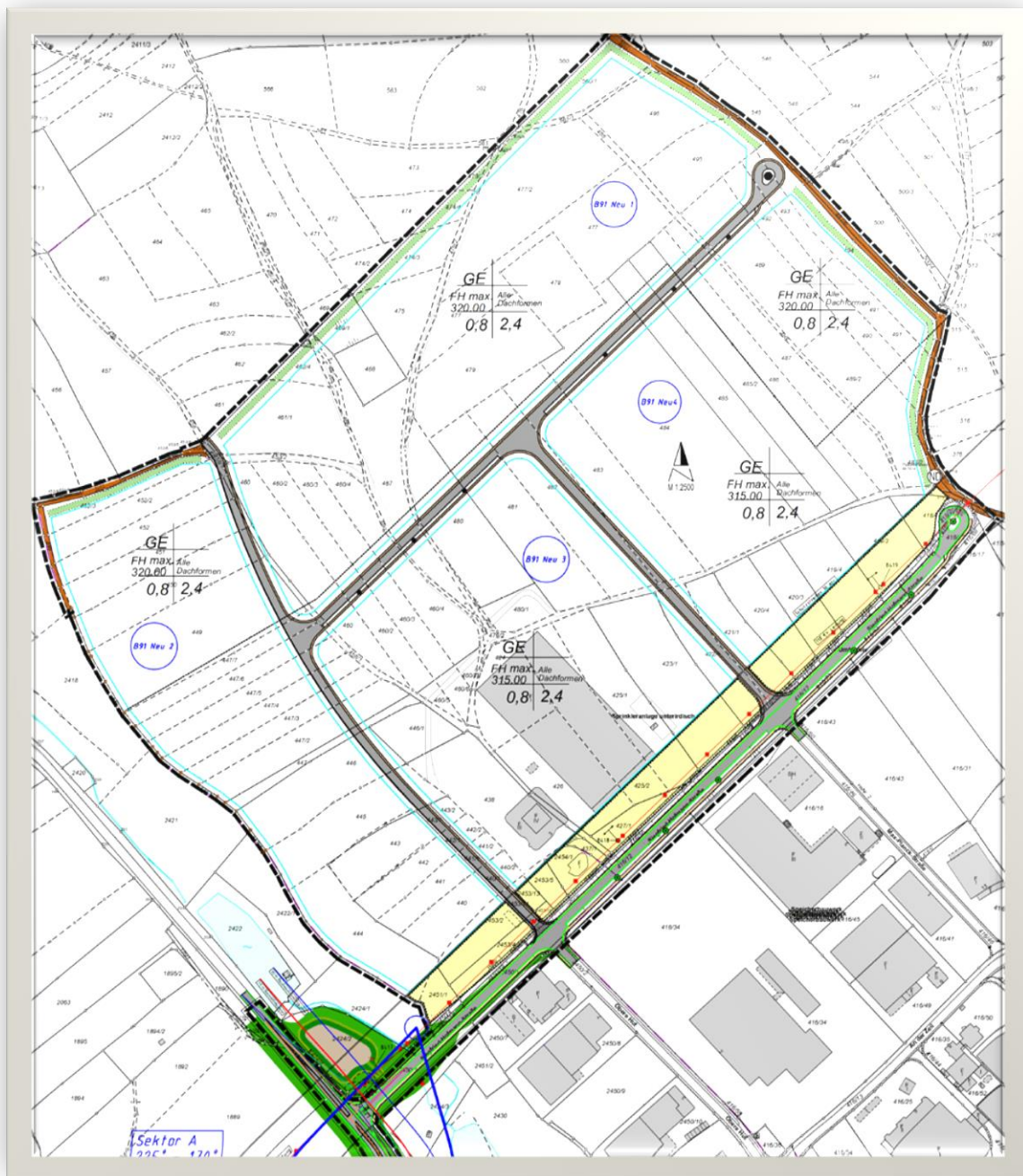


BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Zur 1. Änderung Bebauungsplan B 91 "An der Zeil II" im OT Schney



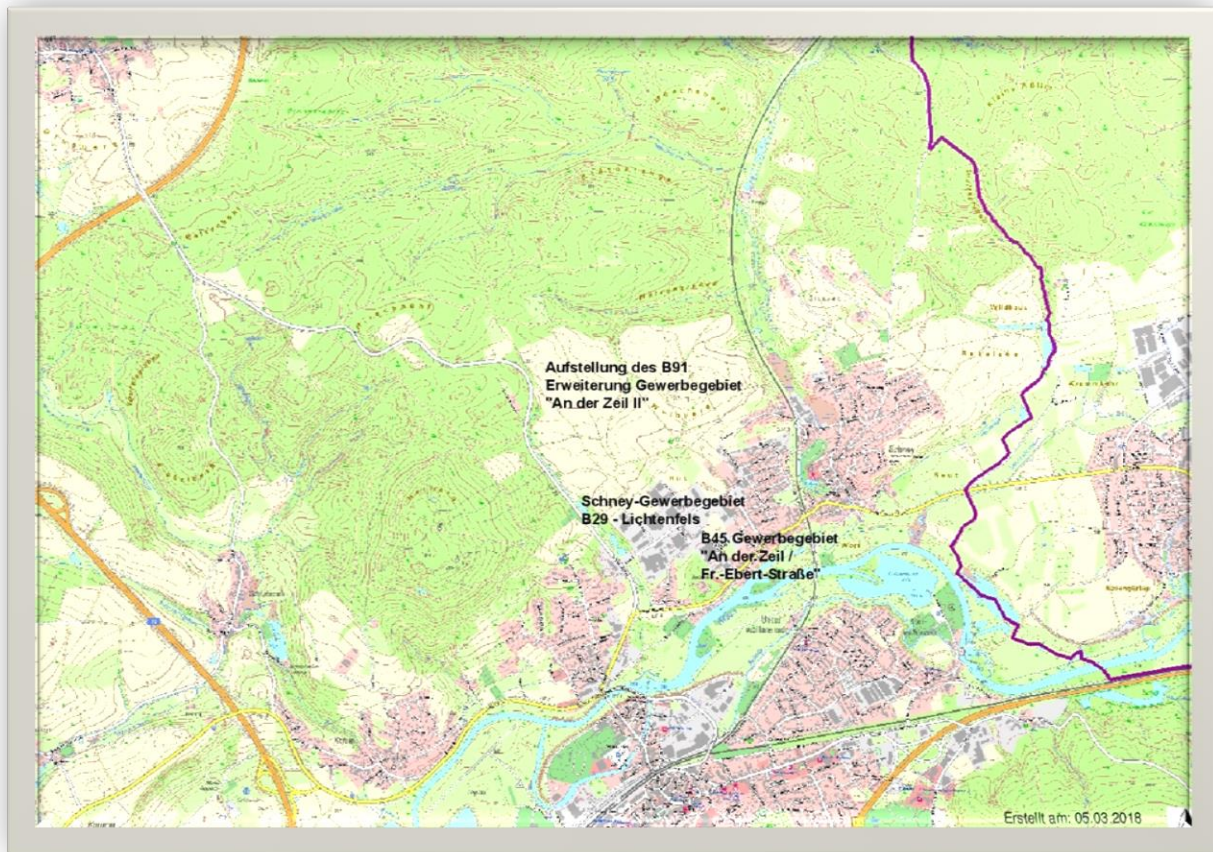
Inhalt

1	Vorbemerkungen
1.1	Veranlassung und Planziel.....
1.2	Räumlicher Geltungsbereich
1.3	Übergeordnete Planungen
2	Inhalt und Festsetzungen.....
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....
2.1.1	Grundflächenzahl
2.1.2	Geschossflächenzahl
2.1.3	Gebäudehöhe
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....
4	Verkehrerschließung.....
4.1	Äußere/Innere Erschließung
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange
6	Belange des Immissionsschutzes
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
7.1	Wasserversorgung.....
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....
7.4	Abwasser Allgemeines
8	Grünordnerische Festsetzungen
8.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen
8.2	Pflanzbindung Einzelbäume
8.3	Freiwachsende Hecke
8.4	Pflanzliste

9 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

B Umweltbericht

1	Einleitung
2	Beschreibung Bewertung der Umwelt und der Umweltauswirkungen
3	Zusätzliche Angaben



1 Vorbemerkungen

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Zeil II“ im Stadtteil Schney sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Mit der Erstellung dieses Bebauungsplanes soll die Ansiedlung von neuem Gewerbe in diesem Bereich ermöglicht werden sowie der Bedarf für die weitere Entwicklung der vorhandenen Betriebe gedeckt werden. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes werden ca. 36 ha Gewerbeflächen geschaffen.

Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen erfolgt über eine direkte Anbindung an die Kreisstraße LIF 27.

Die weitere Aufplanung des Gebietes wird sich aus dem Bedarf der einzelnen Firmen ergeben.

Ein freihändiger Erwerb aller erforderlichen künftigen Straßenflächen seitens der Stadt wird nicht möglich sein. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich die beteiligten Grundstückseigentümer zu einer nötigen Umformung der vorhandenen Altflurstücke in zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Sinne der Bebauungsplanung in absehbarer Zeit ohne äußeren Einfluss zusammenfinden werden. Aus diesen Gründen können die schnellstmögliche Bereitstellung baureifen Gewerbelandes und die gerechte Verteilung aller aus der Bauleitplanung resultierenden Nutzen und Lasten auf die Beteiligten nur durch eine Baulandumlegung nach den §§ 45 – 79 BauGB

erreicht werden. Die Durchführung des entsprechenden Verfahrens sollte (wie auch bereits beim Gewerbegebiet an der A 73) auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Coburg übertragen werden.

1.1 **Veranlassung und Planziel**

Um Betriebe im Stadtgebiet aussiedeln zu können und um zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes B 91 "An der Zeil II" im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet B 29 in Schney erforderlich. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung durch den Zubringer Kösten an die A73.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO.

1.2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen

Gemarkung Lichtenfels

2450/4 (teilweise), 2450/5 (teilweise), 2450/6,
2451/1, 2453/4, 2453/2, 2454/1,
2453/3

Gemarkung Schney

439, 437/1, 416/1, 444, 440, 441, 442, 443, 445, 438, 446, 477, 477/2, 447/3, 447/4, 447/5, 447/6, 477/7, 449, 450, 451, 452, 452/2, 452/3, 448, 453 (teilweise), 458 (teilweise), 461 (teilweise), 462 (teilweise), 467 (teilweise), 466 (teilweise), 460, 460/2, 460/3, 460/4, 424, 426, 427/1, 416/2 (teilweise), 416/3 (teilweise), 416/4 (teilweise), 416/5 (teilweise), 416/6 (teilweise), 416/7 (teilweise), 416/8 (teilweise), 416/9 (teilweise), 416/10 (teilweise), 416/11 (teilweise), 425/2, 425/1, 423/1, 422/1, 421/1, 420/4, 420/3, 419/4, 419/3 (teilweise), 418/1 (teilweise), 476 (teilweise), 480, 481, 482, 483, 484, 485, 485/2, 486, 487, 488, 489/2, 377 (teilweise), 489, 490, 492, 491, 493, 494, 497 (teilweise), 545 (teilweise), 479, 478, 477, 477/2, 495, 496, 561 (teilweise), 560 (teilweise), 558 (teilweise), 559 (teilweise), 468, 469 (teilweise), 475, 474/2 (teilweise), 474, 473 (teilweise), 462/2 (teilweise)

Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Bebauungsplan entsprechen dem ALKIS Stand Dezember 2017.

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 36 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

Zentralörtliche Bedeutung und Zielsetzung

Zentralität: Mittelzentrum

Gebietskategorie: Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

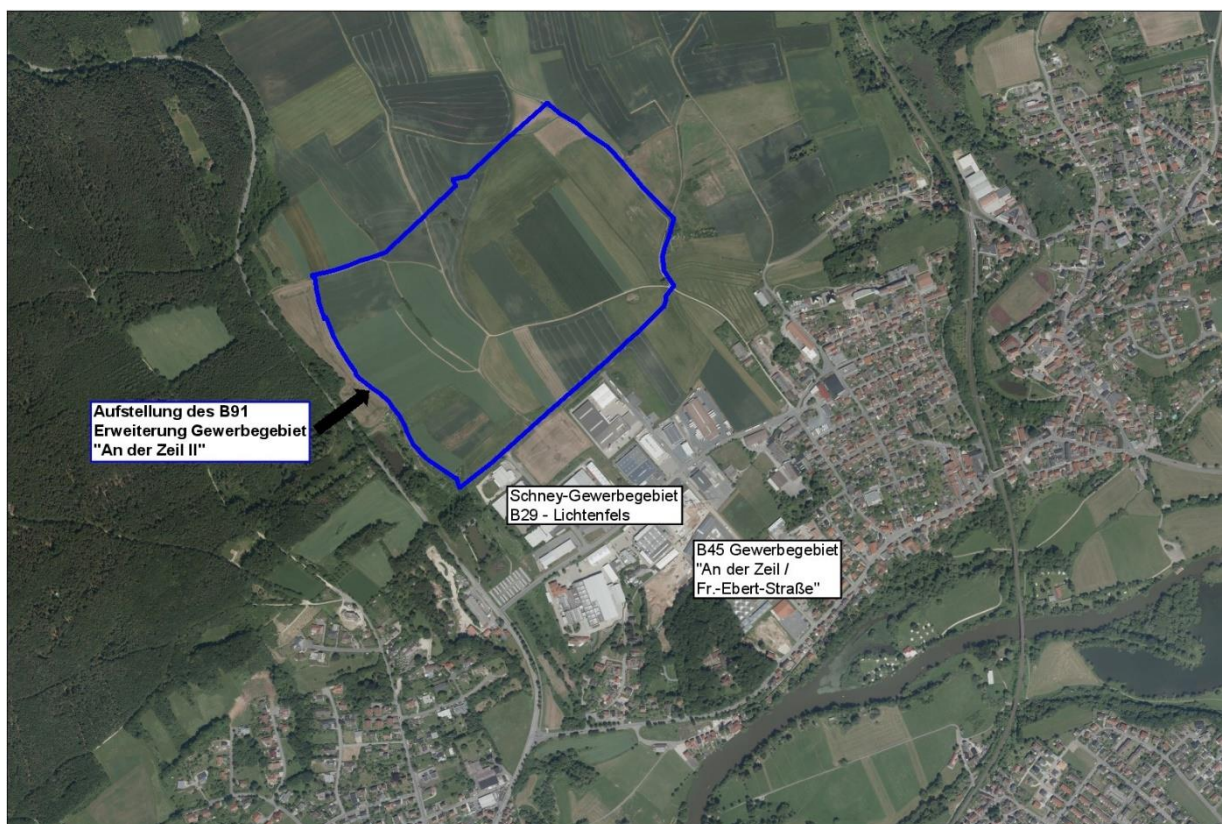
Landkreis: Lichtenfels

Region: Oberfranken West (Region 4)

Regierungsbezirk: Oberfranken

Oberzentren: Coburg

Abb. Luftbild



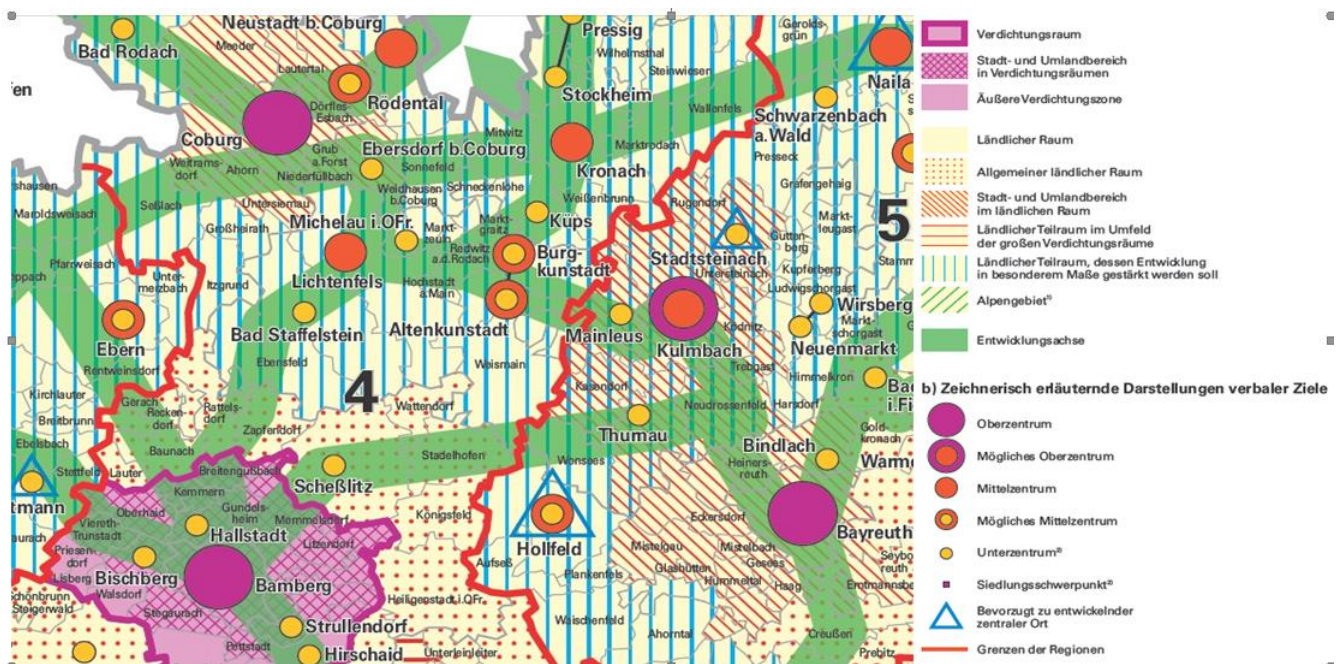
Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung

Die im Landesentwicklungsprogramm, in fachlichen Programmen und Plänen und in den Regionalplänen enthaltenen Ziele der Raumordnung sind als wichtige Vorgaben im Hinblick auf die Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtend zu übernehmen bzw. zu beachten. Das Landesentwicklungsprogramm ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume zur Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Lichtenfels als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt in dem ländlichen Teilraum, der in besonderem Maße gestärkt werden soll. Als Mittelzentrum hat Lichtenfels laut LEP die Aufgabe die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu versorgen und ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot bereitzustellen.

Der Nahbereich der Stadt Lichtenfels erstreckt sich über das Gemeindegebiet. Zum Mittelbereich Lichtenfels zählen neben der Stadt Lichtenfels, Bad Staffelstein, Ebersfeld, Weismain, Altenkunstadt, Burgkunstadt, Hochstadt am Main, Marktzeuln, Marktgraitz, Redwitz an der Rodach und Michelau i. Ofr. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Coburg in ca. 20 km Entfernung, Bamberg in ca. 40 km Entfernung und Bayreuth in ca. 60 km Entfernung. Die benachbarten Mittelzentren sind Neustadt bei Coburg in ca. 30 km Entfernung und Kronach in ca. 25 km Entfernung.

Zu der Stadt Lichtenfels – der Kreisstadt des Landkreises – gehören neben der Kernstadt 22 Stadtteile mit insgesamt 21092 Einwohnern (Stand 22.03.2018). Das Gemeindegebiet wird durch die Bundesstraße B 173 und von der Staatsstraße 2203 durchquert. Die überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Lichtenfels hat sich durch den Ausbau der B 173 zum Streckenabschnitt der



Karte 1: Zentralörtliche Bedeutung, Strukturkarte zum LEP Bayern (Planausschnitt) 2006; Bearbeitet: CIMA GmbH 2009

A 73 „Lichtenfels - Bamberg“ und durch die West-Ost Verbindung der Kreisstraße Kr Lif 2 im Norden des Stadtgebietes deutlich verbessert.

Über das Streckennetz der Deutschen Bahn ist Lichtenfels an die nahegelegenen Oberzentren im Halbstundentakt angeschlossen. Die Verkehrsanbindung zu den benachbarten Gemeinden besteht sowohl über das Regionalschienennetz wie auch über neun überörtliche Buslinien. Für den Anschluss der Ortsteile sorgen sechs Stadtbuslinien.

Als Kreisstadt ist Lichtenfels Sitz der Kreisverwaltungsbehörde und anderer Behörden. Die medizinische Versorgung des Landkreises wird durch das Klinikum in Lichtenfels gewährleistet.

Aus dem **Regionalplan der Region Oberfranken-West** lassen sich für die Stadt Lichtenfels folgende Ziele ableiten:

- Das Mittelzentrum Lichtenfels soll in seinen mittelzentralen Versorgungsaufgaben gestärkt werden. Folgenden Aufgaben kommt dabei besondere Bedeutung zu:

Erweiterung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur im Kultur- und Bildungswesen, Schaffen weiterer, besonders hochqualifizierter Arbeitsplätze im industriegewerblichen und Dienstleistungsbereich und Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel

- Die Gemeinde liegt auf zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung: Bamberg – Lichtenfels – Coburg und Bamberg – Lichtenfels– Kronach (vgl. Karte 1). Entwicklungsachsen sollen Entwicklung nachhaltig stärken, zur Verbesserung der Siedlungsstruktur beitragen und Entwicklungsimpulse verstärken.
- Im gewerblichen Bereich soll die Arbeitsplatzattraktivität über industrielle Anreicherung und die Stärkung des Dienstleistungsbereichs angestrebt werden.
- Die Voraussetzungen für den Fremdenverkehr und Erholung sollen gesichert und weiter verbessert werden.
- Die Vorgaben der Erhaltung der Naturräume sehen für Lichtenfels besonders die Erhaltung der stadtnahen Wälder vor.
- Im Bereich Verkehr soll ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erfolgen, um die bisherige Randlage der Region zu beseitigen und die Anbindung an Thüringen zu verbessern.

Das Potenzial an gewerblichen Bauflächen ist erschöpft. Die Stadt Lichtenfels hat keine Gewerbegebiets-Flächen mehr zur Verfügung.

Gegenwärtig hat die Stadt viele Interessenten für Flächen vorgemerkt. Tatsächlich wird im vorliegenden Bebauungsplan B 91 Erweiterung ein Gewerbegebiet "An der Zeil II" in Schney entstehen. Sofort zugeteilt werden können die Grundstücke, die im Besitz der Stadt Lichtenfels sind.

Vorliegend werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes künftig der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Demnach wird der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Gewerbegebietes gegenüber einer rein landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben, zumal die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zwar in deutlichem Umfang, aber nicht in einem existenzbedrohenden Maße von dem Verlust an Bewirtschaftungsfläche betroffen sind.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§8 Bau NVO)

Zulässig sind Vorhaben, nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2,3 und 4. der BauNVO
Nicht zulässig, sind freistehende Photovoltaikanlagen nach §1 Abs. 5 BauNVO.
Zulässig sind Vorhaben nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO (Betriebswohnung, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.)

Nicht zulässig sind Vorhaben, nach § 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO

2.1.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

0,8 Grundflächenzahl/GRZ (§ 19 Abs. 1 Bau NVO)

2.1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

2,4 Geschossflächenzahl/GFZ (§ 20 Abs. 2. Bau NVO)

2.1.3 Gebäudehöhen

Die max. Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte, wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte. Klarstellend wird ausgeführt, dass Stellplätze und Nebenanlagen regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes wird festgelegt.

4 Verkehrserschließung

Eine Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Coburger Straße.

Die Hinweise in der Stellungnahme vom Landratsamt Lichtenfels wurden mit dem örtlichen Bauleiter und dem Tiefbauamt des Landkreises abgestimmt. Die Sichtdreiecke wurden mit im Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Äußere/Innere Erschließung

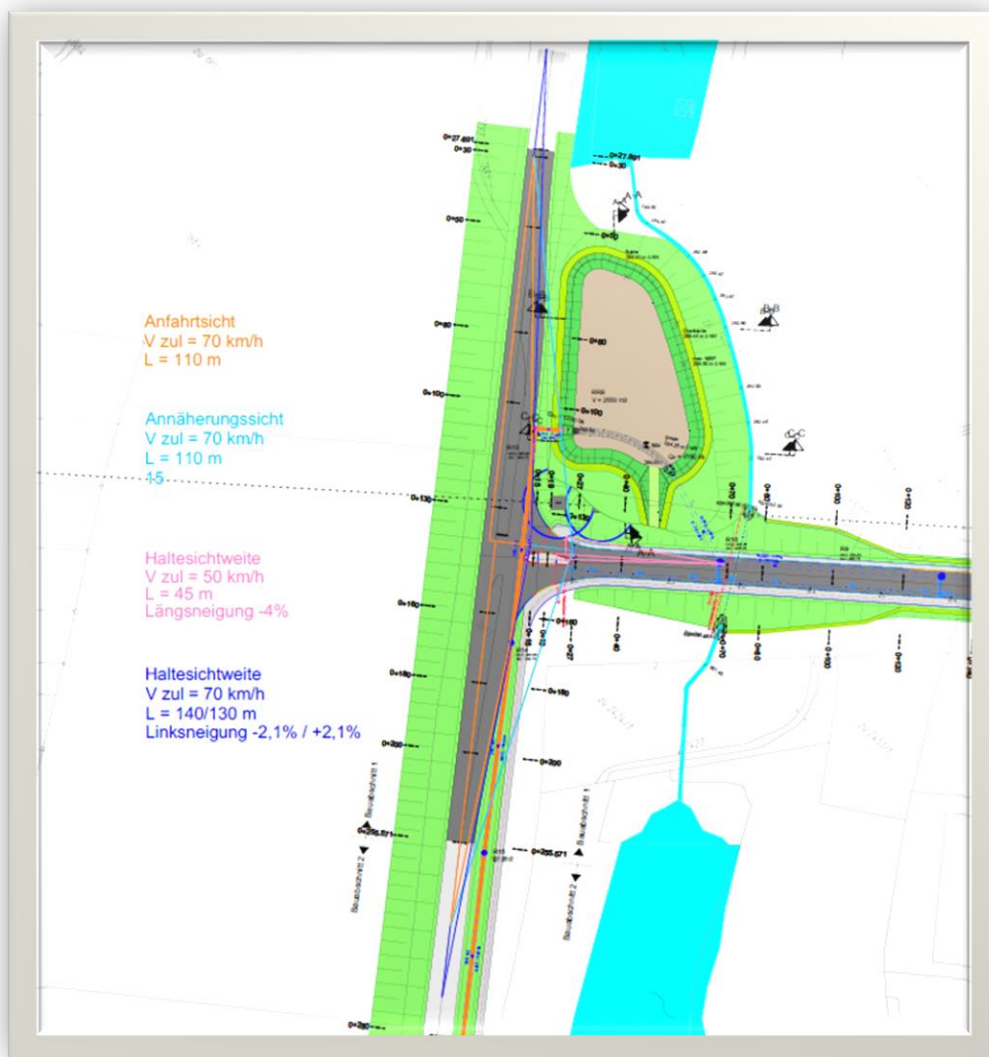
Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neu geplante Erschließungsstraße. Diese überschneidet sich mit der Straßenplanung aus dem Bebauungsplan B29. Die Planung wird den neuen Anforderungen des B91 entsprechend angepasst.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich sind freizuhalten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Der vorhandene Fuß- und Radweg wird erweitert.

Im Bebauungsplan unter 5.6 wurde die Festsetzung Nicht der Erschließung des Gewerbegebietes dienender Weg ergänzt.

Planskizze mit den Sichtdreiecken



5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Artenschutzprüfung wurde nicht veranlasst.

6 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Für die Aufnahme der Emissionskontingente in den Bebauungsplan wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Die DIN-Norm kann beim Bauamt der Stadt Lichtenfels eingesehen werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Um das gewünschte Planungsziel zu erreichen, ermöglicht § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete. Nach höchst-richterlicher Rechtsprechung können Schallemissionskontingente zur Gliederung von Baugebieten festgesetzt werden, da zu den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen auch ihr Emissionsverhalten gehört.

In der Planzeichnung sind die Grenzen der Teilflächen festzusetzen. In den textlichen Festsetzungen sind die Emissionskontingente anzugeben. Aus schalltechnischer Sicht ist die textliche Festsetzung in der nachfolgenden Form aufzunehmen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK} [dB]	
	Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
B91 Neu 1	63	45
B91 Neu 2	60	48
B91 Neu 3	61	46
B91 Neu 4	63	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren mit dem Ursprung $x = 4432800$, $y = 5558800$ erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren Nord, Ost und Süd

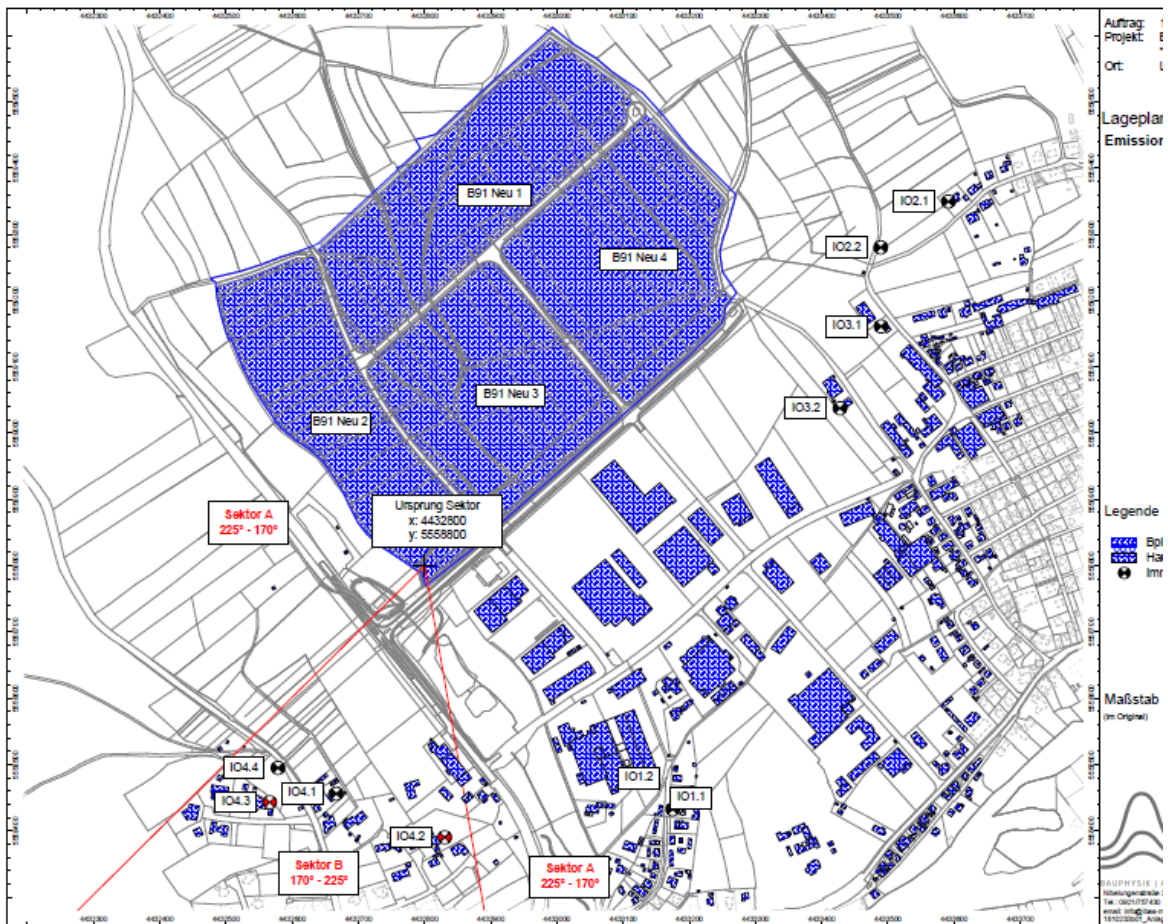
Richtungssektor <i>k</i> (Nord \pm 0°)	Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB für Richtungssektor	
		Tag	Nacht
A (225° - 170°)	B91 Neu 1	7	-
	B91 Neu 2	5	-
	B91 Neu 3	7	-
	B91 Neu 4	2	-
B (170° - 225°)	B91 Neu 1	-	-
	B91 Neu 2	-	-
	B91 Neu 3	-	-
	B91 Neu 4	-	-

Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissions- orte *j* im Richtungssektor *k* LEK, j durch $LEK, j + LEK, zus, k$ zu ersetzen ist.

Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissions- richtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen."

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Anforderungen gem. Abschnitt 7.2 vom Lärmschutzgutachten durch die von dem Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen eingehalten werden.



”

6. Zusammenfassung

Die Stadt Lichtenfels plant nördlich eines bestehenden Bebauungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes "B91". Es ist eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Erschließungsstraße zum bestehenden Bebauungsplan "B91" *Gewerbegebiet* der Stadt Lichtenfels.

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert /2.2.1/.

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung am Standort wurden schalltechnische Vorgaben in Form einer Emissionskontingentierung für die künftigen Gewerbeflächen entsprechend der DIN 45691 /2.2.4/ erarbeitet. Damit ist sichergestellt, dass zum einen ein ausreichendes Entwicklungspotential für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung gestellt wird. Zum anderen wird die Wohnnachbarschaft vor unzulässig hohen gewerblichen Geräuschemissionen geschützt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

7.1 Wasserversorgung

Über die öffentliche Trinkwasserversorgung steht ein Grundsatz von 96m³/h (1600l/min) zur Verfügung. Der Nachweis ausreichend bemessener Löschwasser-Rückhalteanlagen ist durch den Bauherrn zu erbringen. Dieser ist auch für die Angaben zu den Lagermengen und zur Wassergefährdungsklasse der gelagerten Stoffe verantwortlich.

7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

7.4 Abwasser Allgemeines

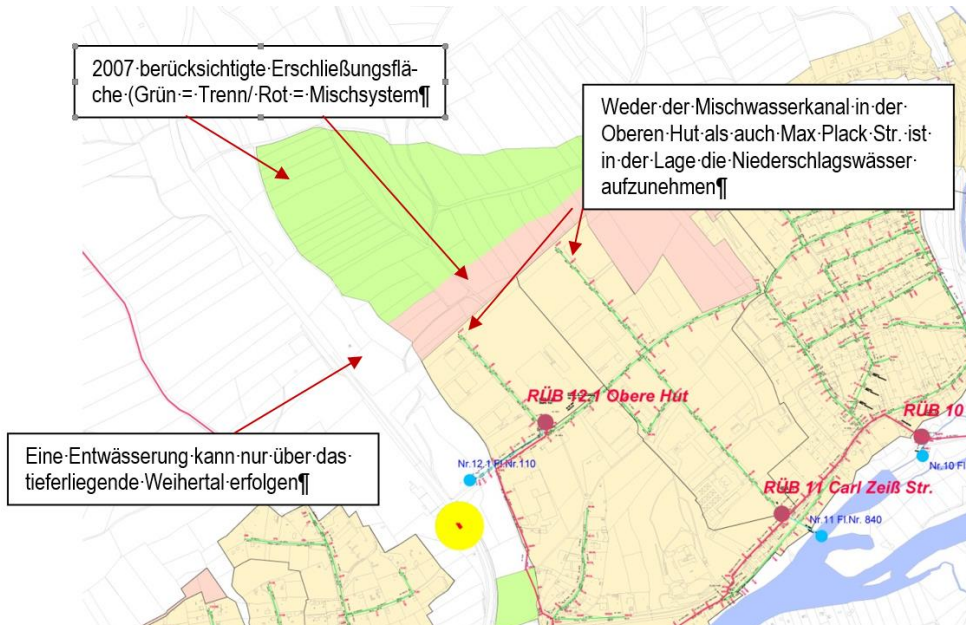
Im Norden von Lichtenfels plant die Stadt Lichtenfels ein neues Gewerbegebiet, bezeichnet mit Gewerbegebiet „An der Zeil II“, zu erschließen.

Mit der aktuellen Generalentwässerungsplanung (Stand 2007) war hier eine Optionsfläche von 21,14 ha entwässerungstechnisch berücksichtigt.

Mit einer nunmehr geplanten Erschließungsfläche von ca. 36 ha werden die hier ursprünglich angesetzten Flächen deutlich übertroffen.

Unabhängig vom gewählten Entwässerungssystem besteht die Problematik, dass weder der bestehende Mischwasserkanal in der Oberen Hut noch in der Max-Planck-Straße (beides DN 400) in der Lage sind, die anfallenden Niederschlagswassermengen aufnehmen bzw. ableiten zu können.

Eine Entwässerung des Niederschlagsabwassers kann nur über das westlich gelegene und tieferliegende Weihertal erfolgen.



Der das Weihertal Richtung Main durchfließende Bach ist ebenfalls nicht in der Lage, die hydraulische Belastung aus dem Gewerbegebiet auch nur annähernd aufnehmen zu können.

Ein weiteres Problem ist durch die durch den Bach gespeisten Fischweier gegeben; eine Entwässerung würde auch unter Ansatz von großen Regenrückhaltmaßnahmen eine maßgebende Belastung der Fischanlagen bedeuten.



Der Bach im Weihertal ist nicht in der Lage die anfallenden Niederschlagswässer abzuleiten.



Der Bach speist und durchfließt einen südlich gelegenen Fischteich.

Der Bach

endet an der südlich gelegenen Schneyer Straße und entwässert von hier aus über eine Verrohrung in den Main. Auch diese Verrohrung wäre nicht in der Lage, die anfallenden Niederschlagswässer aus dem Gewerbegebiet schadlos in den Main abzuleiten.

Eine Nutzung des Baches im Weihertal würde einen umfangreichen ganzheitlichen Ausbau des Gewässers mit signifikanten Eingriffen in den natürlichen Bachverlauf (Abholung des gewachsenen Baumbestandes) nach sich ziehen. Die bestehende Verrohrung wäre komplett zu erneuern.

Unabhängig hiervon wäre zudem die Problematik der Belastung der Teichanlage zu betrachten.

Aufgrund der vorbeschriebenen Problematik, kann der bestehende Bach wirtschaftlich nicht als Vorflut für das geplante Gewerbegebiet genutzt werden. Hier ist demnach ein komplett neues Entwässerungssystem vom Gewerbegebiet bis hin zum Main geplant.

GEWÄHLTES ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Im Zuge einer Vorentwurfsplanung wurde für das geplante Gewerbegebiet eine Entwässerung im Mischsystem und im Trennsystem planerisch untersucht:

Mischsystem

Eine Entwässerung im Mischsystem hat den grundsätzlichen wirtschaftlichen Vorteil, im Gewerbegebiet kein getrenntes Entwässerungssystem aufbauen zu müssen.

Auch im Fall von ungewollten Belastungen, Unfällen im Bereich der Verkehrsflächen bietet ein Mischsystem aufgrund der Ableitung in das öffentliche Kanalnetz einen hohen Sicherheitsgrad.

Eine Prüfung mittels Schmutzfrachtberechnung zeigt, dass das bestehende kleine RÜB 12.1 in der Oberen Hut nicht in der Lage ist, die anfallenden Mischwässer den Regeln der Technik entsprechend behandeln zu können. D.h., für eine Entwässerung im Mischsystem wäre grundsätzlich ein neues RÜB ($V = 630 \text{ m}^3$) zu bauen.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde hier ein Stauraumkanal mit obenliegender Entlastung geplant; der Drosselwasserabfluss erfolgt in die Obere Hut.

Als sehr negativ zu bewerten ist der lange in weiten Bereichen als offener Entwässerungsgraben gestaltete Abfluss von Mischwasser bis zum Main.

Da die Ableitung in kein natürliches Vorflutgewässer mündet, sind hier Verunreinigungen und Belastungen langfristig im Trockengraben nicht auszuschließen.

Negativ zu bewerten sind auch die höhere Belastungen des Bestandskanalnetzes und der Kläranlage sowie die einhergehende Unterhaltung der Mischwasserbehandlungsanlage.

Demnach sind für das System Mischwasserkanal keine wirtschaftlichen Einsparungen zu erwarten.

Hinsichtlich der Entwässerung in den Main sind zwischen den beiden Systemen keine Unterschiede hinsichtlich der baulichen Umsetzung gegeben.

Trennsystem

Eine Entwässerung im Trennsystem bedingt eine strikte Trennung zwischen Niederschlagswasser und Schmutzwasser.

Hier ist im Zuge der Baumsetzung zwingend darauf zu achten, dass innerhalb des Gewerbegebietes keine Fehlan Schlüsse gegeben sind.

Weiterhin erfahren die offenen Gräben in Richtung Main eine regelmäßige Beaufschlagung bei jeglichem Regenwetter und nicht nur bei entsprechenden Regenereignissen mit Mischwasser.

Zudem zeigt das Trennsystem bereits ohne Berücksichtigung der Unterhaltskosten eines RÜBs geringere Kosten auf.

Systemwahl

Eine Gegenüberstellung der beiden Systeme im Zuge der Vorentwurfsplanungen zeigt deutliche Vorteile für die Wahl eines Trennsystems auf.

In Abstimmung mit der Stadt Lichtenfels wurde unter Empfehlung des Planers eine Entwässerung des Gewerbegebietes An der Zeil im Trennsystem festgelegt.

ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante Gewerbegebieterschließung An der Zeil erfordert hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung aufgrund einer fehlenden leistungsstarken Vorflut eine komplett neue Anbindung an den Main.

Aufgrund der gegebenen hohen Abflüsse von Niederschlagswasser wird unabhängig von den Anforderungen des DWA-M 153 zur Dämpfung von Abflussspitzen eine entsprechende Regenrückhaltung eingeplant.

Soweit technisch möglich erfolgt eine Ableitung im offenen Graben. Durch gezielte Maßnahmen (z.B. Staustufen) besteht hier die Möglichkeit ökologisch hochwertige Flächen zu erstellen. Der bestehende Bach im Weihertal wird mit Ausnahme der Querung durch die neue Erschließungsstraße baulich nicht berührt und hierdurch der bestehende Gewässerabschnitt keinerlei zusätzlicher Belastung unterworfen. Dies gilt auch für den bestehenden Fischweiher.

Die bestehenden Hochwasserüberflutungsflächen des Main südlich der Schneyer Straße erfahren ebenfalls durch die Maßnahme keinerlei abflussmindernde Einflussnahme bzw. einen Verlust an Hochwasserretentionsfläche.

Entsprechend dem DWA-M 153 sind sowohl keine quantitative Reglementierungen als auch qualitative Behandlungsmaßnahmen für die Einleitung in den Main angezeigt.

Das anfallende Schmutzwasser kann unmittelbar am Bestandskanal angeschlossen werden. Gegenüber des bestehenden GEP wird durch die Planung im Trennsystem eine Verbesserung der CSB-Entlastung im Bestandsystem erreicht. Maßnahmen im Bestandsnetz sind durch die Maßnahme nicht angezeigt.

Die Stellungnahme vom WWA vom 18.04.2018 hat sich mit dem Bescheid vom 26.06.2018 Landratsamt Lichtenfels erledigt. Der Bescheid liegt in Kopie bei.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind zu begrünen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste.

Es ist mit dem Bauantrag ein Grünflächen und Gestaltungsplan vorzulegen.

8.2 Pflanzbindung Einzelbäume

Die als Pflanzbindung in der öffentlichen Grünfläche eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

8.3 An den Grenzen zur freien Landschaft ist mind. eine 4-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen sowie alle 5 bis 10 m ein Baum aus der Pflanzliste (freiwachsend = nicht in Form geschnitten). Zu verwenden sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten.

8.4 Pflanzliste

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpnus betulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Stieleiche	(Quercus robur)
Kreuzdorn	(Rhamnus cartharicus)
Hundsrose	(Rosa Canina)
Salweide	(Salix caprea)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarze Hollunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Wildapfel	(Malus sylvestris)

8.5 Im Südosten liegt eine als Naturdenkmal ausgewiesene Linde. Gemäß Verordnung ist es verboten, das Naturdenkmal zu beschädigen, zu verändern oder zu beseitigen.

9 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Die Matrix richtet sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Es ergibt sich ein Gebiet vom Typ A mit geringer Bedeutung.

Gewählter Ausgleichsfaktor für die Ackerfläche 0,4

Die Ausgleichsfläche findet auf verschiedenen Flurnummern siehe Tabelle statt.

Gemarkung, Entwicklungsziel, Pläne sind im Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen enthalten. Diese Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die landespflegerischen Ersatzmaßnahmen sind mit einem Anteil von 29 ha für die Baugrundstücke festgesetzt.

Die landespflegerischen Ersatzmaßnahmen sind mit einem Anteil von 7 ha für die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Fläche Nr.	Name Feldstück	Kataster Fläche [ha]	Gemarkung	Fl.-Nr.	Entwicklungsziel	Faktor	Kompensationsflächen Größe [ha]
2	Krautgarten	0.4035	Weismain	493	Wiese extensiv genutzt	1.0	0.4035
		0.4334		494	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Hecke	1.0	0.4334
3	Dorfwiese	0.3906	Pfaffendorf	958	Wiese extensiv genutzt	1.0	0.3906
4	Burgleite Acker klein	0.3984	Weismain	1121/2	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Obstbäume	1.0	0.3984
		0.3925		1121	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Stein-/ Totholzhaufen	1.0	0.3925
5	Burgleite Acker groß	0.2873	Weismain	1120	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Hecke und gemischte Stein-/ Holzhaufen	1.0	0.2873
		0.2322		1119		1.0	0.2322
		0.3077		1118		1.0	0.3077
		0.2850		1117		1.0	0.2850
		0.4420		1116		1.0	0.4420
6	Hetzenschwanz	0.5174	Neudorf	961	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Baum-Hecke	1.0	0.5174
7	Kleine Peunt	0.5003	Neudorf	958	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Baum-Hecke	1.0	0.5003
8	Acker Sima groß	0.6301	Neudorf	990	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Hecke, Entwicklung Feuchtwiese am Graben, Weiden	1.0	0.6301
		0.4229		989		1.0	0.4229
		0.9951		988		1.0	0.9951
9	Unteres großes Stück	0.3562	Neudorf	987	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Hecke, Entwicklung Feuchtwiese	1.0	0.3562
10	Acker Sima klein	0.4592	Neudorf	965	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelement Hecke	1.0	0.4592
		0.3735		966		1.0	0.3735
11	Wiese Sima - Stadt	0.5161	Neudorf	971	Wiese extensiv genutzt mit Strukturelementen Hecke und Obstbäume	0.8	0.4129
		0.3709		972		0.8	0.2967
BBV	Kreilitzen und Ausgeretten (seperates, bereits genehmigtes Konzept)	0.6056	Pfaffendorf	970	Wiese extensiv genutzt mit Streuobst mit Brachestreifen	1.0	0.6056
		0.3588		381		1.0	0.3588
		1.8223		383		1.0	1.8223
		0.4735		384		1.0	0.4735
Ausgleichsplan			Höttingen	335	Wiese extensiv mit Baum	1.0	2.1743
				332		1.0	0.5568
Summe		14.5283			Summe Kompensationsumfang		14.5283

Der Ausgleich für dieses Gewerbegebiet setzt sich aus Flächen siehe Tabelle bzw. durch eine Ersatzmaßnahme als Amphibienleitsystem zusammen Die Stadt Lichtenfels erarbeitet gemeinsam mit dem Landratsamt Lichtenfels eine Ausschreibung für die Maßnahme aus. Zielführend konnten wir dadurch Faktor von 0,6 auf 0,4 reduzieren.

Gesamtausgleich für das Gewerbegebiet B91

14.4 ha

Als Ersatzmaßnahme wird ein Amphibienleitsystem entlang der Ortsverbindungsstraße

Klosterlangheim nach Roth auf einer Länge von ca. 650 m erstellt. Diese Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Siehe Bild.



Die Flächen des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahme sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Die entstehenden Kosten werden von der Gemeinde nach § 135a, Abs. 2 Satz 1 BauGB abgerechnet. In Verbindung mit der am 14.03.2017 in Kraft getretenen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§135a – 135 c BauGB.

B. UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß den §§ 2 und 2a BauGB ist der Begründung des Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind nach § 2 Abs. 4 BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht wird - soweit erforderlich - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Untersuchungsstandort befindet sich im Westen des Lichtenfelser Ortsteils Schney zwischen der Kreisstraße LIF 27 im Westen und den Ausläufern des Weinberges im Nordosten (vgl. Anlage 1). Das bestehende Gewerbegebiet „An der Zeil“ schließt im Süden und Südosten an. Im Nordwesten des geplanten Gewerbegebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Geländehöhe liegt bei ca. 284 m ü.NHN im Südwesten und etwa 320 m ü.NHN im Norden. An der westlichen Grenze verläuft parallel zur Kreisstraße LIF 27 ein Vorfluter als talartiger Einschnitt. Die betroffenen Flächen werden zum Großteil landwirtschaftlich genutzt.

Die gesamte zu erschließende Fläche misst rund 36 ha. Die baulichen Maßnahmen zur Erschließung belaufen sich auf eine Länge von etwa 1.800 m. Es wird davon ausgegangen, dass die Ertüchtigungen in offener Bauweise realisiert werden.

In der Stadt Lichtenfels werden Arbeitsplätze in Industrie, Handel, Handwerk und Verwaltung vorgehalten.

In Lichtenfels sind mehrere Kindergärten (Krippen), die Grundschule, Mittelschule, Realschule und das Gymnasium sowie die Handelsschule und die Berufsschule ansässig. Die ärztliche Versorgung ist gewährleistet (Fachärzte, Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheke und ein Klinikum).

Das Einkaufen für den täglichen Bedarf ist in Lichtenfels sehr gut möglich.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Eine genaue Beschreibung der Festsetzungen erfolgt in Teil A Bebauungsplanbegründung.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG vorhanden. Weiterhin sind im Plangebiet und seinem Umfeld keine Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet gem. § 32

NatSchG) ausgewiesen.

Es ist im Gebiet kein Biotop der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

Das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Oberfranken-West (4) weisen für das Plangebiet keine weiteren Ziele aus.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

2. BESCHREIBUNG BEWERTUNG DER UMWELT UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich regionalgeologisch im obermainfränkischen Hügelland im Ausstrich des Mittleren Keuper. Die anstehenden Schichten des Sandsteinkeuper (kmB - Burgsandstein) sind petrographisch als Sandstein mit vereinzelt Dolomitsteinlagen (dolomitische Arkosen) ausgebildet, welche durch Tonsteinlagen gegliedert sind. Die triassischen Einheiten sind an der Oberfläche zu Lockerboden verwittert.

Die Verwitterungsböden werden lokal von quartären Hangschutt- oder Hanglehmhorizonten überlagert. Die Oberfläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt.

Die Sandsteinbänke des Mittleren Keuper stellen im Gebiet ein System unterschiedlicher Grundwasserleiter dar. Über die Gliederung der Grundwasserstockwerke und der daraus ableitbaren Grundwasserdynamik und -beschaffenheit ist keine gesicherte Datenbasis vorhanden. Tonsteinlagen sind als Grundwasseringeleiter einzustufen.

Die sandigen Verwitterungsböden der Sandsteinhorizonte dienen als Transportmedium für Hang- und Schichtwasser, dessen Dynamik von wechselnden jahreszeitlichen und niederschlagsbedingten Verhältnissen abhängig ist.

2.1.2 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und befindet sich laut „Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ auch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.

Planskizze vom WWA Kronach



2.1.3 Klima / Luft

Lokalklimatisch ist das Planungsgebiet ein Kaltluftbereich am Rand von Lichtenfels.

2.1.4 Arten und Biotope

Im Plangebiet ist kein amtlich kartiertes Biotop vorhanden.
Die aktuelle Lebensqualität wird im LEK als überwiegend gering eingestuft.

2.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturpark, Landschaftsschutzgebiet oder landschaftlichem Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan Oberfranken-West.

2.1.6 Mensch, Erholung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Wohnen. Die nächsten Wohngebiete liegen westlich vom Geltungsbereich. Für die Erholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung. Das LEK Oberfranken-West stuft den Erlebniswert des Raumes als potenziell vorhanden, jedoch mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten ein.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich sind keine Bodendenkmäler zu vermuten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Fläche weiterhin eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die Schutzgüter Boden und Wasser wären nicht durch Bodenaustauschmaßnahmen, Versiegelungen und Flächeninanspruchnahme betroffen. Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin als Lücke bestehen.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden auch andere Standorte untersucht. Durch die hervorragende Anbindung an die Autobahn A 73 in Lichtenfels wurde aus städtebaulichen Gründen bzw. auf Wunsch des Bauwerbers diesem Standort der Vorzug gegeben.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe

Schutzgut Boden

Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB.

Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in zukünftigen Grünflächen, soweit möglich.

Nicht überbaute bzw. nicht befestigte private Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt und mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen bepflanzt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb der Aufschlüsse wurde am Tag der Feldarbeiten kein Grund oder Schichtenwasser angetroffen. Die Bodenproben waren trocken bis erdfeucht.

Ausgehend von Niederschlagsangebot und Jahreszeit ist ein temporärer Hang- bzw. Sickerwasserandrang auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht gänzlich auszuschließen.

Mit einer lokalen, oberflächennahen Wasserführung ist im Bereich des Vorfluters an der westlichen Baufeldgrenze parallel zur Kreisstraße LIF 27 zu rechnen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für dieses Schutzgut vorgesehen.

2.5 Umweltauswirkungen

2.5.1 Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Schutzgut Boden

Durch das Gewerbegebiet werden ca. 22.0 ha neu überbaut.

Schutzgut Wasser

Es bestehen Auswirkungen, da Oberflächengewässer und das Grundwasser direkt betroffen sind.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung der Flächen verändert sich das Kleinklima.

Schutzgut Arten und Biotope

Kein Verlust von Lebensraum von Tieren. Biotope sind nicht vorhanden.

Landschaftsbild

Große und hohe Baumassen geplant.

Mensch, Erholung

Erholungsgebiete sind nicht betroffen, daher keine direkten Auswirkungen.

Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden in der Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Luft / Klima	geringe Erheblichkeit
Arten und Biotope	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	hohe Erheblichkeit
Mensch, Erholung	sehr geringe Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Geringe Erheblichkeit

2.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung und Flächenbilanz nach § 9 Abs. 1a BauGB

siehe im Teil 1 Begründung.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Das genaue Konzept für das durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

3.3 Zusammenfassung

Als Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist der relativ kleinflächige Verlust von offenem Boden und von Lebensräumen lebender Tiere samt Vegetationsbestand zu nennen. Daneben entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen des Baugebiets bis auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.