

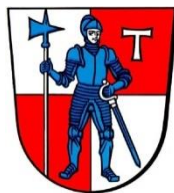
Begründung

zum Entwurf vom 11. Oktober 2023

Vorhaben:

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Au“

Landkreis: **Haßberge**



Stadt Eltmann

Marktplatz 1
97483 Eltmann
Tel. 09522/899-0



Technisches Büro Werner

Oskar-Serrand-Straße 3a
97483 Eltmann
Tel. 09522/7088-0, Fax. 7088-50

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes	2
2	Siedlung und Landschaft	3
3	Grundzüge der Planung	4
3.1	Verkehrliche Erschließung	5
3.2	Bauliche Nutzung.....	5
3.3	Kenndaten der Planung	6
3.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
4	Begründung der Erschließung	8
4.1	Äußere Verkehrserschließung.....	8
4.2	Innere Verkehrserschließung	8
5	Umgang mit Schmutz- und Regenwasser	9
6	Wasserversorgung	9
7	Energieversorgung/Beleuchtung/Telekommunikation	10
8	Altlasten	10
9	Hochwasser	10
10	Kampfmittel	11

1 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Ausgehend von den Zielen der Landesplanung, der seit 2005 verstärkt vorangetriebenen Maßnahmen zum Ausbau regenerativer Energien und unter Berücksichtigung der für den Planungsbereich erarbeiteten Landschaftsplanung, ist hierbei nicht nur die weitere Entwicklung der Stadt Eltmann zu sichern, sondern auch die Versorgungssicherheit des Leitungsbetreibers durch das hier vorgesehene Hauptlager der Tennet TSO für Süddeutschland.

Die Stadt Eltmann liegt im östlichen Teil der Region Main-Rhön (3) und ist dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt Eltmann liegt im östlichen Teil des Regierungsbezirkes Unterfranken am Rande des Steigerwaldes.



Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Bayernatlas)

Gemäß Regionalplan ist die Stadt Eltmann als Unterzentrum bestimmt. Zu den wesentlichen Aufgaben der Regionalplanung gehört es unter anderem, Arbeitsplätze im nichtlandwirtschaftlichen Bereich zu schaffen. Dies ist ein wichtiger Punkt zur Strukturverbesserung und zur Verhinderung von Abwanderungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Au“ sollte ursprünglich Kleingewerbe in diesem Bereich angesiedelt werden. Auf Grund der Lage des damaligen Plangebietes direkt neben den Elektrizitätsversorgungseinrichtungen und den daraus resultierenden baulichen Einschränkungen wurde dieser nicht umgesetzt. Die großflächige Ansiedlung des

Betreibers Tennet TSO macht die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „In der Au“ leistete die Stadt Eltmann einen Beitrag zu dieser Zielverwirklichung. Die jetzt angestrebte Planung ist vom Flächennutzungsplan erfasst. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen trägt dazu bei, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

2 Siedlung und Landschaft

Das Stadtgebiet hat seinen Verwaltungssitz in Eltmann. Eltmann liegt ca. 15 km entfernt von der Kreisstadt Haßfurt und ca. 8 km entfernt von dem weiteren Unterzentrum Zeil am Main.

Die Fläche, bzw. der Umgriff des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Au“ liegt am südöstlichen Ende des Industriegebietes der Stadt Eltmann.

Es grenzt im Norden an das Umspannwerk Eltmann und im Westen an das Industriegebiet Eltmann an. Im Osten verläuft der Mainhochwasserdamm und im Süden verläuft die Bundesautobahn BAB A 70.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches (Quelle: Bayernatlas)

Im Planungsgebiet stehen überwiegend quartäre Mittel- bis Grobsande an, die den jungpleistozänen Terrassensandablagerungen des Mains zuzurechnen sind. Die Sande werden überlagert von schwach feinsandigem Mutterboden. Das Gebiet ist derzeit eine bewirtschaftet Ackerfläche.

Die Planung wird weitgehend durch bestehende Stromtrassen zum Umspannwerk Eltmann bestimmt.

3 Grundzüge der Planung

Die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ erfolgte unter Berücksichtigung der derzeitigen und der geplanten zukünftigen Nutzung. Die Fläche der Umspannanlagen sind derzeit ebenso wie das Umspannwerk im Flächennutzungsplan der Stadt Eltmann als Flächen für Versorgung dargestellt.

Der Umgriff des Planungsgebietes 1. Änderung „In der Au“ umfasst eine Fläche von 7,64 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Eltmann.

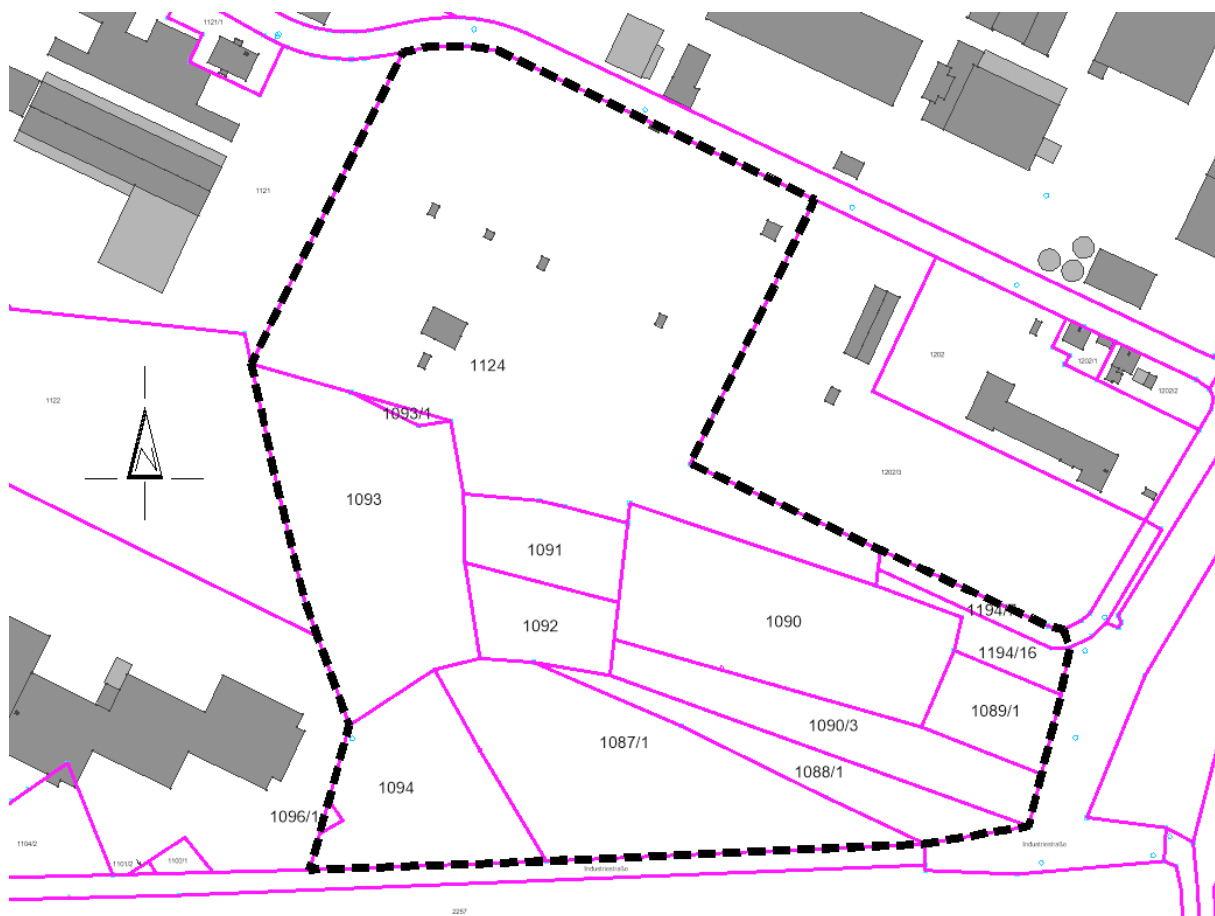


Abbildung 3: Auszug DFK

Flur Nr.	Bemerkung	derzeitige Nutzung
1091	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1092	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1093	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1093/1	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1094	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1096/1	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1090	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1087/1	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1088/1	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1090/3	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1089/1	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1194/16	ganz	landwirtschaftliche Flächen
1194/7	teilweise	Anbindung zur Industriestraße
1124	ganz	Umspannanlagen/ Energieversorgung

Das Gesamtgebiet ist insgesamt sehr flach und liegt auf einer Höhe von etwa 225,50 mNN.

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließungsachsen des Gemeindegebietes sind die B 26/ St 2447, die St 2274, die St 2258 und die St 2277.

Die B 26/ St 2447 erfüllt die Verbindungsfunktion an die Bundesautobahn A 70.

Das Planungsgebiet „In der Au“ wird über die bestehende Industriestraße mit Anbindung an die B 26/ St 2447 erschlossen.

3.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes wird entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

GE – Gebiet

Das Maß der baulichen Nutzung ist unter Einhaltung des oberen Richtwertes nach § 17 BauNVO wie folgt festgelegt:

GE 1 GRZ 0,8 BMZ 5,0 Zahl der Vollgeschosse II

GE 2 GRZ 0,8 BMZ 5,0 Zahl der Vollgeschosse II

Für die beiden Nutzungsschablonen wurden unterschiedliche Immissionskontingente vergeben:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L _{EK} [dB]	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
GE - 1	61	52
GE - 2	62	45

(siehe schalltechnische Untersuchung)

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden nicht getroffen. Allgemeine Höhenfestsetzungen sind unter Pkt. 4.0 getroffen (hierbei sind auch die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayernwerk Netz GmbH, sowie den Vorgaben von TenneT in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen), sowie unter Punkt 9.0.

3.3 Kenndaten der Planung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,62 ha.

Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen	457 m ²
Öffentliche Grünflächen	229 m ²
Summe der Fläche der Bauparzellen	75.591 m ²
Geltungsbereich	76.277 m ²

Die gemäß GaStellV erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück vorzuhalten.



Abbildung 4: Auszug aus 1. Änderung Bebauungsplan "In der Au"

3.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgte über den Erwerb von Ausgleichspunkten seitens des Bauwerbers (siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Die im Umweltbericht ermittelte auszugleichende Fläche hat demnach einen Wert von 38.873 WP (=Wertpunkte). Die hieraus notwendigen Ausgleichsmaßnahmen seitens des Eingriffsverursachers haben bereits stattgefunden und wurden durch den Erwerb von Wertpunkten über die ÖkoAgentur Bayern ausgeglichen (siehe hierzu Umweltbericht Pkt. 5.2 Maßnahmenplanung).

4 Begründung der Erschließung

Die Stadt Eltmann als Unterzentrum hat im regionalen Bezug zu den übrigen Gemeinden in der Region insbesondere die Aufgabe, Möglichkeiten für die Schaffung von Arbeitsplätzen im nicht landwirtschaftlichen Bereich zu bieten. Mit der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen an den Entwicklungsachsen wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Durch die bestehenden 380 kV-Leitungen und 110 kV Leitungen von TenneT und Bayernwerk Netz GmbH, sowie der Baubeschränkungszone der Autobahndirektion in Bezug auf die A 70 entstehen Zwangsbedingungen. So sind die Hinweise und Auflagen der einzelnen Träger öffentlicher Belange unter Hinweis und Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen und zu beachten.

In Anbetracht der bereits vorhandenen Beeinträchtigungsgründe wie

- Freileitung
- BAB A 70
- bereits vorhandenes Industriegebiet

wird ein schon vorbelastetes Gelände genutzt und dafür andere, wertvollere Bereiche geschont. Damit ist ein schonender Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden gewährleistet.

4.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere verkehrstechnische Anbindung erfolgt über den bestehenden Stich der Industriestraße, welcher nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft und an diesen anbindet.

4.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt durch den Bauwerber und dessen innerbetrieblichen Planungen.

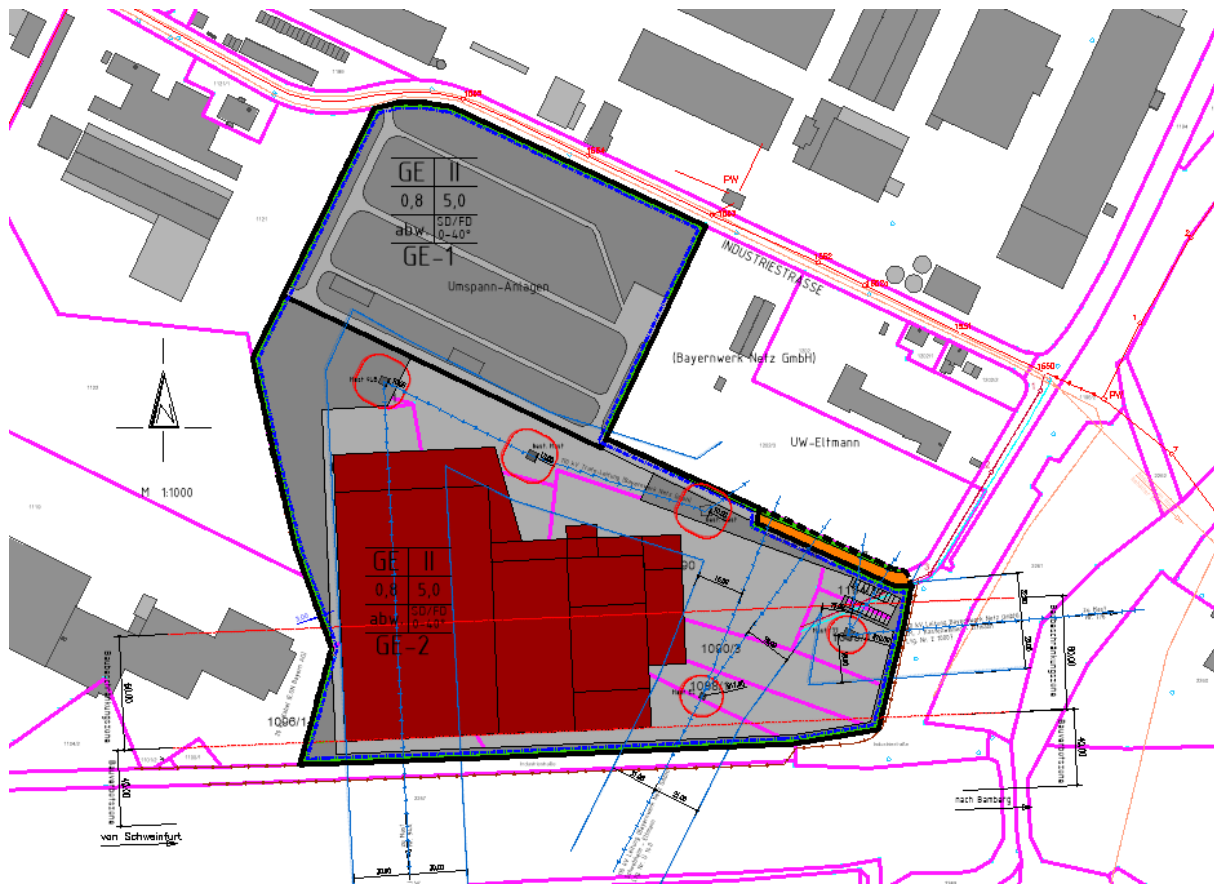


Abbildung 5: Auszug aus 1. Änderung Bebauungsplan "In der Au"

5 Umgang mit Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans im Trennsystem, d.h. das Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser gesammelt und der Kläranlage des ZVA Eltmann-Ebelsbach zugeführt. Gemäß Bebauungsplan soll Regenwasser von Dachflächen als Brauchwasser genutzt werden, übriges Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von Hofflächen ist durch Oberbodenpassagen zu reinigen und zu versickern.

Eventuell notwendige Hebeanlagen für Schmutzwasser sind vom Bauwerber vorzuhalten.

6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes „In der Au“ wird über das öffentliche Trinkwassernetz der Stadt Eltmann sichergestellt. Dazu wird das Erschließungsgebiet an das bestehende Wasserleitungsnetz im Industriegebiet angebunden. Trinkwasser wird im Hochbehälter

Wallburg bei einem Wasserspiegel von 294,80 m ü. NN bevorratet. Die mittlere Geländehöhe im Baugebiet beträgt 225,50 m ü. NN, so dass sich im Planungsbereich ein Ruhedruck von 6,9 bar einstellt. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz, wobei davon ausgegangen wird, dass dieses ausreichend Wasser zur Brandbekämpfung liefern kann.

7 Energieversorgung/Beleuchtung/Telekommunikation

Die Stromversorgung und Beleuchtung des Baugebietes „In der Au“ erfolgt durch die Bayernwerk AG. Im Zuge der Erschließung plant der Versorger die Stromversorgung und Beleuchtung in direkter Abstimmung mit der Stadt Eltmann.

Die Telekommunikationsanlagen werden von der Deutschen Telekom und NGN Telecom GmbH bereitgestellt und betrieben. Für die künftige Versorgung mit DSL o. ä. werden im Kabelgraben zusätzliche Leerrohre eingelegt.

8 Altlasten

Im näheren Umfeld befinden sich Altlastenflächen. Es ist nicht auszuschließen, dass auch auf der überplanten Fläche Altlasten gefunden werden können. Dies sollte bei der Planung des Umgangs mit Bodenaushub berücksichtigt werden. Falls bei Baumsetzung Auffälligkeiten vorkommen sollten, sollten die Arbeiten unverzüglich eingestellt und das Landratsamt Haßberge informiert werden.

9 Hochwasser

Im Bebauungsplan wird bereits auf das hochanstehende Grundwasser hingewiesen. Auf Grund des oberflächennahen Grundwassers sollten Eingriffe in den Untergrund mit Bedacht erfolgen und nicht notwendige Eingriffe vermieden werden.

Der Planungsbereich befindet sich in einem hochwassergeschützten (HQ₁₀₀) Bereich. Bei selteneren Ereignissen kann es trotzdem zu Überflutungen kommen. Das HQ_{extrem} sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden, insbesondere mit dem Aspekt Gefahren für Leib und Leben im Hochwasserfall zu reduzieren. Der Hochwasserschutzdeich befindet sich östlich des Planungsgebietes. Eingriffe in den Deichbereich gefährden die Schutzfunktion des Deiches und sind deshalb unbedingt zu unterlassen.

10 Kampfmittel

Eine Kampfmittelerkundung, -sondierung und -räumung erfolgte 2017 im Auftrag der Stadt Eltmann.

Aufgestellt: Eltmann, den 11. Oktober 2023

Technisches Büro Werner

Peter Ruck