

Begründung zur

11. Änderung des Flächennutzungsplans

zum Bebauungsplan „Gewerbepark Senftenhofer Weg“

Markt Stambach



Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Topographie des Plangebietes	- 3 -
1.1	Lage	- 3 -
1.2	Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich	- 3 -
2	Ziele und Zwecke der 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes	- 4 -
3	Infrastruktur	- 4 -
3.1	Entwässerung	- 4 -
3.2	Wasserversorgung	- 4 -
3.3	Gasversorgung	- 4 -
3.4	Energieversorgung	- 4 -
4	Gewässer	- 4 -
5	Altlasten	- 5 -
6	Hinweise für den Immissionsschutz	- 5 -
7	Bodendenkmäler	- 5 -
8	Flächenbilanz	- 5 -
9	Angaben zur Umweltverträglichkeit	- 6 -
9.1	Umweltbericht	- 6 -
9.1.1	Beschreibung der Festsetzung für das Vorhaben	- 6 -
9.1.2	Beschreibung der Umwelt im Planbereich	- 6 -
9.1.3	Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen	- 6 -
9.1.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen	- 6 -
9.1.5	Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten	- 7 -
9.2	Zusätzliche Angaben	- 7 -
9.2.1	Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen	- 7 -
9.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	- 7 -
9.2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	- 7 -
9.3	Zusammenfassung	- 7 -

1 Lage und Topographie des Plangebietes

1.1 Lage

Der Markt Stammbach liegt zentral zwischen den Zentren Bayreuth, Kulmbach und Hof. Das Plangebiet liegt im Nord-Osten von Stammbach, süd-westlich vom Bahnhof Stammbach, an der Bahnhofstraße. Nord-westlich grenzt bereits die Firma Verotex an das Plangebiet an. Im Süden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet.

1.2 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche Flst. Nr. 540, 540/2 und durch die gewerblich genutzte Fläche durch die Firma Verotex Flst. Nr. 544/2 Gemarkung Stammbach,
- im Osten durch eine landwirtschaftliche Fläche und durch einen gewerblichen Betrieb Flst. Nr. 516 Gemarkung Stammbach,
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche Flst. Nr. 530 Gemarkung Stammbach,
- im Norden durch die Bahnhofstraße Flst. Nr. 505/5 Gemarkung Stammbach.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke

Bisher als landwirtschaftliche Fläche genutztes Grundstück

Flst. Nr. 541	ca. 0,56 ha	in Privatbesitz
Flst. Nr. 541/1	ca. 0,12 ha	in Privatbesitz
Flst. Nr. 541/2	ca. 0,12 ha	in Privatbesitz
Flst. Nr. 542	ca. 0,46 ha	in Privatbesitz
Flst. Nr. 542/1	ca. 0,2 ha	in Besitz der Gemeinde
Flst. Nr. 542/2	ca. 0,53 ha	in Privatbesitz
Flst. Nr. 542/3	ca. 0,12 ha	in Privatbesitz
Flst. Nr. 543	ca. 0,04 ha	in Besitz der Gemeinde

Bisher als verkehrlich genutztes Grundstück

Flst. Nr. 529	ca. 0,2 ha	in Besitz der Gemeinde
---------------	------------	------------------------

2 Ziele und Zwecke der 11. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Regelung gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Grund für die Erweiterung der gewerblichen Fläche ist die Expandierung der Firma Verotex. Es ist geplant, dass sich die Firma süd-östlich entlang des Senftenhofer Weges erweitert.

3 Infrastruktur

3.1 Entwässerung

Der bestehende Mischwasserkanal endet am Grundstücksende Flur Nr. 542/1. Die Einleitung erfolgt in die Abwasserleitung in der Bahnhofstraße. Bei einer weiteren Erschließung ist ein Trennsystem zu erstellen. Das Regenwasser wird parallel zum Zufahrtbereich getrennt vom Schmutzwasser bis zum geplanten Übergabeschacht geführt und im Senftenhofer Weg zusammengeführt. Im Vorhabensbereich befinden sich keine Gewässer. Die überplante Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.2 Wasserversorgung

Im Senftenhofer Weg liegt zurzeit keine Wasserversorgungsleitung. Die Erschließung muss von der Bahnhofstraße erfolgen. Der Wasseranschluss wird in die vorhandene Gusswasserleitung eingebunden.

3.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist über die Luk Helmbrechts gegeben.

3.4 Energieversorgung

Es liegen keine Versorgungsleitungen für das Niederspannungsnetz 230/400V im Senftenhofer Weg. Die Anbindung kann über einen in der Bahnhofstraße zu erstellenden Kabelverteilerschrank und der Verlegung eines Versorgungskabels erfolgen.

Im Bebauungsgebiet liegt ein 20kV Mittelspannungskabel, für den Anschluss einer Trafostation. Im Süden tangiert eine vorhandene Freileitung das Bebauungsgebiet. Hingewiesen wird auf einen Schutzzonenbereich von 8 m (beiderseits der Leitungsachse) bei einer 20kV Einfachfreileitung. Innerhalb der Leitungsschutzzonen ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Die vorhandene Freileitung soll bei zukünftigen Baumaßnahmen durch Erdkabel ersetzt werden.

4 Gewässer

Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

5 Altlasten

Dem Landratsamt liegen im Vorhabensbereich keine Altlastenverdachtsflächen sowie Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes sind die Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Die Vorgaben der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung für die Bewertung von Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen.

Es wird außerdem auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, vom 26.09.2001 hingewiesen.

6 Hinweise für den Immissionsschutz

Von Seiten des Landratsamtes Hof wurde gemäß der DIN-Norm 45691 eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung stellt den Bestandschutz der Firma Verotex sicher und ermöglicht schalltechnisch nutzbare Erweiterungen. Zulässige Emissionskontingente sind der Satzung im Bebauungsplan zu entnehmen.

Zusätzliche Schallimmissionen und Staubimmissionen können beschränkt auf wenige Wochen während der Bauphase, durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten, entstehen. Vermeidbare Lärmbeeinträchtigungen werden vermieden.

7 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

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

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen neu dargestellt.

allgemein Gewerbliche Fläche: 1,8 ha

private Grünfläche: 0,08 ha

öffentliche Grünfläche:	0,18 ha
Hecke, Bestand:	0,03 ha
Hecke, neu:	0,06 ha
Straße:	<u>0,2 ha</u>
Summe:	2,35 ha

9 Angaben zur Umweltverträglichkeit

9.1 Umweltbericht

9.1.1 Beschreibung der Festsetzung für das Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Gesamtfläche von ca. 2,35 ha liegen ca. 1,78 ha innerhalb der Baugrenze. Die Fläche, die innerhalb der Baugrenze liegt, wird als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Die Festsetzung der GRZ orientiert sich am Höchstwert der zulässigen GRZ von 0,8. Im Westen wird das Gebiet um eine Hecke ergänzt und bildet so mit der Bestandshecke im Süden eine natürliche Grenze zur offenen Landschaft.

9.1.2 Beschreibung der Umwelt im Planbereich

Im Westen soll eine neue Hecke die Gewerbefläche begrenzen welche mit der Bestandshecke im Süden, welche erhalten werden soll, eine natürliche Grenze zur offenen Landschaft bildet.

9.1.3 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Für das Vorhaben werden daher Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Grundsatzes getroffen wie folgt:

- Wahl eines geeigneten Standorts:
Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbes an der Bahnhofstraße und des gewünschten Ausbaus der Firma Verotex ist die Erweiterung auf das Flurstück Nr. 541 und 541/2 gefallen.
- Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist die DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu beachten. Anfallender Unterboden ist nach Möglichkeit im Plangebiet oder auf angrenzenden, naheliegenden Flurstücken zu verwerten.
- Die Bestandshecke im Süden muss erhalten werden.
- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.
- Erforderliche neue Kabel werden als Erdkabel ausgeführt. Auf die Verlegung neuer Freileitungen wird verzichtet.

9.1.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Es ist mit einer hohen Versiegelung zu rechnen, wodurch vorhandene Grünstrukturen und das Bodengefüge zerstört werden. Deshalb ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

9.1.5 Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Aufgrund des bereits bestehenden Gewerbes an der Bahnhofstraße und des gewünschten Ausbaus der Firma Verotex ist die Wahl der gewerblichen Erweiterungsfläche auf das Flurstück Nr. 541 und 541/2 gefallen. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird auch anderen Firmen die Ansiedlung ermöglicht und somit die Wirtschaftskraft der Region gestärkt.

9.2 Zusätzliche Angaben

9.2.1 Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen

Während der kurzen Bauphase ist mit geringen Emissionen zu rechnen. Dort angesiedelte Betriebe haben sich an die aus dem Schallgutachten erstellten Richtwerte zu halten. Mit Altlasten ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen. Das Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes zu vermeiden, um das Grundwasser nicht zu gefährden. (Jedoch können Leckagen aufgrund von Unfällen oder Unachtsamkeit in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen.) Das Gelände wird in seiner Höhenlage verändert und für die Errichtung von Betrieben terrassiert.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Bei der Durchführung des Projektes geht die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung verloren und es findet eine Versiegelung der Fläche statt. Durch grünordnerische Maßnahmen wird dieser Eingriff etwas minimiert.

Die Ausweisung einer gewerblichen Fläche führt zur Stärkung der Wirtschaftskraft durch die Ansiedlung und Expandierung von Betrieben.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung des Projektes weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

9.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es wird zum jetzigen Vorentwurfsstand keine Aussage über die notwendigen Maßnahmen zur Überwachung getroffen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird über die Art und den Umfang dieser Maßnahmen entschieden.

9.3 Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Aufstellung des Bebauungsplanes löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben des Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

Klima/Luft

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse. Aufgrund der Verminderung der Frischluftproduktion ändert sich das Kleinklima. Daher ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Kaltluftströme sind in diesem Bereich keine bekannt.

Boden

Die, durch die Baumaßnahme bedingte Versiegelung, führt zu einer nachteiligen Veränderung des Bodenhaushalts, da der Boden in seiner Funktion als Lebensraum sowie das Bodengefüge zerstört wird. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen gegen eine Gefährdung des Grundwassers sind nicht erforderlich. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen

Grundsätzlich befinden sich auf dem Planungsgebiet keine nach Bayer. Naturschutzgesetz geschützten Flächen. Durch die Bebauung werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt mit den Folgen, dass dieser Raum als Lebensraum verloren geht. Um den Flächenverlust zu minimieren, ist zur Eingrünung eine Hecke im Westen zu pflanzen.

Mensch/Siedlung

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind. Durch die geplante Maßnahme entsteht keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit. Aufgrund der direkt angrenzenden gewerblichen Flächen sind Lärm- und Staubemissionen bereits vorhanden. Ein beigefügtes Schallgutachten stellt den Bestandschutz für die Firma Verotex sicher und ermöglicht schalltechnisch nutzbare Erweiterungen. Das subjektive Naturerlebnis entlang eines Gewerbegebietes und landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher kaum beeinträchtigt werden.

Landschaft

Grundsätzlich schafft die Anlage eine technisch geprägte Fläche und stellt einen potentiellen Fremdkörper im Landschaftsbild dar, welcher jedoch ohnehin bereits durch bestehende gewerbliche Nutzung und Landwirtschaft stark beeinflusst wird. Durch die bestehende Eingrünung, welche erhalten werden soll sowie eine Erweiterung, ist die Anlage optisch eingebunden.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

aufgestellt: Hof, 19.12.2012

.....
ghsw Architekten, Hof
Architekt Greim

.....
Markt Stambach
Ehrler, 1. Bürgermeister