

## Erläuterung (Begründung) zur 2. Änderung der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet

### " An der Guttenberger Straße II "

#### 1. Vorgaben

##### 1.1. Lage des Plangebietes

Die Gewerbegebiete " An der Guttenberger Straße I und II " liegen östlich von Untersteinach an der Kreisstraße KU 13 und sind durch diese jeweils in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Die geplante 2. Änderung der Bauleitplanung findet für den Geltungsbereiches "An der Guttenberger Straße II" im nördlichen Bereich statt und umfasst die Flurnummern 1916, 1916/1, 1923/1, 1923/4, 1923/5.

##### 1.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der vorhandene Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird durch die geplante Änderung nur unwesentlich tangiert.

##### 1.3. Bebauungsplan

Für das Gewerbegebiet " An der Guttenberger Straße II " besteht eine verbindliche Bauleitplanung. Die jetzigen vorgesehenen Änderungsmaßnahmen berühren nicht die Grundzüge dieser Bebauungsplanung.

#### 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dem Eigentümer der Flurnummern 1923/1, 1923/4 für die künftige Bebauung und Nutzung möglichst optimale und geordnete bauliche Maßnahmen aufzuzeigen.

#### 3. Planung

##### 3.1. Vorbemerkung, bestehende Nutzungsstruktur

Es ist Ziel der Planung, die bisherige vorgesehene Nutzung aufrecht zu erhalten.

##### 3.2. Geplante Nutzungsstruktur

3.2.1 Es ist vorgesehen, die gesamte Grundstücksfläche aus Fl.Nr. 1961/1 und 1923/5 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1916 in den Geltungsbereich der bisherigen Bauleitplanung "An der Guttenbergerstraße II" einzubeziehen und entlang des bestehenden Gemeindeweges neu abzugrenzen.

3.2.2. Für die bestehende Scheune Fl.Nr. 1923/5 besteht ein Nutzungsrecht zugunsten des Eigentümers der Fl.Nr. 1923. Eine Zufahrtsmöglichkeit zum vorhandenen Gemeindeweg sollte grundbuchamtlich gesichert werden.

3.2.3. Der gesamt Änderungsbereich überspannt eine Fläche von ca. 15 x 145 m und somit ca. 2.175 m<sup>2</sup>.  
Die verbindlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung mit Grundflächenzahl GRZ 0,8 und Baumassenzahl BMZ 5,0, finden auch hier Anwendung.  
Als Baugebietsstruktur bleibt für den Geltungsbereich des Plangebietes das Gewerbegebiet GE erhalten.

### **3.3. Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung und verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der Einzelgrundstücke ist entsprechend der bestehenden Bebauungsplanung und der jeweiligen öffentlichen Versorgungsträger größtenteils bereits gegeben.

Die verkehrliche Erschließung der jeweiligen Anliegergrundstücke erfolgt über die Rudolf-Diesel-Straße ausgehend von der Kreisstraße KU 13 (Guttenberger Straße)

### **3.4. Verkehrstechnische Hinweise hinsichtlich der Bundesstraße B 303**

Durch die geplante Erweiterung des Baugebietes ergeben sich keinerlei Auswirkungen im Einzugsbereich der Bundesstraße.

Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszonen werden nicht berührt.

### **3.5. Ökologie und Begrünung**

#### **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Nach § 1 Abs. 7 i.V.m. dem § 1a BauBG sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschl. seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Aufgrund der Pflanzungen großzügiger Streuobstwiesen, Feldhecken, Obst- und Laubbäume, der Umwandlung von Acker in Grünland, der Berücksichtigung topografischer Verhältnisse bei Neuanlagen von Gebäuden und des ökologischen Umgangs mit Regenwasser (Zisterne, versickerungsfähige Parkplätze) finden die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung.

#### **Begrünung**

Der grenzbegleitende Grünstreifen entlang der bisherigen nördlichen Planungsgrenze verläuft nunmehr mindestens in gleicher Breite entlang des neuen erweiterten Grenzverlaufes entsprechend den verbindlichen Festsetzungen Punkt 4.3.1 der Ursprungsplanung.

Die Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen sollten hierfür in Anlehnung an die verbindlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung Punkt 5.6 erfolgen.

Der beiliegende Eingrünungsplan der Fa. Dechant in der Fassung vom 29.03.2019 ist Bestandteil der 2. Änderung der Bauleitplanung und ist maßgebend für die Fl.Nr. 1916, 1916/1, 1923/1, 1923/4, und 1923/5.

Entgegen den verbindlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung Punkt 4.3.4 sind die Verkehrs- und Parkflächen im Bereich der vorgenannten Flurnummern, mit einem flüssigkeitsdichtem Belag zu versehen (z.B. Asphalt). Eine schadlose Abführung der Niederschlagswasser ist zu gewährleisten.

Dies kann durch den Bau von Pufferspeichern (z.B. Zisternen) und/oder über Rigolen erreicht werden.

### **3.6. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.06.2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dies bekannt zu geben.

Die Anlage 1 zum UVP-Gesetz beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist Gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann unterbleiben, da die Grundzüge der bestehenden Bauleitplanung nicht berührt werden und die vorgesehenen Änderungen sehr geringfügigen Ausmaßes sind.

### **3.7. Altlasten**

Innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen sind keine Altlasten bzw. Altlasten-Verdachtsflächen bekannt und auch nicht zu erwarten.

### **3.8. Immissionsschutz**

Wie bereits in den Zielen der Planung dargelegt soll die Erweiterung des Plangebietes dazu dienen, den hier angesiedelten, produzierenden Gewerbebetrieben, geordnete bauliche Voraussetzungen zu bieten.

#### **Lärm, Geruch, und Staubentwicklung**

Das Areal befindet sich an der westlichen Grenze des vorhandenen Gewerbegebietes und wird über die Kreisstraße KU 13 und Rudolf-Diesel-Straße erschlossen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m, wobei dieser Abstand zusätzlich von der Bundesstraße B 303 gequert wird.

Zu erwartende Geräuschemissionen aus dem Gewerbebetrieb dürften keinerlei Einfluss auf das benachbarte Wohngebiet ausüben. Die Lärmimmission der querenden und stark befahrenen Bundesstraße wäre um ein Vielfaches höher einzustufen.

Aus baufachlicher Sicht bestehen somit keinerlei Bedenken, die gegen eine Änderung des Bebauungsplanes sprechen sollten.

#### **4. Hinweise**

##### **Meldepflicht von Bodendenkmälern**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

GEMEINDE UNTERSTEINACH

Untersteinach, den ..... 09.04.2019 .....

.....  
Volker Schmiechen  
(Erster Bürgermeister)



