7,20 ha.

FLÄCHENBILANZ Gemeindegebiet Waidhaus:

Fl.Nrn.	Gemarkung	Größe (m²)
333/2	Reinhardsrieth	343,82
333/3	Reinhardsrieth	1.010,03
334/3	Reinhardsrieth	100,07
334/4	Reinhardsrieth	3.926,26
334/5	Reinhardsrieth	2.726,81
334/6	Reinhardsrieth	1.732,27
334/7	Reinhardsrieth	1.064,45
280/1	Reinhardsrieth	1.279,53
349	Reinhardsrieth	6.920,85
350	Reinhardsrieth	272,56
351	Reinhardsrieth	12.867,20
352	Reinhardsrieth	2.155,35
352/1	Reinhardsrieth	151,70
368	Reinhardsrieth	184,29
367	Reinhardsrieth	1.120,93
353	Reinhardsrieth	5.924,30
Summe		41.780,42

FLÄCHENBILANZ Gemeindegebiet Pleystein:

Fl.Nrn.	Gemarkung	Größe (m²)
987	Miesbrunn	4.786,02
988	Miesbrunn	342,39
989	Miesbrunn	3.495,79
989/4	Miesbrunn	51,57
989/5	Miesbrunn	14.223,09
990/1	Miesbrunn	4.463,65
1000/1	Miesbrunn	357,65
1001/1	Miesbrunn	758,26
1001/3	Miesbrunn	1.705,88
Summe		30.184,30

Gesamtgröße Umgriff Bebauungsplan Industriegebiet "Am Spatwerk" = 71.964,72 m².

Ein mit der Erweiterung des Betriebsgeländes (geplante Betriebsgebäude in östlicher Richtung) verbundener Geländeabtrag und eine Auffüllung auf Teilflächen der Fl.Nrn. 349 und 351 Gemarkung Reinhardsrieth sowie 987, 989/5 und 990/1 Gemarkung Miesbrunn wurde mit Bescheid des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab vom 24.11.2016 (42-B-1086-2016 (F)) baurechtlich genehmigt.

5 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung (geplante bauliche Nutzung)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe, sowie Tankstellen.

Ausgeschlossen werden nach § 15 Abs. 2 Baunutzungsverordnung Speditionen und Logistikbetriebe, die nicht im direkten Zusammenhang zu einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen.

Grund für den Ausschluss ist die verkehrliche Anbindung des Industriegebietes über die Kreisstraße NEW 33 und die Staatsstraße St 2154 durch den Ortsteil Hagendorf und den Ort Waidhaus bis zur Autobahn A6.

Die Kreis- und auch Staatsstraße sind bautechnisch durchaus für den zu erwartenden Verkehr ausgelegt. Trotzdem dulden die Ortsdurchfahrten nicht den zu erwartenden Verkehr aus evtl. Speditionen und Logistikbetrieben, die nicht im direkten Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen, da in der Ortsdurchfahrt Waidhaus eine nur einspurig befahrbare Engstelle schon jetzt für Behinderungen sorgt.

Durch den geforderten schalltechnischen Nachweis von ausnahmsweise zulässigen Speditionen und Logistikbetrieben, die im direkten Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen, soll die Belastung der Anwohner in den Ortsdurchfahrten durch den jeweils bereits bestehenden Verkehr festgestellt werden. Damit soll nachgewiesen werden, dass die zulässigen Höchstgrenzen der TA Lärm mit dem aus diesem Betrieb zu erwartenden Emissionen eingehalten werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen, die dem förmlichen Immissionsschutz unterliegen,
- Speditionen und Logistikbetriebe, welche im direkten Zusammenhang mit den produzierenden Gewerbebetrieben im Industriegebiet stehen und die einen schalltechnischen Nachweis erbringen, dass die Richtwerte der TA Lärm in der Ortsdurchfahrt Hagendorf durch den bereits bestehenden Verkehr und den zu erwartenden Verkehr nicht überschritten werden,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, außerdem für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

6 Standortwahl, Standortalternativen

6.1 Standort Waidhaus

Im Hauptort Waidhaus besteht das Gewerbe- und Industriegebiet „**Gewerbepark Waidhaus**“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 13 ha. Der Markt Waidhaus hält dort direkt neben der Bundesautobahn A6 noch 6,5 ha Flächen für produzierende Betriebe bereit, die verstreut im Bebauungsplangebiet liegen. Aber auch alle allgemein nach § 9 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Betriebe sind dort im Gewerbepark nicht ausgeschlossen.

Auch eine weitere Erschließung des 2. Bauabschnittes im Gewerbepark Waidhaus bringt keine zusammenhängende Fläche von 7,20 ha, da die Flächen von Biotopen unterbrochen werden oder es sich um Altlastenverdachtsflächen handelt. Außerdem ist der Markt Waidhaus bisher nicht Eigentümer der meisten weiteren Gewerbeflächen. Das Eigentum liegt größtenteils beim Freistaat Bayern.

Auch im Sondergebiet „**Tank- und Rastanlage Waidhaus**“ direkt neben der A6 sind zusammenhängende Flächen in dieser Größe nicht verfügbar. Eine Erweiterung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, scheitert an der Verkaufsbereitschaft der anliegenden Grundstückseigentümer.

Damit sind im Gemeindegebiet des Marktes Waidhaus keine 7,20 ha großen GI-Flächen vorhanden, auf denen der Gewerbebetrieb seinen geplanten Erweiterungen verwirklichen könnte.

6.2 Standort Pleystein

Mit der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pleystein wurde für den Bereich „Bremmhof“ ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

In dem Gewerbegebiet „Bremmhof“ stehen für das Vorhaben keine geeigneten Bauflächen mehr zur Verfügung.

Die Grundstücke, Nummer 1 (Fl.Nr. 925/2, Gemarkung Pleystein), 2 (Fl.Nr. 925/5, Gemarkung Pleystein), 3 (Fl.Nr. 925/3, Gemarkung Pleystein) sowie Fl.Nr. 924/2, Gemarkung Pleystein, werden bereits gewerblich genutzt. Für eine mögliche gewerbliche Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 924, Gemarkung Pleystein, besteht ein Vorkaufsrecht bei gewerblicher Nutzung zugunsten des Eigentümers der Fl.Nr. 925/3, Gemarkung Pleystein.

Aufgrund der Größe des produzierenden Betriebes von rd. 7,20 ha mit erkennbaren Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ist eine Ansiedlung auf der anschließenden Fläche der Fl.Nr. 96, Gemarkung Lohma, im Anschluss an das Gewerbegebiet „Bremmhof“ ebenfalls nicht möglich. Diese wurde im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Flächen der Landwirtschaft“ dargestellt.

Außerdem grenzt das Gebiet an den Ortsteil Lohma an. Dieser Ortsteil weist eine kleinteilige, durch Wohnsiedlung geprägte Bebauungsstruktur auf.

Erweiterungsmöglichkeiten in dem daneben bestehenden GE- und MI-Gebiet „Stiegelwiesen“ sind ebenfalls nicht mehr vorhanden.

Damit sind in den Gewerbegebieten der Stadt Pleystein ebenfalls keine 7,20 ha zusammenhängende Flächen zur Ausweisung eines Industriegebietes (GI) vorhanden.

6.3 Abwägung

Die geplante Ausweisung des Industriegebietes "Am Spatwerk" dient der Betriebserweiterung eines Gewerbebetriebes (Metallverarbeitung), der an diesem Standort bereits ansässig ist, seinen Hauptbetrieb dort hat und der Betriebsinhaber und ein Hausmeister dort wohnhaft sind.

Aufgrund der notwendigen Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb von rd. 7,20 ha kann nur eine interkommunale Ansiedlung in dem Gebiet „Am Spatwerk“ (Markt Waidhaus, 333/2 (TF), 333/3, 334/3, 334/4, 334/5, 334/6, 334/7, 280/1 (TF Kr NEW 33), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF Kr NEW 33), 352/1 (TF), 368 (TF), 367 (TF), 353 (TF), jeweils Gemarkung Reinhardtsrieth und Stadt Pleystein, 987 (TF), 988 (TF), 989, 989/4, 989/5, 990/1 (TF), 1000/1 (TF), 1001/1 (TF), 1001/3 (TF), jeweils Gemarkung Miesbrunn), realisiert werden.

Das Baugebiet grenzt im näheren Umfeld bereits an technische Einrichtungen mit gewerblichen Gebäuden an. Diese sind bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Durch die TABERG Ingenieure GmbH, Zum Pier 77, 44536 Lünen, wurde mit Datum 23.01.2017 ein Gutachten zur Vereinbarkeit der Betriebserweiterung mit dem direkt östlich anliegenden ehemaligen Abbaugelände (Standortsicherheitsnachweis des Stahltragwerkes der Hallenerweiterung im Bereich der Schachtabdeckung) erstellt.

Das Bergamt Nordbayern (Regierung von Oberfranken) hat aufgrund dieses Gutachtens dem Markt Waidhaus mit Emailsreiben vom 01.02.2017 mitgeteilt, dass gegen die Erweiterung des Metallbaubetriebes keine Einwände bestehen.

Der Hauptort Waidhaus ist im Norden und Osten hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt. Eine Anbindung scheidet hier schon aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen aus. Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung wären zu befürchten.

Der Hauptort Pleystein wird im Norden und Osten ebenfalls hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt. Auch hier scheidet aufgrund der vom Betrieb ausgehenden Immissionen eine Anbindung zur Vermeidung möglicher Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung aus.

Außerdem ist aufgrund der Größe des produzierenden Betriebes von rund 7,20 ha eine geeignete Anbindung aus Gründen des Ortsbildes weder im Hauptort Pleystein noch im Hauptort Waidhaus möglich.

Nachdem sich die Grundstücke des gesamten Bebauungsplangebietes weitgehend im Eigentum des Unternehmens befinden, scheidet auch für den Betriebsinhaber eine Betriebsansiedlung an anderer Stelle in dieser Größe aus.

7 Erschließung

7.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Industriegebietes „Am Spatwerk“ in Richtung Osten wird über die Kreisstraße NEW 33 durch den Ortsteil Hagendorf zur Staatsstraße St 2154 durch den Markt Waidhaus bis zur Anschlussstelle Waidhaus an der Bundesautobahn A 6 durchgeführt.

In Richtung Westen wird die verkehrsmäßige Erschließung über die Kreisstraße NEW 33 durch den Ortsteil Miesbrunn und die Stadt Pleystein bis zur Anschlussstelle Lohma/Pleystein/Moosbach an der Bundesautobahn A 6 erreicht.

Die Kreisstraße NEW 33 wird derzeit zwischen Miesbrunn und Hagendorf ausgebaut (teilweise in der Trasse verändert) und kann den zu erwartenden Verkehr aufnehmen.

Im Jahre 2012 wurde die Ortsdurchfahrt Hagendorf (Kreisstraße NEW 33) verkehrsgerecht ausgebaut.

Außerdem wurde in den Jahren 2013/2014 die Hagendorfer Straße in Waidhaus (St 2154) ausgebaut.

Die Gemeindeverbindungsstraße NEW 33 - Spielhof verläuft derzeit durch das Betriebsgelände des bereits bestehenden metallverarbeitenden Betriebes. Bedingt durch die Umverlegung der Kreisstraße NEW 33 wird auch die GVS NEW 33 - Spielhof angepasst bzw. neu an die Kreisstraße NEW 33 angebunden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Industriegebietes "Am Spatwerk" erfolgt über den Hochbehälter Miesbrunn der Stadt Pleystein (V = 150 m³, Wsp. = 641,00 m.NN). Der Hochbehälter Miesbrunn wurde in den Jahren 2004 - 2006 saniert und mit einer Aufbereitungsanlage (Entsäuerungsanlage) ergänzt.

Im Jahre 2005 wurde zwischen Miesbrunn und Ödhäuser eine Versorgungsleitung DN 100 PVC, PN 10/16 gebaut, die nun im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße NEW 33 teilweise wieder umverlegt wird.

Über diese Versorgungsleitung werden die Ortsteile Miesbrunn, Fuchsmühle, Dürrenlohe, das Industriegebiet "Am Spatwerk" und Ödhäuser versorgt.

Die Abwasserentsorgung im Industriegebiet erfolgt im Trennsystem.

Die Regenwasserableitung für das bestehende Betriebsgelände (Fl.Nrn. 334/4 und 334/5 Gemarkung Reinhardtsrieth sowie 989/4 und 989/5 Gemarkung Miesbrunn) erfolgt über Regenwasserkanäle in die Grube des ehemaligen Feldspatwerkes (Fl.Nr. 334 Gemarkung Reinhardtsrieth) bzw. in eine Versickerungsanlage auf Fl.Nr. 989/5 Gemarkung Miesbrunn. Für diese Regenwasserableitungen wurde 2008 eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

Das Oberflächenwasser aus der Teilfläche Fl.Nr. 989/5 Gemarkung Miesbrunn, des Einzugsgebietes (befestigte Grundstücksflächen, Dachflächen) soll in eine neue Versickerungsanlage (Mulden-Rigole) abgeleitet werden, da die bestehende Versickerungsanlage durch eine Geländeauffüllung nicht mehr verwendet werden kann.

Für die Erweiterungsflächen werden neue Regenwasserableitungen und Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen bzw. Versickermulde) errichtet. Die Versickerungsanlagen erhalten einen Notüberlauf, der zur Feldspatgrube geführt wird.

Vom Anlagenbetreiber wurde mit den Plan- und Berechnungsunterlagen des Planungsbüros für Hoch- und Tiefbau, Sonnleite 11, 92670 Windischeschenbach vom 07.04.2017 ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG gestellt.

Mit den zukünftigen Erweiterungsflächen ist in gleicher Weise zu verfahren.

Zur Verminderung des Oberflächenabflusses ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wasserdurchlässige Beläge (Schotterrasen, Pflaster mit Fuge etc.) sind bevorzugt zu verwenden.

Besondere Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

Das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Gebäude wird über vorhandene Kleinkläranlagen gereinigt. Für Betriebserweiterungen werden weitere Kleinkläranlagen errichtet. Das gereinigte Abwasser wird versickert. Die Anlagen werden in vorgeschriebenen Zeitabständen von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft gewartet und überwacht.

Die Abfallsammlung und –entsorgung wird durch den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab durchgeführt.

Stromversorgungs- und Telekommunikationseinrichtungen sind schon vorhanden und werden im Zuge der Umverlegung der Kreisstraße NEW 33 und der Erschließung des Industriegebietes ergänzt bzw. geändert.

8 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht des Büros für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain, vom 26.06.2017 behandelt. Die im Folgenden genannten Eingriffe und zugehörigen Gutachten wurden in den Umweltbericht integriert (LBP und saP).

Der Eingriff bewirkt durch den Bau der Gebäude und der großflächigen Versiegelung einen Arealverlust für bestimmte Tiere und Pflanzen. Betroffene Tierarten wurden im Rahmen des LBPs in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt.

Die teilweise erheblichen Erdbewegungen bewirken Veränderungen an der Oberfläche, die die natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standortfunktion für die Landwirtschaft verringern.

Einflüsse auf Luft und Kleinklima können durch die Versiegelung und Bebauung (Verdunstung, Aufheizen im Sommer usw.) begrenzt auftreten.

Von besonderer Bedeutung ist außerdem die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die großen Hallen und die umfangreichen Erdbewegungen. Das Gebiet liegt in einem bewegten und gegliederten Landschaftsausschnitt und ist dadurch nicht von sehr weit einsehbar. Durch das bestehende Industriegebiet (bestehende Bebauung) und die Verlegung der Kreisstraße NEW 33 (verläuft in einem Geländeeinschnitt) ist der Bereich bereits vorbelastet. Für das Schutzgut Landschaft ist trotz der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff zu erwarten.

Die nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Im Zuge des vorangegangenen Geländeabtrags und der Auffüllung auf Teilflächen der Fl.Nrn. 349 und 351 Gemarkung Reinhardsrieth sowie 987, 989/5 und 990/1 Gemarkung Miesbrunn und einer damit verbundenen Heckenrodung auf Fl.Nr. 349 Gemarkung Reinhardsrieth wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan von dem Büro für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain, mit Datum 08.12.2016 erstellt.

9 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen und wird im Bauleitplanverfahren fortgeschrieben, soweit neue Erkenntnisse vorliegen.

10 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Das Büro OPUS, Oberkonnersreuther Straße 6a, 95448 Bayreuth, hat mit Datum 28.11.2016 eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für eine vorangegangene Heckenrodung auf Fl.Nr.349, Gemarkung Reinhardsrieth angefertigt.

11 Grünordnung

Um die landschaftliche Einbindung zu verbessern, werden rund um das Baugebiet und die Flächen mit Erdbewegungen umfangreiche Bepflanzungen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. So können insbesondere die großflächigen Fassaden der neuen Betriebsgebäude genauso wie die neu entstandenen hohen Böschungen durch die Pflanzung gemischter Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern aufgelockert werden.

Auch innerhalb des Baugebiets werden, soweit möglich, Grünflächen und Baumpflanzungen vorgeschrieben.

12 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 902_20 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH, Altentreswitz 25, 92648 Vohenstrauß vom 01.07.2017 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} bedeuten, dass zur Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) die industrielle Nutzung uneingeschränkt möglich ist, da die Emissionskontingente L_{EK} ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten den Anhaltswerten der DIN 18005-1: 2002-07 für Industriegebiete ($L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$) überschreiten. Zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ist die industrielle Nutzung entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung reduziert. Die Einschränkungen können durch abschirmende Maßnahmen, wie geeignete Anordnung der Baukörper, sodass sich eine Abschirmung ergibt, kompensiert werden. Ebenso werden für die im Lageplan in der **Anlage 1** dargestellten Richtungssektoren die Zusatzkontingente tagsüber und nachts wirksam, sodass sich in deren Richtung um 2 bis 15 dB höhere Immissionsrichtwertanteile ergeben.

Fläche	$L_{EK, \text{Tag}}$	$L_{EK, \text{Nacht}}$
GI 1	66	51
GI 2	62	47

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4533155,329	5501615,808				
A	4533202,57	5501554,33	4533219,51	5501451,29	2	8
B	4533219,51	5501451,29	4533134,80	5501472,48	5	15
C	4533134,80	5501472,48	4533118,49	5501476,07	4	4
D	4533118,49	5501476,07	4533202,57	5501554,33	0	0

Legende:

RW: Rechtswert, HW: Hochwert, Gauss-Krüger-Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel), Zählrichtung im Uhrzeigersinn.

13 Verfahrensablauf

14 Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander