



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung zum Entwurf vom 3. Februar 2020

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.14.01**
Projekt: **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Reichenbacher Straße“-Verfahren der Innenentwicklung-**

Gemeinde:

Stadt Teuschnitz

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

SGW Vermögensverwaltung Kleintettau

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	2
2.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES	2
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	4
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
6.1. BEBAUUNG.....	4
6.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	4
6.3. VERKEHR	4
6.4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	5
6.5. GRÜNFLÄCHEN.....	5
6.6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN.....	5
6.7. LÄRMBELASTUNG UND LUFTREINHALTUNG.....	5
6.8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	6
6.9. HYDROLOGIE	6
7. KENNZEICHNUNGEN	6
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	7
9.1. BODENORDNUNG	7
9.2. ERSCHLIEßUNG.....	7
9.3. VER- UND ENTSORGUNG	7
9.4. PLANUNGSRECHT	8
10. FLÄCHENBILANZ	8
11. ANLAGEN	9
11.1. GRÜNORDNUNGSPLAN	9
11.2. EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG	9
12. ENTWURFSVERFASSER	10

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die SGW Vermögensverwaltung Kleintettau beabsichtigt, auf dem Gelände ihres bestehenden Betriebs in Teuschnitz, Reichenbacher Straße 48/50, eine Lagerhalle mit dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten. Der bestehende Betrieb liegt zwar innerhalb der überbauten Ortslage, jedoch außerhalb von Bebauungsplangebiet. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens wurde vom Landratsamt angeraten, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die SGW Vermögensverwaltung beantragte daraufhin bei der Stadt, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 4. November 2019 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und das Verfahren einzuleiten. Die Aufstellung wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Reichenbacher Straße“ umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Teuschnitz:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
318/66	---	318/79	---
318/80	---	319	TF
319/2	TF	319/3	TF, Betriebszufahrt
319/10	TF	326/3	Betriebszufahrt
1983/6	TF, Reichenbacher Straße	1983/64	TF, Gehweg

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich Gebäudebestand auf den Grundstücken Flur-Nummer 318/80 und 319.

2.2. Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Teuschnitz liegt im Norden des Landkreises Kronach, etwa 20 Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt. Das Gebiet liegt auf einer Höhe zwischen rund 420 Metern über NN (Tal der Dober) und 664,6 Metern über NN (an der KC 8 zwischen Teuschnitz und Reichenbach). Die Stadt besteht aus dem Hauptort Teuschnitz, den Stadtteilen Haßlach b. Teuschnitz, Rappoltengrün und Wickendorf sowie sieben Einzel.

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand des Hauptortes Teuschnitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden, Osten und Süden begrenzt von gewerblichen Flächen, im Westen von der Reichenbacher Straße (KC 8).

Das Gelände steigt von etwa 631 Metern über NN im Südosten auf rund 632 Meter über NN im Südwesten, 634 Meter über NN im Nordosten und 635 Meter über NN im Nordwesten des Planungsgebietes an.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Nordwestlicher Frankenwald“ im Bereich der Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirge.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist stark lehmiger Sand; die Ertragsfähigkeit im ist schelcht, die Ackerzahlen liegen zwischen 20 und 29.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Unterkarbon (Dinant) der Thüringischen Faziesreihe, genauer in den Oberen Teuschnitzer Schichten. Im Westen steht Oberer Tonschiefer an, im Osten Obere Grauwacke. Die Grauwacke ist sehr feinkörnig und könnte als Sandstein angesehen werden, wenn sie keinen erheblichen Feldspat-Anteil aufweisen würde. Bei größeren Abgrabungen im Festgestein ist auf eine gute Ableitung des Kluftwassers zu achten. Der Tonschiefer schließt sich Schichtfolge des Unterkarbon im Frankenwald ab. Er zeigt durchweg eine schwarze Farbe, die sich bei Verwitterung ins Gelbe verfärbt. Auf diesem Untergrund bilden sich im Normalfall Braunerden.

Über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen uns derzeit keine Unterlagen vor.

Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teuschnitz ist das überplante Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Nachbargemeinden wurden von der Bauleitplanung unterrichtet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Teuschnitz gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP 2018) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Im Regionalplan Oberfranken-West wurde Teuschnitz als Grundzentrum eingestuft. Die Grundzentren sollen im Versorgungs- und Siedlungskern in ihrer Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Das Grundzentrum Teuschnitz soll die Versorgungsinfrastruktur sichern und verbessern, das Dienstleistungsangebot im Einzelhandel ausbauen und weitere nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze schaffen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die SGW Vermögensverwaltung Kleintettau beabsichtigt, auf dem Gelände ihres bestehenden Betriebs in Teuschnitz, Reichenbacher Straße 48/50, eine Lagerhalle mit dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten. Der bestehende Betrieb liegt zwar innerhalb der überbauten Ortslage, jedoch außerhalb von Bebauungsplangebieten. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens wurde vom Landratsamt angeraten, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

5. Städtebauliches Konzept

Insgesamt wird eine Fläche von rund 0,5 Hektar überplant, die künftig als Gewerbegebiet mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen und Eingrünungen genutzt wird.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Teuschnitz des Gemeindeteiles Kleintettau und wird über von der Reichenbacher Straße aus erschlossen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, und Lagerplätze. Weiterhin Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Zentrenrelevanter Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

Zur Kreisstraße hin ist ein Grünstreifen mit einer Breite von mindestens fünf Metern anzulegen, der gemäß den Planeintragungen mit Alleebäumen zu bepflanzen ist. Eine weitere Grünfläche entsteht zur Weidenstraße hin.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Bebauung

Für die bebauten und die unbebauten Teilflächen des Gewerbegebietes wurden Baugrenzen festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu erreichen, wurden diese Baugrenzen großzügig gezogen.

6.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

6.3. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Reichenbacher Straße und die bestehende Betriebszufahrt der SGW Vermögensverwaltung.

6.4. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung.

6.5. Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden private Grünflächen zum Schutz und zur Pflege der Natur festgesetzt. Diese Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Bei der Begrünungsmaßnahme soll ein sinnvoller Kompromiss aus naturnaher Gestaltung sowie einer pflegeleichten und nutzungsgerechten Bepflanzung erreicht werden.

6.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belastete Flächen.

6.7. Lärmbelastung und Luftreinhaltung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Lärmentwicklung, die von außen in das Gebiet hineinwirkt, entsteht in erster Linie durch den Verkehr auf der Kreisstraße sowie angrenzende gewerbliche Nutzung.

Für das Vorhaben liegt ein schalltechnisches Gutachten vor (Gutachterliche Stellungnahme vom 10. März 2020 der ITA Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik Weimar mbH). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die während der Tagzeit entsprechend immissionsschutzrechtlicher Stellungnahme zum Bauantrag Nr. SO-2011-21 zulässigen Schallpegel-Immissionsanteile um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Im Sinne der TA Lärm sind die von der Nutzung der vorhandenen und der geplanten Lagerhalle verursachten Geräuschimmissionen auch unter Beachtung einer Geräuschvorbelastung aus anderen gewerblichen Einrichtungen unmaßgeblich.

Während der Nachtzeit wird im ungünstigsten Fall der entsprechend immissionsschutzrechtlicher Stellungnahme zum Bauantrag Nr. SO-2011-21 zulässige Schallpegel-Immissionsanteil um 10 dB(A) und der für Mischgebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert um 16 dB(A) unterschritten. Im Sinne der TA Lärm sind die von der Nutzung der vorhandenen und der geplanten Lagerhalle verursachten Geräuschimmissionen auch unter Beachtung einer Geräuschvorbelastung aus anderen gewerblichen Einrichtungen unmaßgeblich.

Das Gutachten wurde am 1. Juli 2020 überarbeitet, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte können eingehalten werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kulmbach weist darauf hin, dass die ortsüblichen Emissionen aus der Landwirtschaft (u.a. Geruch, Lärm, Staub) in einem gewissen Umfang hinzunehmen sind.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffenen Gestaltungsvorschriften bezüglich Dächern, Fassaden und Einfriedungen können ein landschaftsgebundenes Bauen sicherstellen.

6.9. Hydrologie

Stehende oder fließende Gewässer werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Nächstgelegenes Fließgewässer ist die Teuschnitz etwa 300 Meter westlich, nächstgelegene Teiche liegen rund 600 Meter entfernt. Eventuell vorhandene Drainagen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Weiterhin kann es aufgrund der Hanglage bei lang anhaltenden starken Niederschlägen zur Bildung von Hangwasser kommen, das schadlos abzuführen bzw. abzuleiten ist. Eventuell vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben, die der lokalen Vorflut dienen, müssen erhalten oder wieder ausreichend leistungsfähig hergestellt werden.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen. Rund 100 Meter nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Wasserschutzgebiet für die sieben Quellen und den Brunnen der Stadt Teuschnitz, festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Kronach vom 11. November 1971. Brunnen und Quellen wurden bis Ende 2018 für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Teuschnitz verwendet. Seit 1. Januar 2019 erfolgt die öffentliche Wasserversorgung jedoch komplett über den Anschluss an die Fernwasserversorgung Oberfranken. Derzeit läuft das Verfahren für die Aufhebung des Wasserschutzgebiets, da ein Schutz dieser Wasserversorgungsanlagen hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung nicht mehr erforderlich ist.

7. Kennzeichnungen

Kennzeichnung nach vorliegenden Planungen oder gemäß bestehenden Vorschriften wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgenommen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1. Bodenordnung

Im Baugebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

9.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Reichenbacher Straße und die bestehende Betriebszufahrt der SGW Vermögensverwaltung.

9.3. Ver- und Entsorgung

Die Stadt Teuschnitz bezieht ihr Trink- und Brauchwasser von der FWO in Kronach. Diese gewährleistet für das Planungsgebiet eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung. Im Bereich der Maßnahme befinden sich Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Frankenwaldgruppe.

Löschwasser kann über Ober- und Unterflurhydranten aus der gemeindlichen Wasserversorgung entnommen werden, insgesamt 96 m³ über zwei Stunden. Angaben über Wasserdruck liegen nicht vor, es wird aber davon ausgegangen, dass dieser mindestens bei 2 bar liegt. Im Bedarfsfall sind weitere Hydranten zu setzen. Hydranten sind in Abständen von etwa 100 Meter anzuordnen. Es sind möglichst Überflurhydranten zu verwenden. Werden Unterflurhydranten verwendet, so müssen diese den Vorschriften entsprechen und sind mit Hinweisschildern zu kennzeichnen. Die Anordnung von Hydranten hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr oder der Brandschutzdienststelle zu erfolgen.

Für das Vorhaben ist ein Hydrantenplan zu erstellen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen, für Einzelvorhaben ist ein Feuerwehrplan zu erstellen.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des Bayernwerks. Eine eventuelle Leistungserhöhung und damit eine notwendige Anschlussverstärkung ist rechtzeitig mit dem Bayernwerk abzustimmen.

Teuschnitz ist an das Erdgasversorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen des Bayernwerks.

Das Gebiet ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen, bzw. kann durch eine Erweiterung dieses Netzes mit Telekommunikationsdienstleistungen versorgt werden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, die in ihrem Bestand gesichert werden müssen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur Abstimmung der Bauweise sowie zur Koordinierung mit anderen Firmen ist es erforderlich, dass sich der Vorhabensträger rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzt.

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert und liegt innerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage der Stadt Teuschnitz.

Das Abwasser wird über bestehende Kanalleitungen in die gemeindliche Kanalisation und Kläranlage eingeleitet (Kläranlage zwischen Teuschnitz und der Wiesenmühle).

Niederschlagswasser soll möglichst auf den Grundstücken zurück gehalten und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Auf die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser wird hingewiesen. Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen. Hierzu ist eine Entwässerungsplanung gemäß Merkblatt „DWA-M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen. Auf weitere Arbeitshilfen, wie DWA-A 117, DWA-A 118 und DWA-A 138 wird hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass der Anschluss von sogenannten Hausdrainagen an das Kanalnetz untersagt ist.

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Kronach unterliegen. Die Erschließung des betreffenden Bereiches ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen (Reichenbacher Straße) bei der beabsichtigten Nutzung sichergestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken ausreichende Stellflächen für aufzustellende Müll- und Wertstoffbehälter vorgesehen werden sollten.

9.4. Planungsrecht

Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiet:	2.840 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	780 m ²
private Verkehrsfläche:	840 m ²
private Grünfläche:	470 m ²
Summe :	4.930 m ²

11. Anlagen

11.1. Grünordnungsplan

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 318/66 und 318/80 befindet sich erhaltenswerter Gehölzbestand. Diese Bestände sind nach Möglichkeit zu erhalten. Zur Ergänzung der Bestände wurde im Bebauungsplan eine Alleebepflanzung entlang der Kreisstraße festgesetzt.

Pflanzliste für Laubbäume

Bergahorn	acer pseudoplatanus
Hängebirke, Sandbirke	betula pendula
Rotbuche	fagus silvatica
Zitterpappel	populus tremula
Salweide	salix caprea
Eberesche, Vogelbeerbaum	sorbus aucuparia

Pflanzliste für Sträucher

Schwarze Heckenkirsche	lonicera nigra
Schwarzdorn, Schlehe	prunus spinosa
Hundsrose	rosa canina
Filzrose	rosa tomentosa
Himbeere	rubus idaeus
Ohrweide	salix aurita
Salweide	salix caprea
Traubenholunder	sambucus racemosa

Pflanzliste für Obstbäume

Weiterhin sind alle einheimischen und standortgerechten Obstsorten zulässig. Die zu wählenden Obstbaum-Hochstämme sollten in Absprache mit ortsansässigen Gartenbaufachleuten ausgewählt werden.

11.2. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Nach § 13a BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

12. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 3. Februar 2020
Aufgestellt: Kronach, im März 2020